

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

Protokoll
der Ausschusssitzung am 14.03.2019

Beginn: 18.00 Uhr **Ende:** 20.00 Uhr

Anwesend: GV Herr Völpel GV Herr Witt
GV Herr O. Behrens GV Herr Harmsen (ab 18.05 Uhr)
SE Herr F. Behrens SE Herr König

Entschuldigt: SE Herr Fuchs

Gäste: 6

Von der Verwaltung: Bürgermeisterin Fr. Dr. Chelvier
SGL Fr. Taraschewski
SG Liegenschaften Herr Brun

Protokollführer: Fr. Acksteiner

TOP 1)

Herr Völpel eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.
Die Einladung ist allen Mitgliedern form- und fristgerecht zugegangen.
Er stellt den Antrag dauerhaft den TOP „Informationen aus der Gemeindevertretersitzung“ zu streichen, da das GV-Protokoll in der Regel am Anfang des Monats noch nicht vorliegt.
Die sachkundigen Einwohner des Bauausschusses sind auf Nachfrage zu informieren.
Der v.g. Antrag und die nachfolgende Tagesordnung werden mit 5 Ja-Stimmen 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. Erschließungsplanung Müritz-Mitte – Herstellung Sanddornweg
Hier: Rückbau durch Verkürzung öffentlicher Wegetrasse
 - 5.2. Angebot Detailplanung Kurwaldzentrum in Graal-Müritz
Hier: Zuarbeit für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 18-18 „ehemaliges Schullandheim“

6. Bauvoranfragen/Bauanträge

- 6.1. Bauantrag Neubau Wochenendhaus Mühlenweg
- 6.2. Antrag auf Befreiung von den B-Planfestsetzungen „Müritz-Mitte“
 - 6.2.1. - Sanddornweg 6, 8, 10, 12 (Pkt. 1.10. Bezugspunkte Geländeoberkante für Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen)
 - 6.2.2. – Sanddornweg 3 (Einhaltung GRZ)
- 6.3. Bauantrag Neubau Doppelhaus Lange Str. 18 c
Hier: Ablösung Stellplätze/Änderung Grundstückszufahrt
7. Informationen aus der Gemeindevertretersitzung
8. Anfragen der Zuhörer

Geschlossener Teil:

9. Anfragen und Informationen

(BA v. 14.03.19, TOP 1)

TOP 2) Protokollkontrolle

Das Protokoll v. 14.02.19 wird mit **3 Ja-Stimmen und 2 Stimmenthaltungen** angenommen.

(BA v. 14.03.19, TOP 2)

TOP 3) Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr Völpel

Bzgl. der in Tabellenform ausgereichten Unterlage „Anforderungen an neue Sporthalle Graal-Müritz“ erklärt er, dass Planungskosten i.H. v. 25,-T€ für eine neue Sporthalle eingestellt wurden. Vorab wurden alle Abteilungen zu den Anforderungen abgefragt. Einige Rückmeldungen liegen bereits vor und sind in der BA-Sitzung April auszuwerten.

Herr F. Behrens

Der JSW ist auch zu beteiligen, ggf. zur Schaffung eines Jugendraums bei 2-geschossiger Bauweise.

Herr Völpel

Für die Hochschule Wismar (studentischer Wettbewerb) wurde eine „Aufgabenstellung für Hochbau-Entwurf Erstneubau „Ostseewoge“, in Abstimmung mit dem Bauamt, erarbeitet. Formulierungen wurden aus den Protokollen und den B-Planfestsetzungen entnommen.

Auf Bitte von Herrn Völpel stellt sich Herr Dennes Brun als neuer Mitarbeiter im Liegenschaftsamt vor.

