

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

Protokoll
der Ausschusssitzung am 15.08.2019

Beginn: 17.00 Uhr

Ende: 19.00 Uhr

Anwesend: BV Herr Griese GV Herr Völpel
 GV Herr O. Behrens GV Herr Fr. Behrens
 SE Herr E. Weber SE Herr König

Entschuldigt: GV Frau W. Fischer

Gäste: 6 Bürger

Von der Verwaltung: Frau Dr. Chelvier
 Frau Taraschewski

Protokollführer: Frau Acksteiner

TOP 1)

Der Bürgervorsteher Herr Griese eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Die Einladung ist allen Mitgliedern form- und fristgerecht zugegangen. Er schlägt vor, dass der TOP 5 vorgezogen wird (nach TOP 1). Die Tagesordnung wird wie folgt **einstimmig** angenommen:

Tagesordnung

1. Begrüßung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit **durch Bürgervorsteher Herrn Jörg Griese**
5. Verpflichtung der sachkundigen Einwohner im Ausschuss
2. Wahl des Ausschussvorsitzenden/der Ausschussvorsitzenden und Vereidigung mit Handschlag **durch Bürgervorsteher Herrn Jörg Griese**
3. Übernahme durch den neuen Vorsitzenden / Vorsitzende
4. Wahl des Stellvertreters / der Stellvertreterin
6. Protokollkontrolle
7. Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder
8. offene Fragen/Anregungen aus den letzten Sitzungen
9. Gemeindeentwicklung
 - 9.1. Detailplanung Kurwaldzentrum in Graal-Müritz der Fa. Biota
 - 9.2. Neubau Sporthalle – weitere Verfahrensweise
 - 9.3. Erschließungsvertragsentwurf B-Plangebiet „Mischgebiet Rostocker Str.“
 - 9.4. Anbau und Sanierung Feuerwehrrätehaus
Hier: Vergabe Planungsleistungen Leistungsphase 8-9

9.5. Ausbau Dachgeschoß Nebengebäude Parkstr. 21

Hier: Bestätigung Entwurfsplanung

10. Mitteilungen und Anfragen der Einwohner

Geschlossener Teil

11. Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder

(BA v. 15.08.19, TOP 1)

TOP 5) Verpflichtung der sachkundigen Einwohner im Ausschuss

Der Bürgervorsteher verpflichtet Herrn Weber, Herrn Harmsen und Herrn König per Handschlag zur gewissenhaften Erfüllung ihrer Pflichten im Bauausschuss.

(BA v. 15.08.19, TOP 5)

TOP 2) Wahl des Ausschussvorsitzenden/der Ausschussvorsitzenden

Herr Weber schlägt Herrn Völpel als Vorsitzenden des Ausschusses vor.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen 2 Stimmenthaltungen

(BA v. 15.08.19, TOP 2)

TOP 3) Übernahme durch den neuen Vorsitzenden / Vorsitzende

Der neu gewählte Vorsitzende nimmt die Wahl an und übernimmt die Weiterführung der Sitzung.

(BA v. 15.08.19, TOP 3)

TOP 4) Wahl des Stellvertreters / der Stellvertreterin

Herr Völpel schlägt Herrn O. Behrens als Stellvertreter vor.

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen

Herr O. Behrens nimmt die Wahl als Stellvertreter an.

(BA v. 15.08.19, TOP 4)

TOP 6) Protokollkontrolle

Das Protokoll v. 09.05.19 wird mit **5 Ja-Stimmen und 1 Stimmenthaltung** angenommen.

(BA v. 15.08.19, TOP 6)

TOP 7) Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder

Herr Völpel schlägt nachfolgende Änderung der künftigen Sitzungen des Ausschusses vor:

- dienstags um 18.00 Uhr oder

- donnerstags um 17.00 Uhr

Die Änderung wird diskutiert, ein Ergebnis steht noch aus.

Der durch Herrn Völpel erarbeitete Entwurf eines Arbeitsplans für 2019-2024 wurde ausgereicht.

Es wird um Ergänzungen/Vorschläge gebeten.

Herr O. Behrens

Bezüglich der Bauleitplanung ist aus dem Jahr 2015 noch die Funktionsprüfung der Erhaltungssatzung Dorfkern Graal und Neu-Graal offen und ist noch in den Arbeitsplan aufzunehmen.

