

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,  
Umwelt und Wirtschaft

**Protokoll**  
**der Ausschusssitzung am 13.10.2020**

Beginn: 18.00 Uhr Ende: 21.05 Uhr

Anwesend: GV Herr Völpel SE Herr König  
GV Herr O. Behrens GV Herr F. Behrens  
GV Frau Fischer

Entschuldigt: SE Herr Harmsen  
SE Herr Kießling

Gäste: Herr Millahn (Büro für Stadt- u. Dorferneuerung)  
zu TOP 4.3./4.4.  
5 Bürger

Von der Verwaltung: Fr. Dr. Chelvier  
Fr. Taraschewski SGL Bauamt  
Fr. Pogadl SG Liegenschaften

Protokollführer: Fr. 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.

Da die Anlage zur Vorlage (städtebaulicher Vertrag) aufgrund noch anwaltlicher Prüfung nicht ausgereicht wurde, wird der TOP 4.2. gestrichen.

Von Herrn Harmsen liegt ein Antrag zur Vertagung des TOP 4.3. (B-Planfestsetzungen „Müritz-West“) vor. Seines Erachtens beinhaltet die Vorlage nicht das, was vorab besprochen wurde.

Abstimmung: 4 Nein-Stimmen 1 Stimmenthaltung

Damit wurde der Antrag abgelehnt.

Die Tagesordnung wird wie folgt einstimmig angenommen:

T a g e s o r d n u n g

Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Annahme der Tagesordnung
2. Protokollkontrolle
3. offene Fragen/Anregungen aus den letzten Sitzungen
4. Gemeindeentwicklung
- 4.1. Haushaltsplanung 2021
- 4.2. VE-Plan „Ehemaliges Landschulheim“ – Abschluss städtebaulicher Vertrag entfällt
- 4.3. 9. Änderung B-Plan Nr. 4-5-93 „Müritz-West“ – Empfehlung der Planfestsetzungen
- 4.4. 10. Änderung B-Plan Nr. 4-5-93 „Müritz-West“ – Abschluss städtebaulicher Vertrag
- 4.5. Grundstück Birkenallee 31 – weitere Verfahrensweise

5. Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder  
Geschlossener Teil:

6. Sonstiges

(BA v. 13.10.2020, TOP 1)

### **TOP 2) Protokollkontrolle**

Das Protokoll vom 08.09.2020 wird mit 4 Ja-Stimmen und 1 Stimmenthaltung angenommen.

(BA v. 13.10.2020, TOP 2)

### **TOP 3) offene Fragen/Anregungen aus den letzten Sitzungen**

- in der Dezember-Sitzung wird durch Herrn Kern vom Bauamt zur Verfahrensweise mit dem Alleenkonzert Auskunft gegeben

(BA v. 13.10.2020, TOP 3)

### **TOP 4) Gemeindeentwicklung**

#### **4.1. Haushaltsplanung 2021**

Die Vorlage wurde ausgereicht. U.a. sind als investive Vorhaben

- Ausbau DG-Wohnung Parkstr. 21
- Strangsanierung OR 17-20
- Erweiterung Spielplatz
- Erschließung Klünnerholz
- Neubau MFH Birkenallee
- Ersatzbaumpflanzungen
- Wegebau Schulweg, Verbindung Buchenkampweg-Str. Zur Seebrücke
- Straßenbau Teilstück O.-Bräsig-Str.
- Einsatz von Wurzelbrücken geplant.

Herr Völpel ergänzt

- Umsetzung Alleenkonzert (Erstellung Baumkataster usw.)
- Planung Flächennutzungsplan
- B-Plan Gartenstraße

Auf Nachfrage von Herrn F. Behrens zu investiven Maßnahmen der DLRG und zur Überdachung im Rhododendronpark erklärt Fr. Taraschewski, dass im Haushalt des Eigenbetriebes Tourismus und Kur Mittel für die DLRG und die Überdachung eingestellt wurden. Fr. Dr. Chelvier erklärt, dass im nächsten Finanzausschuss der Nachtragshaushalt des Eigenbetriebes Tourismus und Kur beraten wird.

Herr O. Behrens bittet für die Haushaltsplanung 2021 um Berücksichtigung der Kosten für

- den weiteren Ausbau des Radwegenetzes
- Jugendklub, Container, Verkehrsgarten

Fr. Dr. Chelvier

Die ganze Thematik läuft im Finanzausschuss zusammen. Hier erfolgt eine detaillierte Planungsdiskussion. Im Bauausschuss wurden jetzt die „großen“ Investitionen des gemeindlichen Haushaltes vorgelegt.

Herr Völpel empfiehlt eine Priorisierung der Maßnahmen, um dem Finanzausschuss eine Empfehlung geben zu können, falls die Mittel nicht ausreichen.

