

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

Protokoll
der Ausschusssitzung am 13.12.2018

Beginn: 18.00 Uhr **Ende:** 19.45 Uhr

Anwesend: GV Herr Völpel SE Herr König
GV Herr O. Behrens SE Herr Fuchs
GV Herr Harmsen
GV Herr Witt (ab 18.40 Uhr)

entschuldigt: SE Herr F. Behrens

Gäste: Herr Hancke Seniorenbeirat
5 weitere Gäste

von der Bürgermeisterin Fr. Dr. Chelvier
Verwaltung: SGL Fr. Taraschewski

Protokoll- Fr. Acksteiner
führer:

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 Gemeindevertreterversammlung vom 29.11.2018 nicht vorliegt, entfällt der TOP 7.

Die Tagesordnung wird wie folgt **einstimmig** angenommen:

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. weitere Verfahrensweise Grundstück Birkenallee 31
 - 5.2. 9. Änderung B-Plan Nr. 4-5-93 „Müritz-West“
Neubau Ostseewoge - weitere Verfahrensweise
 - 5.3. Bebauungskonzept Teehaus (ehem. Fritz-Reuter-Camp)
 - 5.4. Planungsziele zur Umgestaltung Strandzugang Vorplatz am Seeblick

- Antrag der Wirtschaftlichen Vereinigung

6. Bauvoranfragen/Bauanträge

6.1. Bauantrag Anbau Haus Grahl, Kurstr. 25

7. Informationen aus der Gemeindevertretersitzung

- entfällt

8. Anfragen der Zuhörer

Geschlossener Teil:

9. Anfragen und Informationen

(BA v.13.12.18, TOP 1)

TOP 2) Protokollkontrolle v. 08.11.18

Herr Fuchs (zu TOP 5.1.-Ostseewoge) bittet um Ergänzung seiner Aussage:

Der kompakten und massiv geplanten Bebauung

(Überschreitung von a) Waldhöhe von 20 m, b) „regionale Maßstäblichkeit“ - Bauhöhen der Küste Fischland-Darß, c) Maß notwendiger Waldumwidmungen bzw. Umwidmungen von bisherigen Außenbereichsflächen in Innenbereichsflächen) wird nicht zugestimmt.

Herr Harmsen bittet unter gleichem TOP „**dem Architekt**“ zu streichen.

Neuer Satz: Die Geschoßflächenzahl sollte vorgegeben werden.

Das Protokoll wird mit v. g. Änderungen mit **5 Ja-Stimmen** angenommen.

(BA v.13.12.18, TOP 2)

TOP 3) Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder

keine

Fr. Dr. Chelvier erläutert die Nutzungsvereinbarung mit der Ortsverkehrswacht. Die Gemeinde überlässt der OVW eine Teilfläche des Grundstückes 7/28, Graal 2, zur Errichtung eines Carports für ihren Transporter. Die Fläche ist bereits bestanden mit einem von der OVW genutzten Container. Fördermittel wurden beantragt.

(BA v.13.12.18, TOP 3)

TOP 4) Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen

- Versackung Wiedortschneise → Abgabe Angebot in Arbeit

(BA v.13.12.18, TOP 4)

TOP 5) Gemeindeentwicklung

5.1. weitere Verfahrensweise Grundstück Birkenallee 31

Vertagung in der letzten Sitzung, es sollten durch die Mitglieder Vorschläge zur Nutzung eingebracht werden. Diese liegen von 2 Mitgliedern vor.

Herr F. Behrens

- Bebauung durch die Gemeinde mit 9 kleinen Senioren-/Singelwohnungen

Herr Völpel

- Bebauung mit 8 oder mehr kleinen Wohnungen (seniorengerecht, Fahrstuhl)

- kleine Wohnungen für Saisonkräfte oder „Wenigverdiener“

- 5-6 größere WE für Familien mit Kindern oder Mehrgenerationen-Haus

Herr Harmsen

Wenn in Richtung sozialer Wohnungsbau geplant wird, ist die derzeitige Überarbeitung der Förderrichtlinie abzuwarten.

Herr Fuchs

Sozialer Wohnungsbau, als auch für Senioren, wird befürwortet. Hier ist auch die Einrichtung des ASB in der Nähe zu sehen.

Herr O. Behrens empfiehlt, auf die geänderten Förderprogramme zu warten.

Bedenken sieht er darin, dass die Gemeinde aktuell, personell, professionell, kostendeckend als Bauherr dazu nicht in der Lage ist. Der Nutzungszweck in Richtung Seniorenwohnen ist weiter zu entwickeln.

**Empfehlung des BA: Das Grundstück Birkenallee 31 wird nicht verkauft.
Der Nutzungszweck „sozialer Wohnungsbau“ wird weiter verfolgt.
Geänderte Förderprogramme sind abzuwarten.**

(BA v.13.12.18, TOP 5.1.)