Herr Völpel bittet bis zur nächsten Sitzung um Ergänzungen.

Herr Griese berichtet von der konstituierenden Sitzung der Gemeindevertretung am 27.06.2019.

(BA v. 15.08.19, TOP 7)

TOP 8) offene Fragen/Anregungen aus den letzten Sitzungen

offen sind:

- Alleenkonzept

Fr. Dr. Chelvier hat mit der Jagdgenossenschaft Kontakt aufgenommen, die zum Herbst die Bäume in Pflege nehmen.

(BA v. 15.08.19, TOP 8)

TOP 9) Gemeindeentwicklung

9.1. Detailplanung Kurwaldzentrum in Graal-Müritz der Fa. biota

Die Unterlagen sind den Mitgliedern zugegangen.

Es geht darum, dass der Standort um das ehemalige „Fritz-Reuter-Camp“ entwickelt werden soll.

Über den „Umweg“ Kurwaldzentrum wird mit der Genehmigung aller Zuständigen (wie Landesforst usw.) gerechnet. Die räumlichen Anforderungen sind detailliert in der Planung beschrieben.

Auf Nachfrage von Herrn F. Behrens wird das Grundstück mit einer Radlerpension (Beherbergung, Gastronomie) bebaut.

Fr. Taraschewski

Zwischenzeitlich fand ein Vor-Ort-Termin mit der Forstbehörde statt. Es wurde dabei immer betont, dass das Kurwaldzentrum im Vordergrund steht und die Versorgung (kein öffentliches Restaurant) nur für die Beherbergung der Radler sein soll.

Auf Nachfrage von Herrn F. Behrens, ob der Grundstückseigentümer die Planung so mitträgt, erklärt Fr. Taraschewski, dass die Abstimmung über seinen beauftragten Planer mit der Fa. Biota läuft.

Detailabstimmungen sind noch vorzunehmen.

Fr. Dr. Chelvier

Die zuerst vorgelegten Unterlagen waren durch die Forstbehörde nicht genehmigungsfähig. Die Integrierung des Kurwaldzentrums ist angedacht. Mit dem Grundstückseigentümer ist Kontakt aufzunehmen zur weiteren Verfahrensweise. Die Kombination Radlerpension/Kurwaldzentrum, mit einer möglichen öffentlichen Nutzung im unteren Bereich und evtl. im UG sowie im Umfeld, ist auf einem guten Weg.

(BA v. 15.08.19, TOP 9.1.)

9.2. Neubau Sporthalle – weitere Verfahrensweise

Das Büro aib Bauplanung Nord GmbH Rostock wurde mit der Planung für den Neubau einer 1-Feld-Sporthalle für die Leistungsphasen (LPH) 1-2 zu beauftragen. Die Thematik wurde vertagt mit der Zielstellung, gemeinsam mit den Verantwortlichen für Vereins- und Schulsport Planungsziele für eine neue Sporthalle zu erarbeiten. Durch den Bauausschuss wurde ein Katalog der sogenannten Mindestanforderungen und Planungsziele für den Neubau definiert.

Das Planungsbüro aib wurde mit der Prüfung von Standortvarianten und Kostenschätzung für den Neubau auf Grundlage der vom Bauausschuss bestätigten Aufgabenstellung beauftragt.

Im Ergebnis hat das Planungsbüro mitgeteilt, dass die Einordnung einer DIN-gerechten 2-Feld-Sporthalle mit Zuschauerbereich und entsprechenden Neben- und Geräteräumen unter Berücksichtigung der Abstandsflächen am Standort der jetzigen Halle nicht realisierbar und mit Baukosten von ca. 5 Mio€ zu rechnen ist. Alternativ wurde auch die Situation für eine 1-Feld-Sporthalle ohne Zuschauerbereich (Baukosten ca. 2,5 Mio€) zeichnerisch dargestellt.

Herr F. Behrens gibt zu bedenken, dass der Sporthallenneubau nicht losgelöst von der Schulcampusentwicklung zu sehen ist.

Fr. Dr. Chelvier

Es sind die Kosten für eine mittlere Sanierung der jetzigen Sporthalle zu prüfen, um den Schulsport vernünftig zu sichern.

Herr Harmsen

Eine Sanierung, die 20 Jahre halten soll, wird nicht günstiger werden als ein Hallenneubau. Die ganzjährige Nutzung der Sporthalle des Landkreises ist zu prüfen.

Herr O. Behrens

Die Haltbarkeit der Sporthalle sollte für weitere Jahre gesichert und die Sanierung angegangen werden (Dach, Fußboden, tw. Sanitär).

Stellungnahme des BA: Es sind Fachfirmen wegen Dach, Sanitär, Fußboden anzufragen.

(BA v. 15.08.19, TOP 9.2.)

TOP 9.3.) Erschließungsvertragsentwurf B-Plangebiet „Mischgebiet Rostocker Str.“

Herr König erklärt sich für befangen und nimmt an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

Nachdem der Bauausschuss am 09.05.2019 dem Abschluss des Erschließungsvertrages als Bauherrengemeinschaft zugestimmt hat, liegt der Gemeinde ein Antrag auf Herstellung der Planstraße C als Privatstraße vor (Eigentümer Flurstück 209/39, Gemarkung Graal, Flur 1).

Folgendes Verfahren dazu ist erforderlich:

Die Straßenfläche von 365 m² wird nach Ermittlung des Bodenwertes durch einen Sachverständigen nach entsprechender Flächengröße an die erschlossenen Grundstückseigentümer notariell übertragen und wird damit Gemeinschaftseigentum. Vorausgesetzt, dass alle Grundstückseigentümer dem zustimmen, ist aus Sicht der Verwaltung die Privatstraße eine mögliche Erschließungsvariante. Kosteneinnahmen aus der anteiligen Übertragung der jetzigen gemeindlichen Straßenfläche an die von der Erschließung betroffenen Grundstückseigentümer können erst nach Vorlage der vom Sachverständigen ermittelten Grundstückspreise benannt werden.

Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss empfiehlt, nach Zustimmung aller von der Erschließung der Planstraße C betroffenen Grundstückseigentümer, im B-Plangebiet „Mischgebiet Rostocker Straße“ diese als Privatstraße herzustellen.

Abstimmung: 5 Ja-Stimmen

(BA v. 15.08.19, TOP 9.3.)

TOP 9.4.) Anbau und Sanierung Feuerwehrgerätehaus

Hier: Vergabe Planungsleistungen Leistungsphase 8-9

Die Gemeindevertretung hat am 27.06.2019 nur die weiterführenden Ingenieurleistungen LPH 5-7 für die Sanierung des Feuerwehrgerätehauses und den Anbau zur Schaffung von Umkleideräumen und Sanitärtrakt an das Ingenieurbüro ISH Bad Doberan beschlossen. Die Bauüberwachung LPH 8 und Objektbetreuung LPH 9 sollten extern vergeben werden. Im Ergebnis der Anfrage bei Architekt A. Krüger aus Klein Kussewitz und Architektin Ch. Schenk aus Graal-Müritz liegen schriftlich Absagen vor.

Die Verwaltung sieht keine Möglichkeit einer externen Vergabe der LPH 8-9 und empfiehlt für eine abschließende Planung der Maßnahme die Planung, entgegen dem Gemeindevertreterbeschluss, an das Ingenieurbüro ISH zu vergeben.

Zwischenzeitlich liegt vom Fachplaner Heizung, Sanitär und Elektro eine abgestimmte Kostenschätzung für die erforderliche Maßnahme vor, die gegenüber den von ISH eingeschätzten Grobkosten um 20,-T€ höher anzusetzen sind. Vor Beauftragung dieser Leistung muss die Finanzierung der Mehrkosten gesichert werden. Es wird empfohlen, im Rahmen des Nachtragshaushalts, die Mittel einzustellen. Als Deckung sind Mehreinnahmen aus Grundstücksverkäufen möglich.

Fr. Taraschewski

Herr Krüger hat, trotz Absage zur Bauüberwachung, seine Bereitschaft erklärt, ohne großen zusätzlichen Aufwand beratend zur Seite zu stehen.

Herr O. Behrens

Die Kosten i.H. von 53,-T€ in der vorgelegte Fachplanung für Heizung + Sanitär erscheinen ihm zu hoch, hier sind die Leistungen zu hinterfragen.

Fr. Taraschewski erläutert, dass die ursprüngliche Planung vorsah, an die vorhandenen Leitungen anzuschließen. Nach einer Vor-Ort-Besichtigung wurde dies ausgeschlossen. Der Planer sollte dann prüfen, wie hoch die Kosten für einen neuen unabhängigen Hausanschluss (vom Koppelweg aus) für Gas, Wasser usw. sind. Die alten E-Leitungen sind wegen Überlastung ebenfalls zu erneuern.

Herr O. Behrens schlägt, wie beim Mehrzweckgebäude, eine funktionelle Ausschreibung durchzuführen. Das Hinzuziehen eines Fachplaners wird für nicht nötig gehalten. Als ersten Schritt würde er Herrn Kreuzmann als Elektromeister und ehem. Wehrführer bitten, eine Bestandsaufnahme zu machen und ob im Ergebnis die vom Ingenieurbüro ermittelten Leistungen so notwendig sind.

Herr König empfiehlt die Kamerabefahrung abzuwarten.

Beschlussvorschlag: **Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Beauftragung der LPH 8 und 9 an das Ingenieurbüro ISH Beratende Ingenieure, Bad Doberan.**

Abstimmung: **4 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme 1 Stimmenthaltung**

Beschlussvorschlag: **1. Das Ergebnis der Kamerabefahrung für Leitungen Heizung + Sanitär ist abzuwarten.**

2. Herrn Kreuzmann i.S. Elektro hinzuziehen.

3. Angebot für Hausanschlüsse Gas + Elektro bei E.dis einholen

Abstimmung: **6 Ja-Stimmen**

(BA v. 15.08.19, TOP 9.4.)

TOP 9.5.) Ausbau Dachgeschoß Nebengebäude Parkstr. 21

Hier: Bestätigung Entwurfsplanung

Der Bauausschuss hat am 14.02.2019 empfohlen, für den Ausbau der Dachgeschoßwohnung im Nebengebäude der Parkstr. 21 ein Planungsbüro mit den LPH 1-3 zu beauftragen. Die Beauftragung erfolgte an die Architektin Ch. Schenk.

Im Ergebnis der Grundlagenermittlung wurde Folgendes festgestellt:

- das Vorhaben ist baugenehmigungspflichtig als Umnutzung eines nicht ausgebauten DG zu Wohnraum in einem MFH
- Fachplaner für Elektro, Sanitär, Heizung und Statik sind nicht erforderlich
- für die Nichteinhaltung der aktuellen EnEV (Energieeinsparverordnung) muss ein Antrag auf Befreiung bei der Bauaufsicht gestellt werden
- da es an mehreren Stellen durchregnet, besteht dringend Handlungsbedarf und erforderliche Dachreparatur

Von Seiten der Verwaltung wird die vorliegende Entwurfsplanung in Variante A) mit Abstellraum empfohlen. Laut Kostenschätzung betragen die Ausgaben für Baukosten 80,-T€ und 20,-T€ Baunebenkosten. Bisher sind Planungskosten i.H. von 4,3 T€ angefallen, Planansatz 20,-T€. Damit ist eine Finanzierung der Genehmigungsplanung für die erforderliche Baugenehmigung gesichert. Mittel für die Bauausführung werden im Jahr 2020 im Haushalt geplant.

Herr O. Behrens unterstützt das Planungsvorhaben. Auch wenn die Baukosten Potential nach oben bieten, ist das ein Gemeindegebäude, Wohnraum wird benötigt und jede Wohnung zählt.

Herr F. Behrens schlägt vor, bzgl. der Kosten die Dachsanierung erst abzuwarten.

Beschlussvorschlag: **Der Bauausschuss bestätigt die Variante A der vorliegenden Entwurfsplanung der Architektin Ch. Schenk vom 16.07.2019 und empfiehlt die Beauftragung der LPH 4 –Genehmigungsplanung.**

Abstimmung: **6 Ja-Stimmen**

(BA v. 15.08.19, TOP 9.5.)

TOP 10) Mitteilungen und Anfragen der Einwohner

Herr Rühs

Anfrage an Herrn Völpel bzgl. Neubau Ostseewoge. Hier geht es um die Abstimmung in der BA-Sitzung am 13.12.18 (TOP 5.2.- Pkt. 3) und die Aussage, dass die Untere Naturschutzbehörde ggf. einem optisch gelungenen Entwurf zustimmen würde. Er kann im Beschluss Pkt. 3 mit Waldhorizont und der Gebäudehöhe „nichts anfangen“. In der Vorlage steht eindeutig, dass der bestehende Waldhorizont 22,5 m sein soll und dies wäre falsch. Die Stellungnahme der UNB beinhaltet, dass die über das Baurecht hinausgehende Planänderung nur in Aussicht gestellt wird, wenn die Höhe des Gebäudes das bereits vorhandene Gebäude (Ostseewoge mit 16,3 m) nicht übersteigt bzw. seine Höhe die ca. 15 m hohen Bäume nicht überragt. Die Frage ist jetzt, wie die unterschiedlichen Aussagen bzgl. der Genehmigungsfähigkeit zustande kommen.

Frage an Fr. Taraschewski

Wann wurde jemals dem BA mitgeteilt, dass der Waldhorizont ca. 15 m ist?

Herr Völpel sagt Antwort zu.

Es ging im BA nicht um den einen oder anderen Meter Baumhöhe. Es ging um die optische Variante mit 6-7- Geschossen. Deshalb sollte ein Architekt oder auch über die Hochschule Wismar die äußere Hülle gezeichnet werden, um das Ergebnis der UNB vorzulegen.

Herr Graf

Wenn solche Dinge wie z.B. Barfußpfad, „Bäume des Jahres“ im Lindenweg nicht repariert, gepflegt oder angenommen werden, sollten sie beseitigt werden, bevor Schandflecke entstehen.

Auch die Bemühungen um ein „Grünes Klassenzimmer“ sieht er aus personellen Gründen skeptisch, ebenso die Aufsteller an der Promenade (Windspiel).

Weiterhin spricht er den Unrat am Pavillon im Entspannungswald an.

Fr. Dr. Chelvier

Das Aufstellen eines Papierkorbes am v. g. Pavillon war nicht gewollt, dafür stehen diese an den Ein- und Ausgängen.

Wegen den „Bäumen des Jahres“ wurde zwischenzeitlich Kontakt mit der Jagdgenossenschaft aufgenommen. Der Kurpark und Wirtschaftshof wird sich bemühen, den Wildwuchs im Bereich zu beseitigen, um die Schilder optisch mehr wahr zu nehmen.

Eine Förderung für das „Grüne Klassenzimmer“ wurde abgelehnt, hier wird für die kleineren Kinder eine vereinfachte Variante zum Kennenlernen von Blumen, Kräutern, Gartenarbeit gefahren.

Weiterhin wird die Greenhouse eine Fläche für das Trainieren von Hunden zur Verfügung stellen.

Frau Reinike-Feist fragt bzgl. der Zuwegung/Parkplätze zur Errichtung einer Fahrradpension am ehem. Fr.-Reuter-Camp nach.

Fr. Taraschewski

Für den Bereich wurde ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Es gibt Abstimmungen mit der Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde, die großen Wert auf die Entwicklung als Kurwaldzentrum mit Fahrradpension legen. Außer dem erforderlichen Lieferverkehr über den Zarnesweg soll dort kein Verkehr stattfinden. Die Parkplätze sind in zumutbarer Entfernung im Lindenweg angedacht. Die Wege werden unbefestigt bleiben. In Planung ist der Abschluss eines Vorhabenbezogenen Planes, der dann die Details beinhaltet.

Herr Johannssen fragt zum MFH Lindenweg 12/12a, welches im kommunalen Eigentum steht, nach. Wann sind hier Reparaturen angedacht?

Fr. Taraschewski

Die GHV als Verwaltung ist derzeit mit Planern zur Aufnahme der Schäden in Verbindung.

Im Ergebnis wird festgelegt, was am Dringendsten zu machen ist.

(BA v. 15.08.19, TOP 10)

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

TOP 11)

Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder

- keine

(BA v. 15.08.19, TOP 11)

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 19.00 Uhr.

Dirk Völpel
BA-Vorsitzender

Silke Acksteiner
Protokollführer