(BA v. 14.03.19, TOP 3)

TOP 4) Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen

- Alleenkonzept ist durch Herrn Brun perspektivisch in Arbeit, Beratung dann im BA, danach Vorstellung in Einwohnerversammlung
- Beräumung Entwässerungsgräben → Ergebnisse voraussichtlich WA-Sitzung April
- Versackung Wiedortschneise → z.Z. Angebotseinholung
- Pflastersteine aus Kurstr. als Befestigung für Bänke im Lindenweg → wird umgesetzt
- Pflege der „Bäume des Jahres“ durch Schule → Prüfung

(BA v. 14.03.19, TOP 4)

TOP 5) Gemeindeentwicklung

- 5.1. **Erschließungsplanung Müritz-Mitte – Herstellung Sanddornweg**
Hier: Rückbau durch Verkürzung öffentlicher Wegetrasse

Auf Grundlage des Erschließungsvertrages zwischen Gemeinde und der Müritz-Mitte GbR vom 28.06.2017 hat sich der Erschließungsträger zur Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß B-Plan in dem Umfang verpflichtet, der sich aus der von der Gemeinde genehmigten Ausbauplanung ergibt. Jetzt beantragt die Müritz-Mitte GbR, dass die öffentliche Stichstraße „Sanddornweg“ am Grundstück Haus-Nr. 12 endet und damit auf einer Länge von ca. 30 m verkürzt wird.

Aus Sicht der Verwaltung kann, unter der Maßgabe der Sicherung der Schmutz- und Regenwasserleitung durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die Versorgungsträger, dem Antrag zugestimmt werden. Ein Festhalten an der Ausweisung des Teilabschnitts als öffentlicher Weg ist nicht erforderlich, weil die lt. B-Plan dargestellten weiter führenden Wege sich auf Privatgrundstück befinden und es nicht beabsichtigt ist, diese Wege zukünftig öffentlich herzustellen.

Beschlussvorschlag: Dem Antrag auf Verkürzung des Sanddornweges mit Ende am Flurstück 86/12, Gemarkung Müritz, Flur 1, wird zugestimmt.

Abstimmung: 3 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme 2 Stimmenthaltungen
(BA v. 14.03.19, TOP 5.1.)

5.2. Angebot Detailplanung Kurwaldzentrum in Graal-Müritz

Hier: Zuarbeit für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 18-18 „ehemaliges Schullandheim“

Der Aufstellungsbeschluss für o. g. VE-Plan ist auf Grundlage einer mit der Forstbehörde vorabgestimmten Projektskizze gefasst worden. Zwischenzeitlich wurde eine überarbeitete Planung vom Architekturbüro vorgelegt, im Bauausschuss am 13.12.18 beraten und grundsätzlich zugestimmt.

Von Seiten der Forstbehörde wurde der Projektentwurf abgelehnt, weil die jetzige Planung, insbesondere die Nutzung im Rahmen des Kurwaldzentrums, nicht ausreichend berücksichtigt wurde und vordergründig ein reiner Hotelbetrieb geplant ist. Im Ergebnis einer Beratung am 11.02.19 mit der Forstbehörde, dem Planungsbüro, dem Grundstückseigentümer und der Fa. Biota wurde empfohlen, durch Biota (Erarbeiter des Entwicklungskonzeptes Kurwald Graal-Müritz) ein Nutzungskonzept mit Detailplanung eines Kurwaldzentrums zu erarbeiten, welches in den Ersatzneubau integriert wird und jetzt vorliegt. Die Verwaltung empfiehlt eine Beauftragung.

Die Detailplanung zum Kurwaldzentrum ist mit dem Planungsbüro PILOTE und der Forstbehörde abzustimmen mit der Zielstellung, genehmigungsfähige Unterlagen zur Weiterführung des Aufstellungsverfahrens der vorhabenbezogenen Planung zu erarbeiten.

Auf Nachfrage von Herrn O. Behrens, ob die Planung mit dem Grundstückseigentümer abgesprochen wurde, erklärt Fr. Taraschewski, dass der Eigentümer über sein Planungsbüro informiert ist.

Fr. Dr. Chelvier

Über das Ergebnis der v. g. Beratung am 11.02.19 gibt es eine Aktennotiz, die allen Beteiligten sowie Herrn Bruschi zugesandt wurde. Ziel ist, den Eigentümer in die Lage zu versetzen, dass über seinen Planer ein genehmigungsfähiges Gebäude vorgelegt wird.

Herr F. Behrens

Kann man als Gemeinde einem privaten Eigentümer Geld zur Planung seines Grundstückes geben ohne jegliche Gewähr zur Umsetzung des von der Gemeinde angestrebten Vorhabens? Die Beauftragung der Fa. Biota sollte durch den Grundstückseigentümer erfolgen.

Fr. Taraschewski

Mit einem Durchführungsvertrag ist der Inhalt des vorhabenbezogenen B-Plans durchzusetzen.