5.2. 9. Änderung B-Plan Nr. 4-5-93 „Müritz-West“

Neubau Ostseewoge - weitere Verfahrensweise

Herr Völpel erläutert den Sachstand.

In Abstimmung mit der Forst darf der geplante Ersatzneubau „Ostseewoge“ in östliche Richtung eine Ausdehnung bis max. 15 m erreichen und damit ist eine Waldabstandsunterschreitung von 15 m in Aussicht gestellt. Aufgrund der neuen Forstvorgaben ist es kaum möglich, die „verloren“ gegangene Bruttogeschoßfläche unterzubringen. Somit müsste in die Höhe (7. OG) gegangen werden. Die Oberkante wäre dann 22,5 m, d.h. deutlich über dem Waldhorizont. Hierzu gab es Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde, die ggf. aber einem optisch gelungenen Entwurf zustimmen würden. Nunmehr soll ein Raum- und Nutzungskonzept von der Gemeinde bestätigt werden, welches dann von einem Architekten umzusetzen wäre. Derzeit beinhaltet es Ideen, u.a. mit Tiefgarage, Gastronomie, Cafe` im OG, Kleinkunsthöhne (Bedarf rückläufig).

Herr Fuchs würde bei einer Bebauung unter 22,5 m bleiben. Eine Überschreitung wäre ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot.

Fr. Dr. Chelvier

Eine Überschreitung in der Höhe sollte für eine öffentliche Nutzung (Cafe`, Bar) als touristische Anziehung möglich sein. Durch eine „höhere Höhe“ wird dann ggf. der Baukörper „schlanker“.

Herr Harmsen

Es sollte ein Entwurf vorgelegt werden, mit dem in die Diskussion gegangen wird. Das OG mit einem Cafe` wird für gut befunden, auf die Kleinkunsthöhne im EG kann verzichtet werden.

Herr O. Behrens

Wichtig an diesem Standort ist Gastronomie, mit Seeblick. Sein zentrales Anliegen ist ein Gesamtlösungskonzept für den Seebrückenvorplatz.

Herrn Schirm als Investor wird Rederecht erteilt. Er stellt die Situation zur Ostseewoge dar. Die Ostseewoge wurde zwischenzeitlich im Innenbereich saniert. Grundsätzlich hat er nichts gegen das Hinzuziehen eines externen Architekten und bietet 5,0 T€ als Kostenbeteiligung an. Eine weitere Reduzierung der Bettenzahl kommt für ihn aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht infrage, eher würde er das Projekt „Neubau Ostseewoge“ nicht weiter verfolgen.

Der Ausschuss empfiehlt:

- 1. Für das Vorhaben „Ersatzneubau Hotel Ostseewoge“ ist der Gemeindevertretung ein Hochbauentwurf zur Billigung als Entscheidungsgrundlage für das weitere B-Planänderungsverfahren vorzulegen. Dafür kommt auch ein Lösungsvorschlag mit einer Bauhöhe in Betracht, die den in Müritz West bestehenden Waldhorizont (ca. 22,5 m ü.G) überschreitet.**
- 2. Die Gemeindevertretung bestätigt das vorliegende Raum- und Nutzungsprogramm i.S. einer Präzisierung der Planungsziele des B-Plans (Beschluss v. 23.02.2017) und als Bestandteil der Aufgabenstellung für die Beauftragung des vg. Hochbauentwurfs durch den Investor.**
- 3. Die Gemeinde beauftragt einen Architekten, zwei Varianten eines optischen Entwurfs für das Bauvorhaben unter Berücksichtigung des bisherigen Raum- und Nutzungskonzepts (aber ohne Kleinkunsthöhne im EG, dafür öffentliche Gastronomie mit Seeblick im obersten Geschoss) und der bisher geplanten Bruttogeschossfläche von max. 10.810 m² zu erstellen.**

An den Kosten für diesen Entwurf beteiligt sich der Investor mit 5.000,-€. Die Variante 1 soll die bisher geplante Oberkante 22,5 m ü.G. bzw. den Waldhorizont einhalten, die zweite ist nicht an Höhenvorgaben gebunden. Beide Varianten dürfen die bisher geplante Westgrenze nicht überschreiten.

Optional sollte eine Planung für die Neugestaltung des Seebrückenvorplatzes erfolgen.

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen

(BA v.13.12.18, TOP 5.2.)

5.3. Bebauungskonzept Teehaus (ehem. Fritz-Reuter-Camp)

Das Bebauungskonzept wurde ausgereicht. Es geht dem Planer darum, ob der BA dem zustimmen könnte, um weitere Schritte einzuleiten. Der Entwurf sieht u.a. einen Turm, eine Außenstelle Standesamt, 18 Zimmer, Frühstücksraum/Cafe´, vor. Probleme gibt es mit dem Waldabstand.

Herr Völpel vermisst die öffentliche Nutzung, die in vorherigen Sitzungen Thematik war (Verbindung zum Kurwald).

Herr O. Behrens

Der Entwurf, in Anlehnung an das alte Teehaus, findet seine Zustimmung. Die Frage der öffentlichen Nutzungsinhalte ist durch den Investor zu klären. Der historische Aspekt wurde wiedergegeben.

Herr Fuchs

Die Türmengestaltung ist originell, auch die Fassadengestaltung in Holzbauweise findet Zustimmung. Das andere Gebäude bricht stark mit den Turmgestaltungsprinzipien (nicht harmonisch) und sollte dem angepasst werden.

Fr. Dr. Chelvier fehlt auch die öffentliche Nutzung Kurwald. Sie ist lediglich angedeutet mit dem Funktionsraum im 2. OG (Standesamt/Vortragszentrum/Kurwald). Das alte Teehaus sollte in Verbindung mit dem Kurwaldzentrum (Infozentrum) eine öffentliche Nutzung vorsehen und von den Besuchern wahrnehmbar sein, d.h. von unten begehbar. Dies könnte im Frühstücksraum/Cafe´ mit integriert werden.

Fr. Wieben erhält Rederecht.

Der Investor ist bereit zu investieren und hofft auf den „Rückenwind“ der Gemeinde und der TuK.

Herr Harmsen

Die Fläche Dachterrassen und Funktionsraum mit rd. 400 m² sollte für die öffentliche Nutzung vertraglich festgehalten und ausreichend sein.

Stellungnahme des BA: **Grundsätzlich gibt es Zustimmung zum Entwurf und leichte Kritik an der öffentlichen Nutzung.**

(BA v.13.12.18, TOP 5.3.)

5.4. Planungsziele zur Umgestaltung Strandzugang Vorplatz am Seeblick - Antrag der Wirtschaftlichen Vereinigung

Herr O. Behrens

Der Seeblickvorplatz mit dem Aufgang ist zentraler Bereich am Graaler Strand und in einer gewissen Unordnung. Obwohl der Wasserspielplatz sehr gelungen ist, fehlt eine optische Aufwertung/Grundordnung. Der Gedanke der WV ist, einen Landschaftsplaner mit der Weiterentwicklung des Platzes zu beauftragen und Mittel im Haushalt einzustellen. Die Anlieger sind einzubeziehen.

Herr Fuchs

In die Gestaltung ist die Barrierefreiheit aufzunehmen und ein Ideenwettbewerb zu starten.

Beschlussvorschlag der WV: **Die Verwaltung wird beauftragt, in den HH-Plan 2019 Mittel für Planungsleistungen zur Neugestaltung des Vorplatzes am Seeblick in Höhe von 15.000,-€ einzuplanen.
Im Planungsprozess sind die Ergebnisse und Hinweise der AG Klangwald und Erholungswald zu berücksichtigen. Anlieger und Eigentümer der umliegenden Liegenschaften sind mit ihren Ideen und Vorschlägen frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden.**

Abstimmung: **6 Ja-Stimmen**

(BA v.13.12.18, TOP 5.4.)

TOP 6) Bauvoranfragen/Bauanträge

6.1. Bauantrag Anbau Haus Grahl, Kurstr. 25

Nach Abriss eines vorhandenen Anbaus mit Terrassenüberdachung, ist südwestlich ein 2-geschossiger Anbau an das aufstehende Gebäude geplant. Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Graaler Bereich“, die darin festgesetzten örtlichen Bauvorschriften sind einzuhalten. Mit dem Anbau werden 1 Dauerwohnung und 3 Appartements geschaffen. Die erforderlichen Parkplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Die zulässige GRZ von 0,4 wird mit 0,3 eingehalten.

Im Ergebnis der Prüfung der vorgelegten Bauantragsunterlagen empfiehlt die Verwaltung dem Vorhaben zuzustimmen.

Beschlussvorschlag: **Der Ausschuss empfiehlt dem Bauantrag „Haus Grahl – Anbau von einer**

**Dauerwohnung und drei Appartements“, Az.: 05842-18-28, unter
Einhaltung der Festsetzungen der Gestaltungssatzung „Graaler Bereich“
zuzustimmen.**

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen

(BA v.13.12.18, TOP 6.1.)

TOP 7) Informationen aus der Gemeindevertretersitzung

- entfällt

(BA v.13.12.18, TOP 7)

TOP 8) Anfragen der Zuhörer

- keine

(BA v.13.12.18, TOP 8)

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung und verabschiedet die Gäste.