

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

Protokoll
der Ausschusssitzung am 08.09.2020

Beginn: 18.00 Uhr **Ende:** 21.00 Uhr

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

Entschuldigt: GV Frau Fischer

Gäste: Architekt R. Unterbusch (zu TOP 4.1.)
Fa. PILOTE - Herr Pohl (zu TOP 4.2.)
Herr H.-U. Thon (zu TOP 4.3.)
Büro für Stadt - und (zu TOP 4.2./4.3./4.4.)
Dorferneuerung – Herr Millahn
7 Bürger

Von der Verwaltung: Frau Taraschewski SGL Bauamt
Frau Martienß Auszubildende

Protokollführer: Frau Acksteiner

TOP 1)

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.
Die Einladung ist allen Mitgliedern form- und fristgerecht zugegangen.
Die Tagesordnung wird wie folgt angenommen:

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Annahme der Tagesordnung
2. Protokollkontrolle
3. Offene Fragen/Anregungen aus den letzten Sitzungen
4. Gemeindeentwicklung
 - 4.1. Grundstück Birkenallee 31
Hier: Vorentwurf Grundstücksbebauung
Referent: Architekt R. Unterbusch, Rostock
 - 4.2. VE-Plan „Ehemaliges Schullandheim“
Hier: weitere Verfahrensweise
Herr Millahn, bsd und Herr Pohl, Ing.-Büro Pilote stehen für Fragen zur Verfügung
 - 4.3. Aufstellungsbeschluss 10. Änderung B-Plan „Müritz-West“
Hier: Neubau Ferienwohnanlage – Herr Millahn, bsd
 - 4.4. 9. Änderung B-Plan „Müritz-West“
Hier: Weitere Verfahrensweise Neubau Ostseewoge – Herr Millahn, bsd
 - 4.5. vorzeitige Beendigung des Konzessionsvertrages Strom mit der Firma E-dis
5. Bauvoranfragen/Bauanträge

- 5.1. Bauantrag Neubau eines Bungalows, Grüne Wiese
- 5.2. Bauvoranfrage Neubau eines Ergänzungsbaus zu Ferienapartmenthaus, Strandstr.
- 5.3. Bauvoranfrage Neubau 3 Einfamilienhäuser, Am Wasserturm
- 6. Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder

Geschlossener Teil:

- 7. Sonstiges

(BA v. 08.09.20, TOP 1)

TOP 2) Protokollkontrolle

Das Protokoll vom 09.06.2020 wird mit **5 Ja-Stimmen** angenommen.

(BA v. 08.09.20, TOP 2)

TOP 3) Offene Fragen/Anregungen aus den letzten Sitzungen

Offen ist die Pflanzung von Alleebäumen in der Ribnitzer -/Langen Straße.

(BA v. 08.09.20, TOP 3)

TOP 4) Gemeindeentwicklung

4.1. Grundstück Birkenallee 31

Hier: Vorentwurf Grundstücksbebauung

Herr Völpel

Der Auftrag an den Architekten war die Erarbeitung eines Entwurfs, ob auf der Fläche ein MFH mit 6-8 WE (2- bzw. 3-RWE in einer Größe von 40-70 m²) errichtet werden kann, EG barrierefrei, Mietobergrenze von 7,50 €/m.

Herr Unterbusch stellt den Entwurf per Bildschirmpräsentation vor. Dieser wurde vorab an alle BA-Mitglieder ausgereicht.

Die Bebauung in der Birkenallee ist durch eine Giebelständigkeit und im rückwärtigen Bereich durch traufständige Häuser geprägt. Im Entwurf wurde beides kombiniert und in einem Haus zusammengefasst. Aufgrund der B-Planfestsetzungen (Allgemeines Wohngebiet, 2 Vollgeschosse, Traufhöhe 5 m) wurde versucht, das Vorhaben umzusetzen. Tiefgarage und Kellergeschosse sind am Standort nicht erlaubt, was wiederum die Unterbringung von Abstellräumen (lt. LBauO 6 m²) erschwert.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks beträgt 255 m². Vorab ist das Fällen der Bäume für die Herrichtung der Fläche erforderlich.

Die im Entwurf angedachte L-Form des Gebäudes schafft mehr Platz für PKW- und Fahrradstellflächen.

Im Baukörper sind 7 WE (2-3-RWE) untergebracht. Das EG ist barrierefrei, d.h. nicht nur keine Treppen sondern auch Bewegungsfreiheit im Bad, WC usw.. Anhand eines sog. Schmetterlingsplanes werden die einzelnen WE erläutert. Im OG wird eine Kombination aus Gauben und Dachfenstern zur Belichtung vorgeschlagen, unter Abweichung der vorgegebenen Traufhöhe.