Herr Harmsen

Eine Vorfinanzierung durch die Gemeinde hält er nicht für angebracht.

Beschlussvorschlag: **Der Ausschuss empfiehlt die Beauftragung der Fa. Biota zur Erarbeitung einer Detailplanung für das Kurwaldzentrum im Geltungsbereich des VE-Planes „Ehemaliges Schullandheim“.**

Abstimmung: **5 Ja-Stimmen 1 Stimmenthaltung**

(BA v. 14.03.19, TOP 5.2.)

TOP 6) Bauvoranfragen/Bauanträge

6.1. Bauantrag Neubau Wochenendhaus Mühlenweg

Es ist geplant, auf dem zurzeit unbebauten Flurstück 142/5, Gemarkung Graal, Flur 1, ein Wochenendhaus zu errichten. Einer informellen Bauvoranfrage wurde am 08.09.2016 mit dem Hinweis auf ein flach geneigtes Dach und einer GRZ von 0,2 (Grundfläche 166 m²) im Bauausschuss zugestimmt. Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Grundstück liegt nicht an einer öffentlichen Straße. Die Erschließung über das Flurstück 142/6 ist mit einem Wege- und Leitungsrecht privat-rechtlich gesichert. Laut Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als „SO Wochenendhausgebiet“ ausgewiesen. Mit Einhaltung der zulässigen GRZ von 0,2 und Dachneigung von 25° fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein. Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben zuzustimmen.

Beschlussvorschlag: **Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau eines Wochenendhauses“ wird erteilt.**

Abstimmung: **6 Ja-Stimmen**

(BA v. 14.03.19, TOP 6.1.)

6.2. Antrag auf Befreiung von den B-Planfestsetzungen „Müritz-Mitte“

6.2.1. - Sanddornweg 6, 8, 10, 12 (Pkt. 1.10. Bezugspunkte Geländeoberkante für Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen)

Fr. Taraschewski erläutert die ausgereichte Vorlage. Die am letzten Donnerstag durch die Verwaltung verfasste Vorlage wurde am Freitag durch die Zuarbeit des Planers ergänzt und auf der Homepage ausgetauscht. Sie ist inhaltlich gleich, nur ausführlicher begründet.

F. Behrens

Die Grundstückseigentümer sind zu informieren, dass sie auf 2 m aufschütten dürfen, um Straßenniveau zu haben. Die Traufhöhe ist lt. B-Planfestsetzung einzuhalten.

Er gibt zu bedenken, dass, wenn der Graben (nordwestlich des Seesternweges - BF 22) mal nicht funktioniert, die Wiese das ganze Wasser nicht aufnimmt und die nordwestlichen Grundstücke im Seesternweg unter Wasser stehen könnten.

Die Gemeinde sollte Gesprächsbereitschaft bei der Höhe signalisieren und die Bauherren/Auftraggeber sollten sich bzgl. der Aufschüttung einig sein.

O. Behrens

Wenn die Straße höher liegt, kann der Bauherr darunter nicht „leiden“ und eingeschränkt werden. Aus seiner Sicht müssten Bau-/Erschließungsträger, Bauherren an einen Tisch, um das Problem und die Bedenken der jetzt schon bereits tiefer liegenden Grundstücke zu beraten und Lösungen kurzfristig zu finden.

Herr Harmsen

Wenn mit allen Nachbarn geredet wird, sollte das Höhenbezugssystem angepasst werden. Eine Lösung für das „Wasserproblem“ ist zu finden, mit denen alle Beteiligten leben können.

Fr. Taraschewski

In der Verwaltung ist bekannt, dass die 4 Eigentümer des nördlichen BF 25 eine Aufschüttung vornehmen.

Dem Architekten Herrn Dipl.-Ing. Bräuer wird Rederecht erteilt.

Herr Bräuer erläutert aus seiner Sicht das Problem mit der Höhendifferenz. Eine einheitliche Festsetzung wäre richtig, schon um Nachbarschaftsstreitigkeiten auszuschließen.

Wenn die Bauherren sich einig sind, dass sie auf Straßenhöhe aufschütten, müsste die Befreiung von der B-Planfestsetzung 60 cm über Bezugsgelände (neue Aufschüttung) erfolgen oder es bleibt bei der Höhenfestlegung 2 m und alles darüber ist fakultativ.