Auf Anregung von Fr. Fischer sollen alle BA-Mitglieder, auch die heute nicht anwesend sind, in den Prozess eingebunden werden und stellt deshalb den Antrag:

Der TOP 4.1. ist in die BA-Sitzung November zu verschieben mit der Auflage, dass eine Priorisierung der geplanten Vorhaben vor der Sitzung per E-Mail zu erfolgen hat.

Sie erklärt sich bereit, dies bei den Ausschussmitgliedern abzufragen und der Verwaltung zuzuarbeiten.

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

(BA v. 13.10.2020, TOP 4.1.)

**4.2. VE-Plan „Ehemaliges Landschulheim“ – Abschluss städtebaulicher Vertrag entfällt**

(BA v. 13.10.2020, TOP 4.2.)

**4.3. 9. Änderung B-Plan Nr. 4-5-93 „Müritz-West“ – Empfehlung der Planfestsetzungen**

In der Vorlage wurde die Thematik umfassend erläutert.

Herr Millahn

Letzter Stand ist der Vorentwurf von 06/2018, der auch die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchlaufen hat. Im Ergebnis der Abstimmung mit der Forstbehörde wurde die westliche Baugrenze festgelegt. Der BA hatte dann eine Empfehlung zum Planungsziel hinsichtlich der zu erreichenden Geschossfläche von 10.800 m<sup>2</sup> gegeben, die für die Erreichung eines zwischen Gemeinde und Investor abgestimmten Raum- und Nutzungskonzepts im Baufeld erforderlich wird.

Ein vom Investor vorgelegter Hochbauentwurf machte allerdings gleichzeitig deutlich, dass die Nutzflächenanforderungen in dem begrenzten Baufenster nur umsetzbar sind, wenn eine Bauhöhe oberhalb des Horizontes des dahinterliegenden Waldes (ca. 22,5 m ü.G.) zugelassen wird. Für eine einvernehmliche Entscheidung über die Bauhöhe fehlte es an einem konsensfähigen Hochbauentwurf. Der Bauausschuss veranlasste deshalb eine Machbarkeitsstudie in Mehrfachbeauftragung. In deren Ergebnis wurde die Unvereinbarkeit der Geschossflächenanforderungen mit einer Bauhöhe unterhalb des Waldhorizontes bestätigt (vgl. a97-Architekten). Gleichzeitig wurde auch deutlich, dass mit einer möglichst niedrigen, dafür aber kompakten Baukörpergestaltung keine zufriedenstellende Weiterentwicklung des kleinteiligen Bebauungsmaßstabs entlang der Straße Zur Seebrücke erreicht werden kann (vgl. Architekten Unterbusch/Ehringhaus). Die Beratungen der AG Seebrückenvorplatz mit erfahrenen Hotelbetreibern ergaben zudem, dass die angestrebte Beherbergungsqualität als wirtschaftliche Basis über mind. 200 Betten verfügen sollte. Die Architekten Unterbusch/Ehringhaus planen hierfür (192 Betten) eine Geschossfläche von 13.325 m<sup>2</sup> bei („kompakten“) 7 Geschossen. A97-Architekten zeigen in ihren Entwürfen die Möglichkeiten, einer differenzierten Baukörpergliederung, die sowohl mit dem Betrieb eines Hotels als auch mit der kleinteiligeren Umgebungsbebauung vereinbar erscheint.

Herr F. Behrens

Der Seebrückenvorplatz könnte als Baufeld komplett in das Bauvorhaben integriert werden, d.h. Nutzung als Tiefgarage. Durch eine Tiefgarage könnte sich die Stellplatzsituation wesentlich verbessern. Die Sichtachse von der Str. „Zur Seebrücke“ könnte durch einen ggf. gläsernen Außenaufzug zur Sky-Bar aufgewertet werden.

Auf Nachfrage von Fr. Fischer erklärt Herr Millahn, dass bei dem Vorhaben entschieden werden soll, ob es am Standort eine Abweichung des B-Plans „Müritz-West“ geben soll oder sich der Baukörper einfügen soll. Er ist der Meinung, dass sich Graal-Müritz von der Seeseite her präsentieren sollte.

Der Standort an der Seebrücke wäre hierfür prädestiniert.

Er empfiehlt mit dem Vorhaben als vorhabenbezogener B-Plan „Ostseewoge“ und nicht als 9. Änderung zum B-Plan „Müritz-West“ weiter zu verfahren. Damit hätte man die Möglichkeit, die Gestaltung des Baukörpers im Rahmen des Durchführungsvertrages besser zu regeln als über den B-Plan.

Fr. Fischer

Bei dem Bauvorhaben „Ostseewoge“ wurde von 5 Geschossen ausgegangen, mittlerweile ist von 8 Geschossen die Rede. Um Akzeptanz im Ort zu finden, sollten hier Bürgerinformationen stattfinden.

Herr Völpe fragt zu den Nachteilen eines VE-Plans nach.

Herr Millahn

Das Verfahren ist sehr verwaltungsaufwendig. Der Vorhabenträger muss bereit und in der Lage sein das Vorhaben durchzuführen. Er muss sich gegenüber der Gemeinde erklären, das Projekt entsprechend auch so durchzuführen und zu einem sehr frühen Zeitpunkt den Finanzierungsnachweis bringen. Auf dieser Grundlage wird der sog. Durchführungsvertrag mit der Gemeinde geschlossen.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung:**

**Im Entwurf der B-Plan-Änderung sind für den geplanten Ersatzneubau des Hotels ‚Ostseewoge‘ folgende Planungsziele zu berücksichtigen:**

- Zulassung von max. 200 Betten;
- Zulassung einer Geschossfläche bis max. 14.000 m<sup>2</sup>;
- Zulassung einer Bauhöhe bis 8 oberirdische Geschosse in entsprechender Anwendung der Grundsätze zur „Geschossstaffelung in Anlehnung an die natürliche Umgebung“ der Machbarkeitsstudie von A97 Architekten
- das Planverfahren ist in einen vorhabenbezogenen B-Plan zu überführen
- im Verfahren soll die unterirdische Nutzung des Seebrückenvorplatzes als Tiefgarage geprüft werden

**Abstimmung: 5 Ja-Stimmen**

(BA v. 13.10.2020, TOP 4.3.)

#### **4.4. 10. Änderung B-Plan Nr. 4-5-93 „Müritz-West“ - Abschluss städtebaulicher Vertrag**

Die Gemeindevertretung hat am 24.09.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 10. Änderung des B-Plans Nr. 4-5-93 „Müritz-West“ beschlossen.

Die Planungsziele beinhalten

- 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.

Der Investor hat sich bereit erklärt, die Kosten für die Planung gemäß § 11 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag zu tragen.

**Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den als Entwurf gemäß interner Anlage vorliegenden städtebaulichen Vertrag mit dem Investor abzuschließen.**

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

(BA v. 13.10.2020, TOP 4.4.)

#### **4.5. Grundstück Birkenallee 31 – weitere Verfahrensweise**

Nachdem die Thematik mehrfach im Ausschuss beraten wurde, sollte die Verwaltung die Verwertung des Grundstückes prüfen.

Die Verwaltung hat dies in 4 Varianten unterteilt (Erläuterung der Varianten s. Vorlage):

1. - Gemeinde tritt als Bauherr auf
2. - Verkauf der Fläche
3. - Verkauf der Fläche mit Zweckbindung der Bebauung für 20 Jahre
4. - Abschluss Erbbaurechtsvertrag mit Zweckbindung der Bebauung über die Laufzeit des Erbbaurechtes

Von Herrn Harmsen wurde bereits im März eine weitere Variante vorgeschlagen. Diese Variante gibt es in München. Dort werden Wohnungsgenossenschaften über ein Wohnungsgenossenschaftsmodell bewusst angeschrieben, die dann auf bestimmten Grundstücken für ihre eigenen Mitglieder Wohnungen errichten (evtl. 5. Variante).

#### Fr. Pogadl

Das München Modell-Genossenschaften besagt, dass die Genossenschaften mind. 50 % der geförderten Wohnungen an Haushalte vergeben werden, die noch keine Wohnungen im Bestand der WG haben.

Herrn Völpe fehlt zur Variante 1 eine Aussage vom Finanzausschuss, ob die Gemeinde finanziell überhaupt dazu in der Lage wäre.

Fr. Pogadl hat sich im Vorfeld mit dem Kämmerer verständigt. Eine konkrete Aussage aus dem BA zur weiteren Verfahrensweise mit dem Grundstück gab es bisher nicht. Lt. Kämmerer steht fest, dass ein Bau mit eigenen Mitteln nicht finanziert werden kann. Das würde eine Kreditaufnahme bedeuten, die dann kostenmäßig auf die Miete umgeschlagen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Umwandlungsgenehmigung von der Forstbehörde für 5 Jahre gilt, beginnend ab 01.11.2018, d.h. die Projektrealisierung muss zeitnah bis spätestens 10/2023 erfolgen. Eine Fristverlängerung ist nicht möglich. Ein Fristablauf würde einen erneuten Umwandlungsantrag inkl. Kompensationsersatz nach sich ziehen.

#### Fr. Fischer zu Var. 5

Wäre es bei Variante 5 (Wohnungsgenossenschaftsmodell) so, dass die Gemeinde das Grundstück verkauft oder verpachtet?

#### Herr Völpe

Beide Möglichkeiten wären realisierbar.

Fr. Pogadl erklärt, dass Var. 4 eine Verpachtung über Erbbaurecht an eine WG nicht ausschließt. Bei dem Modell aus München ist zu beachten, dass die Stadt selbst als Fördermittelgeber auftritt.

Herr F. Behrens

Das München Modell beinhaltet, dass die Stadt als Grundstückseigentümer die Miethöhe, die Nutzung, die Mietsteigerung und den Personenkreis festlegt. D.h. es ist nicht zwingend eine Genossenschaft betroffen.

Fr. Pogadl gibt den Hinweis, dass eine Mietendeckelung nicht möglich ist, da unsere Gemeinde über keinen Mietspiegel verfügt.

Der Vorteil eines Erbbaurechtsvertrages besteht darin, dass man an die Laufzeit koppeln kann, dass die Mietwohnungen nicht zu Eigentumswohnungen umzuwandeln sind.

#### Herr O. Behrens zu Var. 1

Die Bevölkerung erwartet, dass hier günstige bezahlbare Wohnungen geschaffen werden.

Wenn die Gemeinde selber baut, hat die Gemeinde das „Sagen“ und es wird auch gemeindliches Vermögen geschaffen.

Das einzige Problem ist, dass er ein Ausschreibungsrisiko sieht. Hier sollte ein Generalunternehmer gesucht werden, der einen festen Preis für den Bau anbietet.

Über die Kämmerei ist zu klären, ob es eine Möglichkeit der Baufinanzierung gibt.

#### Fr. Dr. Chelvier

Die Aufnahme eines Kredites ist möglich. Es stellt sich aber die Frage, wieviel Miete wir festlegen, wenn wir als Kommune selber bauen. Die Erfahrungen zeigen, dass bei Projekten der öffentlichen Hand, keine vernünftigen Ausschreibungsergebnisse erzielt werden und dementsprechend das Mietniveau

dann nicht mehr sozial verträglich ist. Abgesehen davon, findet sich momentan auch niemand, der den Bau betreut.

Die Verwaltung schlägt deshalb Variante 4 vor.

Herr F. Behrens bittet um Prüfung.

- bei Vergabe im Erbbaurecht → bis wann kann man die Belegung und die Mietsteigerung kontrollieren
- bei Gemeinde als Bauherr: ist Vergabe an Generalunternehmer möglich (Kosten)

**Stellungnahme des BA:**                    - Variante 2 und 3 entfallen  
    - Variante 1 → Prüfung der Baufinanzierung über Finanzausschuss  
    (Kreditvergabe, Generalunternehmer)

- Variante 4 → Klärung der Frage, wie diese Variante so gesteuert werden kann, dass die Gemeinde Einfluss auf die Belegung und die Mietsteuerung hat

**Abstimmung:**                                5 Ja-Stimmen

(BA v. 13.10.2020, TOP 4.5.)

#### **TOP 5) Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder**

Herr Völpe gibt bekannt, dass die Veränderungssperre B-Plan Strandstraße ausgelaufen ist und damit nicht mehr wirksam ist.

Fr. Reineke-Feist fragt nach, warum der städtebauliche Vertrag zum Landschulheim nicht öffentlich einsehbar ist und warum die Öffentlichkeit über das Vorhaben nicht informiert wird. Das Vorhaben stellt einen Eingriff in die Natur dar und die Bürger müssten dazu gehört werden.

Fr. Taraschewski

Im Vertrag stehen persönliche Daten des Investors.

Fr. Dr. Chelvier

Die Sitzungen sind öffentlich. Im Verfahren werden die Belange geprüft und ob das Vorhaben überhaupt möglich ist. Das Ergebnis kann nicht vorweg genommen werden. Im Verfahren erfolgt dann auch eine Bürgerbeteiligung, wo jeder seine Meinung darlegen kann. Eine Information erfolgt nach Beschluss durch die Gemeindevertretung.

Fr. Fischer

Die GV und der BA sollten sich überlegen, wie Vorhaben der Gemeinde für die Bürger transparenter gestaltet werden können.

Herr O. Behrens

Der Gemeindekurier sollte hier als ein Mittel zur Veröffentlichung mehr genutzt werden.

Fr. Reineke-Feist spricht das Vorhaben „Ostseewoge“ an. Ihrer Meinung nach zerstört die geplante Höhe des Gebäudes das, was Graal-Müritz ausmacht, nämlich der Waldhorizont. Wir brauchen kein „Nachkupfern“ des Neptun-Hotels.

(BA v. 13.10.2020, TOP 5)

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