Die Bau-/Baunebenkosten einschl. Herrichten und Erschließen des Grundstücks, Außenanlagen werden mit 1 Mio€ geschätzt. Bei einer Miete von 7,50 €/m² sind 30 Jahre erforderlich, um die v.g. Baukosten „abzuzahlen“.

Stellungnahme des BA: **Es ist zu klären, ob das Grundstück verkauft wird, die Gemeinde als Bauherr auftritt und wie die Fläche ausgeschrieben werden könnte. Thematik wird in einer späteren Sitzung wieder beraten.**

(BA v. 08.09.20, TOP 4.1.)

4.2. VE-Plan „Ehemaliges Schullandheim“ Hier: weitere Verfahrensweise

Grundrisse liegen vor, das Nutzungskonzept steht fest. Der städtebauliche Vertrag sollte abgeschlossen werden, aber aufgrund noch offener Fragen wurden die Planer Herr Millahn und Herr Pohl eingeladen.

Herr Millahn

Die Abfälle gehören dem Grundstückseigentümer, die bei Abfuhr auf eine Deponie vorab beprobt sein müssen bzgl. Dachpappe usw.. Von der Abfallbehörde des Landkreises liegt eine Rückäußerung vor. Es wird nicht von Gefährdungspotenzial ausgegangen.

Die Herstellung von Baurecht steht jetzt im Vordergrund. Durch den Architekten des Grundstückseigentümers liegt ein mit der Forstbehörde abgestimmtes umsetzbares Konzept vor.

Das Aufstellungsverfahren zum B-Plan erfolgt im Regelverfahren, d.h. mit Umweltprüfung zu den Planungszielen. Im Verfahren wird sich die Abfallbehörde äußern, ob ein Anfangsverdacht vorliegt über schädliche Umweltveränderungen aufgrund der Ablagerungen. Wenn es Anhaltspunkte dafür gibt, wird im Verfahren beprobt.

Auf Nachfrage von Herrn O. Behrens wegen zusätzlicher Risiken bei Bodenverunreinigung, Bodenaushub usw. erklärt Herr Millahn, dass die Abfälle Eigentum des Grundstückseigentümers bleiben. Die Gemeinde geht das Risiko der Aufklärung ein, ob dort tatsächlich schädliche Veränderungen entstanden sind. Wenn im B-Planverfahren ein Untersuchungs-/Sanierungsbedarf festgestellt wird, bleibt die Durchführung beim Eigentümer.

Herr F. Behrens

Ein Zugeständnis der Forstbehörde zur Bebauung war die Schaffung/Einrichtung eines Kurwaldzentrums. Er sieht ein Problem darin, dass bei Vorfinden von Altlasten die kalkulierten Baukosten steigen und sich das Nutzungsentgelt der Gemeinde für das Kurwaldzentrum erhöht. Zur Minimierung dieses Risikos ist der Abschluss des städtebaulichen Vertrages und des Nutzungsvertrages mit dem Investor zeitgleich erforderlich.

Herr Harmsen

Das Risiko, dass Stoffe verbleiben, die eine vorgesehene Nutzung ausschließen, trägt der Investor. Trotz allem hat die Gemeinde eine Sorgfaltspflicht, die wahrgenommen werden muss.

Herr Millahn

Das schwebende, unbestimmte Risiko, dass das Vorhaben nicht durchgeführt werden kann, weil die angedachte Nutzung mit dem Schweregrad der Bodenverseuchung nicht vereinbar und auch nicht sanierbar ist, hält er für abwegig. Oder es fallen so gravierende Kostenanteile für die Altlastensanierung an, dass sie bei wirtschaftlicher Kalkulation auf die Miete aufgeschlagen werden. Um dies auszuschließen, müsste man im städtebaulichen Vertrag eine Vereinbarung treffen. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages ist nicht gleichzusetzen mit der Durchführung des Vorhabens. Am Ende des B-Planverfahrens wird die Gemeinde mit dem Vorhabenträger einen sogenannten Durchführungsvertrag abschließen, als Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Plans. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde zur Realisierung des Vorhabens in einer bestimmten Zeit und legt auch dar, dass er das Vorhaben auch durchführen kann.

Mit dem städtebaulichen Vertrag wird die Gemeinde in die Lage versetzt, diese Planung durchführen zu können, indem sie den Vorhabenträger bindet mit dem Vertrag und dadurch jederzeit gewährleisten kann, dass die erforderlichen Planunterlagen bereit gestellt werden, die notwendigen Untersuchungen durchgeführt werden, wie z.B. Altlastenuntersuchung bei Erforderlichkeit, auf Kosten des Vorhabenträgers. Gleichzeitig gibt die Gemeinde nicht die Planungshoheit aus der Hand und hat die Entscheidungshoheit, z.B. ob in der Turmspitze das Hochzeitszimmer errichtet wird oder nicht.

Herr Harmsen

Als Grundlage muss vorab feststehen, was die Gemeinde und der Grundstückseigentümer mit dem Grundstück vorhaben und zu welchen Konditionen.

Herr Pohl

Durch Herrn Millahn wurde der Sachstand fachlich und sachlich gut erläutert. Aufgrund eines Brandschadens wird hier das Problem mit Altlasten nicht so gesehen. Das Risiko verbleibt immer beim Investor/Grundstückseigentümer. Das Entscheidende ist jetzt der städtebauliche Vertrag, um eine Planung weiter voran zu treiben. Ein erster Entwurf wurde in Abstimmung mit der Forst wg. Waldabstand bei der Flächenbebauung erarbeitet. Jetzt geht es darum den gefassten Aufstellungsbeschluss umzusetzen und in die Planung zu gehen mit dem als wirtschaftlich bewerteten Gebäude in Bezug auf Größe, Anzahl Zimmer und möglichen Mitnutzung als Kurwaldzentrum (Grundlage Konzept von Fa. Biota). Die Planungshoheit verbleibt bei der Gemeinde in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer. Er bestätigt, dass die im städtebaulichen Vertrag festgelegten Kosten zur Umsetzung des Planungsrechts zu 100 % durch den Investor getragen werden. Mit Inkraftsetzung des B-Plans besteht Baurecht und für den Investor die Umsetzung der Gebäudeplanung. Erst dann kommt es zu den Kosten und zum Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Gemeinde. Zum jetzigen Zeitpunkt kann zum Mietpreis der von der Gemeinde genutzten Räumlichkeiten noch keine Angabe gemacht werden.

Stellungnahme des BA: **In der BA-Sitzung Oktober wird der überarbeitete städtebauliche Vertrag auf der Tagesordnung sein und Ende Oktober bei Beschlussempfehlung in der Gemeindevertreterversammlung.**
(BA v. 08.09.20, TOP 4.2.)

4.3. Aufstellungsbeschluss 10. Änderung B-Plan „Müritz-West“

Hier: Neubau Ferienwohnanlage – Herr Millahn, bsd

Herr Völpel erläutert den Sachstand lt. Vorlage.

Für die Umsetzung des Vorhabens, Neubau von 30 Ferienappartements, 2 Dauerwohnungen und Tiefgarage, muss Planungsrecht hergestellt werden. Dazu ist die Änderung des B-Plans erforderlich.

Herr Millahn

Über die Planungsziele ist noch zu diskutieren (s. letzter Pkt. Beschlussvorschlag).

Im B-Planänderungsverfahren ist eine verbindliche Klärung der maßgeblichen berührten Küstenschutz-, Naturschutz- und Waldbelange möglich.

Beschlussvorschlag: **Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den B-Plan Nr. 4-5-93 „Müritz-West“ im Bereich des Grundstücks „Zur Seebrücke 38“ zu ändern. Es werden folgende Planungsziele bestimmt:**

- Zulassung einer Ferienwohnanlage mit bis zu 30 Ferienappartements, 2 Dauerwohnungen und Tiefgarage als Ersatzneubau des Objektes „Haus Ostseestern“;
- Bestimmung von Vorgaben zur Ausdehnung und Gliederung des Baukörpers sowie von Mindestabständen zu den benachbarten Gebäuden (Cafe ‚Seestern‘, Strandkorbhalle);
- Abstimmung der Zulässigkeitsbedingungen in Bezug auf im Küstenschutzstreifen (§ 89 LWaG M-V), Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V); Prüfung von Kommunikationsmöglichkeiten zwischen der seeseitigen Vorfläche des Neubaus und der Promenade .

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen

(BA v. 08.09.20, TOP 4.3.)

4.4. 9. Änderung B-Plan „Müritz-West“

Hier: Weitere Verfahrensweise Neubau Ostseewoge

Herr Völpel

Nachdem die beiden Machbarkeitsstudien im BA und AG Seebrückenvorplatz vorgestellt wurden, sollten jetzt konkrete Planungsziele festgelegt werden. Zur August-Sitzung sollten Vorschläge der BA-

Mitglieder unterbreitet werden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass nochmal über die Gebäudeteile, die Bauhöhe u.a. diskutiert werden muss.

Herr Millahn

Die Vorentwurfsphase der B-Planänderung wurde damit abgeschlossen, dass die zur Verfügung stehende Grundfläche bestimmt wurde. Der BA hatte dann den Beschluss zur Konkretisierung der Planungsziele aufgrund der Anforderungen vom Investor der Ostseewoge gefasst. Danach erging der Auftrag für 2 alternative Entwürfe, die zuspitzender auf die Frage nach der Höhe des Baukörpers hätten sein sollen.

Es muss jetzt entschieden werden, ob auf der zur Verfügung stehenden Grundfläche die als erforderlich angesehene Bruttogeschoßfläche in einer kompakten, aber niedrigen Bauweise realisiert oder in einer aufgelösten, leichteren Bauweise, die in die Höhe geht, umgesetzt wird.

Er hält einen in die Höhe gehenden Baukörper für den Standort für verträglich und ist der Meinung, dass sich die Gemeinde Graal-Müritz aus dem Wald heraus auch mal „zeigt“.

Stellungnahme des BA: **Durch den Planer Herrn Millahn sind zur nächsten Sitzung, aufgrund der erforderlichen Bruttogeschoßfläche, die Planfestsetzungen für den Hotelneubau darzustellen.**

(BA v. 08.09.20, TOP 4.4.)

4.5. vorzeitige Beendigung des Konzessionsvertrages Strom mit der Firma E-dis

Durch Fr. Taraschewski wird die Vorlage erläutert.

Der bestehende Vertrag ist für die Dauer von 20 Jahren geschlossen worden. Aufgrund eines Sonderkündigungsrechtes zum Ende des 10. Jahres, kann 2 Jahre im Voraus gekündigt werden. Die E-dis ist an die Gemeinde herangetreten von dem Sonderkündigungsrecht Gebrauch zu machen. Hintergrund ist, dass die E-dis für die weiteren geplanten Investitionen im Gemeindegebiet eine langfristige Sicherheit möchte.

Die Verwaltung empfiehlt den Aufhebungsvertrag und den Neuabschluss eines Konzessionsvertrages. Zur nächsten Sitzung der GV ist ein Vertreter der E-dis eingeladen.

Beschlussvorschlag: **Der Bauausschuss empfiehlt, dass die Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz gemäß § 46 (3) Satz 3 Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) bekannt gibt, den mit E.DIS Netz GmbH bestehende Konzessionsvertrag über die Nutzung der öffentlichen Verkehrswege für die Verlegung und den Betrieb von Leitungen, die der allgemeinen Versorgung im Gemeindegebiet dienen, mit Wirkung zum 31.12.2022 einvernehmlich vorzeitig zu beenden.**

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

Damit wurde nicht zugestimmt.

(BA v. 08.09.20, TOP 4.5.)

TOP 5. Bauvoranfragen/Bauanträge

5.1. Bauantrag Neubau eines Bungalows, Grüne Wiese

Die Erbbauberechtigte des o. g. Grundstücks plant, nach Abriss der aufstehenden Baulichkeit, den Neubau eines Bungalows mit einer Grundfläche von 49 m². 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 und die Erschließung gesichert ist. Das Grundstück ist lt. Flächennutzungsplan (FNP) im ausgewiesenen SO Wochenendhausgebiet belegen, die zulässige GRZ von 0,2 wird eingehalten.

Da die erforderliche Abstandsfläche von 3 m zum Nachbargrundstück FS 47/64, Müritz 1 nicht eingehalten wird, muss eine Abstandsbaulast eingetragen werden, der die Gemeinde als Grundstückseigentümer einschl. des Erbbauberechtigten zustimmen müssen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag sowie der erforderlichen Baulasteintragung zuzustimmen.

Beschlussvorschlag: Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau eines Bungalows“,

Az.: 04695-20-28, wird erteilt. Die erforderliche Zustimmung zur Baulasteintragung wird in Aussicht gestellt.

Abstimmung: 5 Ja-Stimmen 1 Stimmenthaltung

(BA v. 08.09.20, TOP 5.1.)

5.2. Bauvoranfrage Neubau eines Ergänzungsbaus zu Ferienapartmenthaus, Strandstr.

Die Grundstückseigentümergeinschaft der Strandstr. 14b beabsichtigt auf dem Flurstück 17/29, Müritz 1, einen Ergänzungsbau zum Ferienapartmenthaus mit 2 FeWo mit je ca. 58 m² zu errichten. Über eine Bauvoranfrage soll jetzt die baurechtliche Zulässigkeit geprüft werden.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Das Grundstück grenzt unmittelbar an eine Waldfläche und hält damit den 30 m-Waldabstand nicht ein, die Erschließung über den Waldweg ist nicht zulässig.

Die Zuwegung muss privatrechtlich über ein Wege- und Leitungsrecht von der Strandstraße aus gesichert werden. Nach Klärung der Erschließung und Zulässigkeit aus forstrechtlicher Sicht kann aus Sicht der Verwaltung der zusätzlichen Bebauung zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag: Der Ausschuss stimmt, nach Klärung der Erschließung über ein Wege- und Leitungsrecht von der Strandstraße aus, der Bauvoranfrage „Neubau eines Ergänzungsbaus zum Ferienapartmenthaus“, Az.: 04740-20-15, zu.

Abstimmung: 6 Nein-Stimmen

Damit wurde der Antrag abgelehnt.

(BA v. 08.09.20, TOP 5.2.)

5.3. Bauvoranfrage Neubau 3 Einfamilienhäuser, Am Wasserturm

Die mögliche Bebauung des Grundstücks mit 3 EFH wurde bereits im Bauausschuss am 08.06.2017 beraten und dem Vorhaben zugestimmt. Aus forstrechtlicher Sicht wurde 2017 durch die Genehmigungsbehörde nur der Errichtung eines zusätzlichen EFH zugestimmt. Mit der jetzt vorliegende Bauvoranfrage ist die Teilung des Grundstückes mit einer Größe von 2.154 m² in je 4 gleich große Bereiche mit einer privaten Zufahrt für die hinter liegenden Grundstücke geplant, mit jeweils einem EFH. 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 und die Erschließung gesichert ist.

Mit Schreiben vom 08.11.2019 wurde durch die Landesforst ein Bescheid erlassen, dass es sich bei dem Grundstück nicht um eine Waldfläche handelt. Damit ist eine Bebauung auch im hinter liegenden Bereich möglich. Aus Sicht der Verwaltung ist die beabsichtigte Bebauung mit drei zusätzlichen 2-geschossigen Einfamilienhäusern auf dem Grundstück möglich. Für die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume ist der § 18 des Gesetzes des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes in der derzeit gültigen Fassung zu berücksichtigen. Demnach sind Bäume mit Stammumfang von mindestens 1 m, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über Erdboden, gesetzlich geschützt. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises kann auf Antrag Ausnahmen zulassen.

Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss stimmt der Bauvoranfrage „Neubau von drei zweigeschossigen Einfamilienhäusern inkl. Carports, Nebenflächen und Zufahrten“, Az.: 04929-20-15, zu.

Abstimmung: 5 Ja-Stimmen 1 Stimmenthaltung

(BA v. 08.09.20, TOP 5.3.)

TOP 6) Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder

Herr Rühls zu TOP 4.1. (Grundstück Birkenallee)

Es gibt 3 relevante Vorschriften, die sich mit der Begrünung von Parkplätzen befassen.

Das sind die Landesbauordnung M-V und 2 Satzungen der Gemeinde. Auf dem Lageplan wurde nicht gesehen, wo Platz zur Begrünung vorgesehen ist. Er bittet um Hinweis an den Planer.

Herr Rühls zu TOP 4.2. (Landschulheim)

Die jetzige Planung hat in etwa die Maße, wie die vorherige. Wird eine Waldumwandlung außerhalb der Grundstücksgrenze erforderlich?

Fr. Taraschewski bejaht dies.

Herr Törber

Durch den beabsichtigten Neubau der Ostseewoge entsteht ein Gebäude, welches sich in das Ortsbild nicht einpasst. Auch wurde einer B-Planänderung zur Errichtung einer Ferienwohnanlage mit 30 FeWo zugestimmt. In der Str. Zur Seebrücke ist die Residenz neu entstanden, für ein 2. Hotel gibt es eine Baugrube. Wie viele FeWo sollen noch geschaffen werden? Der Ort quillt aus allen Nähten, die Infrastruktur ist völlig am Ende. Seiner Meinung nach ist das Maß erreicht. Mietwohnungen ja, aber Hotels/FeWo nicht mehr.

(BA v. 08.09.20, TOP 6)

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

TOP 7 Sonstiges

- Keine Infos

(BA v. 08.09.20, TOP 7)

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 21.00 Uhr.

Die Löschung der Tonbandaufnahme der Sitzung am 09.06.2020 ist erfolgt.

Dirk Völpel
BA-Vorsitzender

Silke Acksteiner
Protokollführer