Herr Kreitlow (Bauherr Sanddornweg 6) erläutert sein Vorhaben.

Stellungnahme des BA: **Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung:**
Die Fa. Biota wird beauftragt, die Folgen einer Aufschüttung zu klären und darzulegen.
Parallel dazu sollte Herr Millahn als Planer herangezogen werden.
Die Grundstückseigentümer (Sanddornweg 3,5,7,6,8,10,12) legen eine schriftliche Erklärung zur gemeinsamen Aufschüttung vor.

Beschlussvorschlag: **Dem Antrag auf Befreiung von dem im B-Plan „Müritz-Mitte“ unter Pkt. 1.10. festgesetzten Bauhöhenbezugspunkt „festgesetzte Geländeoberkante“ und einer abweichenden Festlegung des Bauhöhenbezugspunktes auf der Straßenbegrenzungslinie des Sanddornweges im Anschlusspunkt des jeweiligen Baugrundstück, wird für die Grundstücke Sanddornweg 6, 8, 10, 12 zugestimmt.**

Abstimmung: **6 Ja-Stimmen**

(BA v. 14.03.19, TOP 6.2.1.)

6.2. Antrag auf Befreiung von den B-Planfestsetzungen „Müritz-Mitte“

6.2.2. – Sanddornweg 3 (Einhaltung GRZ)

Für das v. g. Grundstück wurde nach § 62 LBauO M-V ein Bauantrag in der Genehmigungsfreistellung für den Neubau eines Einfamilienhauses vorgelegt. Weil das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“ belegen ist, bedürfen Vorhaben keiner Genehmigung, wenn die Festsetzungen des B-Plans eingehalten werden und die Erschließung

gesichert ist. Im Ergebnis der Prüfung des vorgelegten Bauantrages wurde festgestellt, dass die zulässige GRZ von 0,25 überschritten wird, denn für die Ermittlung der zulässigen GRZ ist nur die bebaubare Grundstücksfläche abzüglich der lt. B-Plan ausgewiesenen Grünfläche heranzuziehen. Im Bauantrag wurde die Gesamtfläche des Grundstücks von 903 m² für die GRZ-Berechnung herangezogen. Abzüglich der Grünfläche von 468 m² verbleiben 435 m² anrechenbare Grundstücksfläche. Mit geplantem Hauptgebäude und Terrasse von 181 m² beträgt die GRZ 0,42. Der Bauherr beantragt jetzt eine Ausnahme von der festgesetzten GRZ und somit Genehmigung der eingereichten Planung. Aus Sicht der Verwaltung stellt die Einhaltung der festgesetzten GRZ keine unbillige Härte dar.

Herr Harmsen

Der massiven Überschreitung kann nicht zugestimmt werden. Dem Architekten war bekannt, wie die GRZ zu berechnen ist.

Herr O. Behrens gibt auch zu bedenken, dass eine Ausnahme andere nach sich zieht.

Auf Nachfrage zur Größe des geplanten Hauses erklärt Fr. Taraschewski, dass dieses für das Grundstück zu groß wäre.

Beschlussvorschlag: Dem Antrag auf Überschreitung der GRZ von zulässigen 0,25 auf 0,42 für die Errichtung des EFH mit Garage und Carport auf dem Grundstück FS 85/16, Müritz 1, Sanddornweg 3 wird zugestimmt.

Abstimmung: 2 Ja-Stimmen 3 Nein-Stimmen 1 Stimmenthaltung

Damit wurde der Antrag abgelehnt.

(BA v. 14.03.19, TOP 6.2.2.)

