

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

Protokoll **der Ausschusssitzung am 13.09.2018**

Beginn: 18.05 Uhr **Ende:** 19.10 Uhr

Anwesend: GV Herr Völpel GV Herr Harmsen
GV Herr O. Behrens SE Herr F. Behrens

Entschuldigt: GV Herr Witt SE Herr Fuchs
SE Herr König

Gäste: Fr. Dr. Chelvier Herr Hancke

Von der Verwaltung: SGL Fr. Taraschewski

Protokollführer: Fr. Acksteiner

TOP 1)

Herr Völpel eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Die Einladung ist allen Mitgliedern form- und fristgerecht zugegangen. Da das Protokoll der Gemeindevertretersitzung vom 30.08.2018 noch nicht vorliegt, entfällt TOP 7.

Der Tagesordnung wird wie folgt zugestimmt.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Annahme der Tagesordnung
2. Protokollkontrolle
3. Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder
4. Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen
5. Gemeindeentwicklung
- 5.1. Gestaltung Grünstreifen vor dem Akzent Appartementhotel
Str. „Zur Seebrücke“ 34 a
und Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag
- 5.2. Auftragsvergabe Strukturdatenerhebung und Forsteinrichtung
Kommunalwald Graal-Müritz
- 5.3. Information/Sachstand B-Plan Nr. 28-18 „Strandversorgung“
6. Bauvoranfragen/Bauanträge
- 6.1. Voranfrage Errichtung von 5 Ferienwohnungen, Strandstr. 59
7. Informationen aus der Gemeindevertretersitzung **- entfällt**
8. Anfragen der Zuhörer

Geschlossener Teil:

9. Grundstücksangelegenheiten

9.1. Weitere Verfahrensweise Bebauung gemeindeeigenes Grundstück
Gartenstraße, Flurstück 184/75, Gemarkung Graal, Flur 1

10. Anfragen und Informationen

(BA v. 13.09.18, TOP 1)

TOP 2) Protokollkontrolle

Das Protokoll vom 12.07.18 wird **2 Ja-Stimmen und 2 Stimmenthaltungen** angenommen.

(BA v. 13.09.18, TOP 2)

TOP 3) Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder

- keine

(BA v. 13.09.18, TOP 3)

TOP 4) Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen

Herr Völpel

- Das Alleenkonzert wird nach Rückkehr der zuständigen Kollegin im Oktober d.J. wieder aufgegriffen
- Die Arbeit der AG FeWo wird zurzeit aus organisatorischen Gründen nicht weiter verfolgt
- Durch den Wasserausschuss ist bzgl. der Beräumung der Entwässerungsgräben der Sachstand im nächsten Bauausschuss mitzuteilen
- Aufgrund der Anzeige der Gemeinde zur dauerhaften Aufstellung eines Wohnwagens, Alexandrastr. 7, wurde durch den Landkreis eine Vor-Ort-Besichtigung durchgeführt. Eine Stellungnahme steht noch aus.
- Die neuen LED-Lampen werden derzeit aufgrund der angeblich zu geringen Ausleuchtung der Gehwege durch den Bauhof Graal-Müritz geprüft

(BA v. 13.09.18, TOP 4)

TOP 5) Gemeindeentwicklung

5.1. Gestaltung Grünstreifen vor dem Akzent Appartementhotel

Str. „Zur Seebrücke“ 34 a und Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag

Herr Völpel erläutert die ausgereichte Vorlage.

Aufgrund der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung wurde gemäß § 2 des städtebaulichen Vertrages durch den Betreiber der Landschaftsarchitekt Lämmel aus Rostock mit der Erarbeitung eines Pflanzplans für den Grünstreifen beauftragt. Dieser sieht eine Bepflanzung mit 12 Rhododendren, Solitärsträucher in lila und weiß, 3 gelben Azaleen, sowie Astilben (Prachtspiere), Stauden in rot/weiß und 5 Sorten Bodendeckern vor. Aus Sicht der Verwaltung wird die gewünschte Gestaltung des Grünstreifens vor dem Akzenthotel dauerhaft verbessert.

Die Anmerkungen im Entwurf des städtebaulichen Vertrags von Seiten der Fa. IBS sind aus Sicht der Verwaltung nicht akzeptabel und zu streichen (s. Anlage der Vorlage).

Herr Harmsen

Im § 3, Satz 1, „Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag vom 24.04.2017“ ist das Wort „unbefristet“ zu streichen, da es sich mit dem 2. Satz widerspricht.

Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss stimmt dem vorliegenden Pflanzplan (Bepflanzung Grünstreifen vor dem Akzent Appartementhotel – Zur Seebrücke 34 a) des Büros Lämmel Landschaftsarchitektur vom 28.08.18 zu.

Die Anmerkung zum städtebaulichen Vertrag von Seiten des Vorhabenträgers sowie das Wort „unbefristet“ in § 3, Satz 1, sind zu streichen.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

(BA v. 13.09.18, TOP 5.1.)

5.2. Auftragsvergabe Strukturdatenerhebung und Forsteinrichtung Kommunalwald Graal-Müritz

Die ausgereichte Vorlage wird erläutert.

Entsprechend Festlegung des Bauausschusses erfolgte erneut eine Ausschreibung zur Strukturdatenerhebung und Forsteinrichtung (Wirtschaftsplan) in den kommunalen Waldbeständen.

Zur Angebotsabgabe wurden 3 Fachfirmen aufgefordert, 2 Firmen haben ein Angebot abgegeben.

Durch die Ostdeutsche Gesellschaft für Forstplanung pro Hektar Waldfläche 70,54 € netto wird für die Strukturdatenerhebung und die Forsteinrichtung, insgesamt brutto 6.433,36 € veranschlagt, vom Forstsachverständigenbüro Reich 60,- € netto je Hektar, insgesamt 5.470,55 € brutto.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, den Auftrag zur Strukturdatenerhebung und Forsteinrichtung für die kommunalen Waldflächen zum Angebotspreis von insgesamt 5.470,55 € brutto zzgl. 1.285,20 € brutto für die Vorstellung der Konzepte in den Fachausschüssen und der Gemeindevertretung zu vergeben.

Im Haushalt 2018 der Gemeinde sind ca. 9,0 T€ für die Erstellung des Wirtschaftsplanes Wald eingestellt. Damit ist die Finanzierung gesichert.

Beschlussvorschlag: Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft empfiehlt die Vergabe des Auftrages für die Strukturdatenerhebung und Forsteinrichtung zzgl. der Konzeptvorstellung in den Fachausschüssen und der Gemeindevertretung zum Angebotspreis von brutto insgesamt 6.755,75 € an das Forstsachverständigenbüro Reich, Hirschburg.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

(BA v. 13.09.18, TOP 5.2.)

5.3. Information/Sachstand B-Plan Nr. 28-18 „Strandversorgung“

Fr. Taraschewski

Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan wurde gefasst und danach die Vermessung in Auftrag gegeben. Vom Planer liegt ein erster Vorentwurf vor, eine „Runde“ mit dem Landkreis und dem StALU fand zur Umsetzung statt. Lt. StALU kann kein fester Standort für eine Strandversorgung festgelegt werden, da sich die Küstenlandschaft stets verändert. Im Ergebnis wird nunmehr die Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Außenbereich) geprüft. Auf Grundlage der bereits bestehenden Strandnutzungsvereinbarung zwischen StALU und die Gemeinde soll zukünftig der Bauantrag für den jeweiligen Standort durch die Gemeinde gestellt werden. Die Gemeinde regelt dann mit dem Betreiber die Modalitäten, wie z.B. Befristung (April-Oktober) der Bar und auch die Abstandseinhaltung zur Düne.

(BA v. 13.09.18, TOP 5.3.)

TOP 6) Bauvoranfragen/Bauanträge

6.1. Voranfrage Errichtung von 5 Ferienwohnungen, Strandstr. 59

Nach Abriss der vorhandenen Bungalows ist der Neubau einer Ferienhausanlage mit 9 Appartements und einer Ferienwohnung geplant. Auf dem Grundstück mit einer Größe von 826 m² soll ein mehrgeschossiges Gebäude von 15 x 20 m Grundfläche errichtet werden, was einer GRZ von 0,36 entspricht. Über eine Bauvoranfrage soll die baurechtliche Zulässigkeit für die mögliche Bebauung geklärt werden. Außerdem sollen die alten Bäume auf dem Grundstück gefällt werden.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn es sich in die nähere Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt.

Das Strandhotel Deichgraf, im Geltungsbereich des B-Plans „Kindernachsorgeeinrichtung“, ist aus Sicht der Verwaltung nicht in die Betrachtung als nähere Umgebung einzubeziehen. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich die Baumasse mit 3 Geschossen im Vergleich zu der angrenzenden Ferienhausbebauung nicht ein.

Der beabsichtigten Fällung aller Bäume, insbesondere der großen Eiche auf dem Grundstück (umfasst mit der Krone ¼ des Grundstückes) kann nicht zugestimmt werden.

Herr O. Behrens

Grundsätzlich vertritt er die Meinung, dass keine neuen FeWo mehr gebraucht werden und die Nutzungsart an dem Standort fehl am Platz ist. Es sollte sich bei diesem Vorhaben die Frage gestellt werden, ob ein B-Planverfahren/-erweiterung eingeleitet wird, um rein rechtlich die Nutzungsmöglichkeiten zu klären.

Im Ort gibt es für ihn nur 3 optisch höher wertige Punkte (Seebrückenvorplatz, Seeblick, Hotel Düne). Damit ist das beabsichtigte Vorhaben genau zu betrachten, um im Vorfeld noch höhenmäßig und gestalterisch einzugreifen. Aus v. g. Gründen wäre er für eine Vertagung der Bauvoranfrage.

Herr Harmsen ist der Meinung, dass die Beurteilung hier nach § 34 BauGB völlig ausreicht. Bei dem Vorhaben ist die Grundflächen- und Geschossflächenzahl zu berücksichtigen und damit das Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Er hätte an dieser Stelle gegen FeWo jedoch keine Bedenken.

Wegen der Eiche erfolgt die Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Herr O. Behrens stellt den Antrag:

- die Bauvoranfrage ist zu vertagen
- Empfehlung zur Aufstellung eines B-Planes (entlang des Straßenverlaufs von Strandstr. 59 bis Einfahrt Pappelweg und gegenüber zurück bis Strandstr. 62)
- Empfehlung zur Aufstellung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des v. g. B-Planes

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

(BA v. 13.09.18, TOP 6.1.)

TOP 7) Informationen aus der Gemeindevertretersitzung

- entfällt

(BA v. 13.09.18, TOP 7)

TOP 8) Anfragen der Zuhörer

- keine

(BA v. 13.09.18, TOP 8)

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil und verabschiedet die Gäste.

TOP 9) Grundstücksangelegenheiten

9.1. Weitere Verfahrensweise Bebauung gemeindeeigenes Grundstück Gartenstraße, Flurstück 184/75, Gemarkung Graal, Flur 1

In der letzten Sitzung wurde der TOP vertagt, es sollten die rechtlichen Strukturen geprüft werden.

Jetzt geht es um den Bereich lt. ausgereichtem Lageplan mit ca. 5.000 m².
Ein Problem bei dem zu überplanenden Gebiet wäre die Zufahrt.

Fr. Taraschewski

Eine Vor-Ort-Besichtigung fand statt. Einige der ggf. betroffenen Grundstücke sind nach Kleingartengesetz größer als die maximal zulässigen 400 m². Von Seiten der Verwaltung wird auch angezweifelt, dass die nach Bundeskleingartengesetz zulässigen 24 m² zur Bebauung mit einer Gartenlaube durch An-und Umbau eingehalten werden.

Bei den voraussichtlich zu überplanenden 6 Gärten ist nur ein Pächter aus Graal-Müritz dabei.

Die Gemeinnützigkeit muss alle 3 Jahre nachgewiesen werden.

Das Vereinshaus könnte auf einen anderen Standort verlagert werden, da sich hier die Aktivitäten nach Rückfrage auch in Grenzen halten (Jahreshauptversammlung, 1 Veranstaltung).

Aus Sicht der Verwaltung sollten 10 Gärten zur Wohnbebauung entwidmet werden. Damit würde eine Fläche von ca. 5.000 m² zur Verfügung stehen.

Herr Völpel

Die Idee ist dabei nach wie vor, dass, wenn Gärten aufgegeben werden, die betroffenen Pächter in diese frei gezogenen Gärten umziehen. Ein zeitlicher Druck zur planerischen Umsetzung des Vorhabens besteht nicht.

Herr F. Behrens

Ein „neuer“ Standort innerhalb der KGA für das Vereinsheim wird nicht gesehen, die Veranstaltungen könnten innerhalb des Ortes stattfinden. Eine 2. Zufahrt wäre am „Sonnenhof“ (Privatstraße) durchgängig bis zur Gartenstraße sinnvoll, auch zur Entlastung der Gartenstraße. Er ist auch der Meinung, dass mit den 6 + 4 Gärten die Planung zur Wohnbebauung innerhalb der nächsten 5 Jahre begonnen werden sollte und die anderen Gärten in absehbarer Zeit nicht zur Diskussion stehen.

Stellungnahme des BA: Der Bereich Ende Sackgasse Gartenstraße, Kleingartenfläche Sonneneck, Vereinshaus mit Freifläche, Parzellen Nr. 50, 51, 51 a, 51 b, 51 c, KGV Wiesengrund ist im FNP als Wohnbaufläche und im Parallelverfahren mit einem B-Plan zu überplanen, ohne engen zeitlichen Rahmen.

(BA v. 13.09.18, TOP 9.1.)

TOP 10) Anfragen und Informationen

- keine

(BA v. 13.09.18, TOP 10)

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 19.10 Uhr.

Die Löschung der Tonbandaufnahme der Sitzung vom 12.07.2018 ist erfolgt.

D. V ö l p e l
BA-Vorsitzender

A c k s t e i n e r
Protokollführer