6.3. Bauantrag Neubau Doppelhaus Lange Str. 18 c

Hier: Ablösung Stellplätze/Änderung Grundstückszufahrt

Dem Bauantrag für den Neubau eines Doppelhauses wurde bereits am 13.04.2017 im Ausschuss zugestimmt und am 03.08.17 die Baugenehmigung erteilt. Dann hat der Bauherr eine Teilfläche von 33 m² der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche von der Gemeinde als Arrondierungsfläche erworben. Ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung „Graaler Bereich“ wurde im Bauausschuss am 17.05.2018 abgelehnt. Zwischenzeitlich wurde vom Bauherrn ein Nachtrag zur Baugenehmigung für einen Anbau (1,5 x 7 m) und die Änderung der Zufahrt vom Weidenweg gestellt. Im Rahmen der Bearbeitung des Nachtrages wurde von der Unteren Baubehörde festgestellt, dass auf dem Grundstück Flurstück 137/8, Graal 1, 1995 eine Baulast für 3 Parkplätze zu Gunsten der Pizzeria auf dem Grundstück Flurstück 137/5, Graal 1, Lange Str. 18 c eingetragen ist. Im Ergebnis wurde die bereits erteilte Genehmigung für ungültig erklärt. Diese Baulast muss gelöscht werden, um das geplante Vorhaben umsetzen zu können. Deshalb stellt der Bauherr den Antrag auf Ablösung von 3 Stellplätzen auf Grundlage der Ablösesatzung der Gemeinde. Aus Sicht der Verwaltung ist es nicht möglich, die 3 Stellplätze auf dem FS 137/8 für die Pizzeria über eine Baulast zukünftig zu sichern. Deshalb wird empfohlen, dem Antrag auf Ablösung von 3 Stellplätzen zuzustimmen. Die Änderung der Zufahrt ergibt sich aus der Notwendigkeit, dass im Bereich der geplanten Zufahrt von der Langen Str. aus, ein Alleebaum entfernt werden müsste. Dem stimmte die Untere Naturschutzbehörde nicht zu, weil die Ausweichmöglichkeit vom Weidenweg aus besteht.

Beschlussvorschlag: Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Ablösung von 3 Stellplätzen lt. Ablösesatzung der Gemeinde Graal-Müritz in Höhe von 8.700,-€ und der Änderung der Zufahrt vom Weidenweg aus, wird erteilt.

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen

(BA v. 14.03.19, TOP 6.3.)

TOP 7) Informationen aus der Gemeindevertretersitzung

- entfällt

(BA v. 14.03.19, TOP 7)

TOP 8) Anfragen der Zuhörer

Herr Völpel macht auf einen Waldrundgang der Hegegemeinschaft am 16.03.19, um 14.00 Uhr, Treff Haus des Gastes, aufmerksam.

Herr Rühls fragt zu TOP 5.2. (weitere Verfahrensweise Neubau Ostseewoge) und TOP 5.3.

(Bebauungskonzept Fr.-Reuter-Camp) aus dem Protokoll vom 13.12.18 nach.

TOP 5.2.

Herr Fuchs hat bzgl. der Abstimmung zur Höhe von 22,5 m der Ostseewoge auf das Abwägungsgebot aufmerksam gemacht. Abwägungsfehler können zur Unwirksamkeit des B-Plans führen.

TOP 5.3.

Es liegt ein neuer Entwurf zur Bebauung des Fr.-Reuter-Camps vor. Er möchte von der Forst wissen, ob durch die Bebauung der Wald dahinter geschützt wird

Für die lt. B-Plan ausgewiesene Fläche zur Waldumwandlung stellt sich ihm die Frage, ob solche Eingriffe konform mit dem Küstenschutzwald gehen.

Herr Völpel

Die Fa. Biota wurde mit der Entwicklung des Kurwaldzentrums beauftragt. Dabei ist die UNB und die Forst mit im Boot, die ihre Frage beantworten können.

Herr Rühls

Seine Fragen sollen dann an die Behörden weitergeleitet werden zur Beantwortung, das hält er für extrem wichtig.

Herr Völpel verweist bzgl. TOP 5.2. (Höhe Ostseewoge) auf das Protokoll vom Dezember (...ein Lösungsvorschlag könnte sein).

Herr Tiedemann nimmt die Ablehnung des Antrages (TOP 6.2.2.) zur Kenntnis.

Er verweist auf den B-Plan „Müritz-Mitte“ aus dem Jahr 1994. Seinerzeit wurde die etwas lockere Art der Bebauung mit Reihenhäusern umgesetzt. Im Sanddornweg 3 ist, aufgrund der „alten“ Baugrenzen, eine Bebauung mit einem ansehnlich wirkenden EFH schwierig. Er bittet in dem Zusammenhang nochmals die Entscheidung des Bauausschusses zu überdenken.

(BA v. 14.03.19, TOP 8)

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung.