

[Hier eingeben]

Gemeinde Graal-Müritz
Bauamt

Graal-Müritz, 2020-12-10

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

N i e d e r s c h r i f t
der Ausschusssitzung am 08.12.2020

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19.00 Uhr

Anwesend: GV Herr Völpel SE Herr König
GV Herr O. Behrens SE Herr Kießling
GV Herr F. Behrens

Entschuldigt: GV Fr. Fischer

Gäste: 4 Bürger

Von der Verwaltung: Fr. Pogadl
Herr Kern

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.
Die Tagesordnung wird wie folgt geändert:
TOP 4.4. wird vor TOP 4.3. beraten.
Die Tagesordnung wird wie folgt angenommen:

Öffentlicher Teil

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Annahme der Tagesordnung
2. Protokollkontrolle
3. Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen
4. Gemeindeentwicklung
 - 4.1. Fortführung Alleenkonzert
 - 4.2. Antrag auf B-Planänderung Nr. 23-05 „Bahngelände“
 - 4.4. 7. Änderung B-Plan Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“
Hier: Aufstellungsbeschluss
 - 4.3. Vergabe Planungsleistungen 7. Änderung B-Plan Nr. 5-6.7-94
„Müritz-Mitte“
5. Bauvoranfragen/Bauanträge
 - 5.1. Bauantrag Neubau eines Einfamilienhauses, Sanddornweg
Hier: Errichtung eines Gehweges
Antrag auf Erteilung einer isolierten Abweichung nach § 67 (2) LBauO M-V
 - 5.2. Bauantrag Modernisierung und Sanierung Ferienbungalow, Alexandrastr.
6. Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder

Geschlossener Teil

7. Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder

(BA v. 08.12.2020, TOP 1)

[Hier eingeben]

TOP 2 Protokollkontrolle

Das Protokoll vom 10.11.2020 wird mit **5 Ja-Stimmen** angenommen.

(BA v. 08.12.2020, TOP 2)

TOP 3 Offene Fragen/Anregungen aus den letzten Sitzungen s. TOP 4.1.

(BA v. 08.12.2020, TOP 3)

TOP 4 Gemeindeentwicklung

4.1. Fortführung Alleenkonzept

Der durch Fr. Pogadl erarbeitete Entwurf des Alleenkonzpts von 2016 wurde ausgereicht.

Herr Völpel erläutert die Vorgeschichte.

Im Jahr 2015 war auffällig, dass die Linden in verschiedenen Straßenzügen unsachgemäß geschnitten wurden und teilweise u.a. im Kronenbereich durch den fehlerhaften Schnitt nicht mehr zu retten waren. Zwischenzeitlich fand eine Fortbildung der Mitarbeiter des Kurpark und Wirtschaftshofes statt. Es gab dann die Idee, alle Straßenbegleitbäume (Baumreihen, Alleen) zu erfassen.

Fr. Pogadl hatte dann die Idee zu einem Baumkataster unter sachkundiger Zuarbeit. Wünschenswert wäre eine Empfehlung, was wann und wo sinnvoll nachgepflanzt werden kann.

Seinerzeit sollten auch die Bürger in einer Einwohnerversammlung zum Alleenkonzept beteiligt werden, Veröffentlichung auf der Homepage und im Gemeindegazette.

Herr Kern

Die Definition einer Allee ist im Konzept gut erklärt worden. Aus der Stellungnahme der Verwaltung ist ersichtlich, dass die Schaffung einer Allee im Ort nicht möglich ist. Die bestehenden Alleen werden versucht zu erhalten. Am Beispiel Kastanienallee ist zu sehen, dass dort die Bäume abgängig sind. Hier ist zu überlegen, wie die Allee erhalten bleiben kann, wobei nicht zwingend wieder Kastanie nachgepflanzt werden muss. Dies betrifft auch andere Baumarten im Ort, die abgängig sind (z.B. in der Forst 90 % Fichten). Die Konzentration auf Alleen, die i.d.R. von einer Baumart sind, sind bei Befall schwer zu erhalten. Deshalb setzt man auf Biodiversität, d.h. das Nutzen verschiedener Baumarten. Hierbei sind auch die klimatischen Bedingungen zu beachten.

Um sich einen Überblick zu verschaffen, werden zurzeit freie Standorte für Ersatzpflanzungen kartiert.

Auf Nachfrage von Herrn Völpel wegen der Zuständigkeit des Alleenkonzpts erklärt Herr Kern, dass die Gemeinde sich an die Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde bzgl. der Straßenbäume und Qualität zu halten hat, d.h. kein Nachpflanzen von nicht-einheimischen Bäumen.

Fr. Pogadl erklärt, dass eine vorzeitige Beteiligung der UNB, Rechtssicherheit schafft.

Herr Völpel empfiehlt eine Liste der einzelnen Straßenzüge mit zugeordneten verschiedenen Baumarten.

Die externe Vergabe der Baumpflegearbeiten wurde seinerzeit abgelehnt. Ist eine Schulung der Mitarbeiter des Kurpark und Wirtschaftshofes regelmäßig erfolgt? Es sollte hier ein Zeitpunkt (z.B. alle 2 Jahre) definiert werden.

Auf Nachfrage von Herrn Völpel zur weiteren Verfahrensweise erklärt Herr Kern, dass als nächster Schritt das Baumkataster erarbeitet wird.

**Stellungnahme des BA: Der Sachstand ist im Gemeindegazette zu veröffentlichen.
Wiedervorlage im Frühjahr mit aktuellem Stand.**

(BA v. 08.12.2020, TOP 4.1.)

4.2. Antrag auf B-Planänderung Nr. 23-05 „Bahngelände“

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

[Hier eingeben]

Es liegt ein Antrag zur Änderung der Trauf- und Firsthöhe im Baufeld WA 2 und Verbindung der Baufenster und Erhöhung der Geschoßflächenzahl im BF WA 1 vor.

Die Verwaltung empfiehlt im Rahmen einer 2. Änderung des v. g. B-Plans die Umsetzung des Bebauungskonzeptes. Die Planungskosten trägt der Vorhabenträger.

Herr Völpel erklärt, dass im WA 1 lt. B-Plan bisher 2-3 Geschosse geplant waren und jetzt auf 3,5 erhöht wird. Im WA 2 waren Doppelhaushälften mit einer Traufhöhe von 3,40 m geplant. Beantragt ist die Erhöhung auf 6,50 m und Firsthöhe von 8 m auf 9,50 m.

Das Änderungsverfahren ist abzuwarten und deshalb der Beschlussvorschlag der Verwaltung zu ergänzen.

Herr König

Das geplante Vorhaben passt sich der Umgebungsbebauung an.

Auf Nachfrage von Herrn Kießling zum Anteil der Mietwohnungen erhält Herr Kunde als Investor Rederecht.

Herr Kunde erklärt, dass ein 1/3 Eigentumswohnungen und 2/3 Mietwohnungen hergestellt werden sollen.

Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss stimmt dem vorliegenden Antrag auf 2. Änderung des B-Plans Nr. 23-05 „Bahngelände“ *grundsätzlich* zu und empfiehlt der Gemeindevertretung ein Änderungsverfahren einzuleiten.
Die Planungsziele sind dem Antrag zu entnehmen.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

(BA v. 08.12.2020, TOP 4.2.)

4.4. 7. Änderung B-Plan Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“

Hier: Aufstellungsbeschluss

Die Vorlage mit Anlage der Geltungsbereiche wurde ausgereicht.

Es liegen verschiedene Anträge zur Änderung des B-Plans „Müritz-Mitte“ vor.

Im Geltungsbereich 1 wurde beantragt im hinteren Teil des Grundstücks ein MFH mit 2 VG zu errichten.

Im Geltungsbereich 2 wurde für einen Anbau an das vorhandene Wohngebäude beantragt die Baugrenze in östliche Richtung zu erweitern.

Im Geltungsbereich 3 liegen 2 Anträge zur Erweiterung der Baugrenzen vor.

Für die Grundstücke im Geltungsbereich 4 sind die Geländehöhen und die entsprechend festgesetzten Bauhöhen der hergestellten Erschließungsstraße anzupassen.

Herr O. Behrens

Der Antragsteller des Geltungsbereiches 2 beantragt die Erweiterung um die Schuppenstruktur in südliche Richtung,

Stellungnahme des BA: Der Beschlussvorschlag wird erweitert.

Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Aufstellung der 7. Änderung des B-Planes Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte mit den Änderungsinhalten lt. Vorlage und den Geltungsbereichen entsprechend den Anlagen 1 und 2 der Vorlage sowie die Erweiterung des Geltungsbereiches 2 um die Schuppenstruktur nach Süden.

[Hier eingeben]

Abstimmung: 5 Ja-Stimmen

(BA v. 08.12.2020, TOP 4.4.)

4.3. Vergabe Planungsleistungen 7. Änderung B-Plan Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“

Nach Absage des Entwurfsverfassers des v. g. Planes liegt jetzt durch einen Planer ein Angebot vor, welches nach Gliederungsbereichen geordnet ist. Es ist vorgesehen die bevorteilten Grundstückseigentümer über Kostenbeteiligungsverfahren einzubeziehen und damit den Aufwand der Gemeinde zu reduzieren.

Beschlussvorschlag: Der Gemeindevertretung wird zur Beschlussfassung empfohlen, für die 7. Änderung des B-Plans Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“ das Büro für

Stadt- und Regionalplanung Wismar, Herrn Fricke, lt. Honorarangebot vom 19.11.2020 i.H. von 12.650,-€ netto zu beauftragen. Für die Änderungsflächen 1, 2, 4 und 5 sind Kostenbeteiligungsvereinbarungen abzuschließen.

Abstimmung: 5 Ja-Stimmen

(BA v. 08.12.2020, TOP 4.3.)

5. Bauvoranfragen/Bauanträge

5.1. Bauantrag Neubau eines Einfamilienhauses, Sanddornweg

Hier: Errichtung eines Gehweges - Antrag auf Erteilung einer isolierten Abweichung nach § 67 (2) LBauO M-V

Die Grundstückseigentümer haben unberechtigt einen gepflasterten Gehweg auf einer lt. B-Plan festgesetzten Grünfläche errichtet. Nach Anzeige bei der Unteren Bauaufsicht des Landkreises liegt jetzt ein Antrag auf isolierte Befreiung von den B-Planfestsetzungen vor.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag nicht zugestimmt werden und der Rückbau hat zu erfolgen.

Herr F. Behrens fragt nach, ob sich der Antrag auch auf die Mauer bezieht oder diese so genehmigt wurde.

Fr. Pogadl sagt Klärung zu.

Beschlussvorschlag: Der Ausschuss stimmt dem Antrag auf Erteilung einer isolierten Abweichung nach § 67 (2) LBauO M-V zu.

Abstimmung: 5 Nein-Stimmen

Damit wurde der Antrag abgelehnt.

(BA v. 08.12.2020, TOP 5.1.)

5.2. Bauantrag Modernisierung und Sanierung Ferienbungalow, Alexandrastr.

Der bestehende Ferienbungalow soll modernisiert werden (einheitliche Traufhöhe, Verbesserung energetischer Eigenschaften, Anbau Wintergarten, Ausbau Schuppen als Doppelgarage).

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Zuwegung muss über die Alexandrastr. 5 a/b über ein Wegerecht gesichert werden. Die Zufahrt über den Karl-Rettich-Weg (Waldweg) ist nicht zulässig.

Beschlussvorschlag: Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Modernisierung und Sanierung ganzjähriger Ferienbungalow bzw. saisonale Wohnunterkunft mit Geräteschuppen/Garage“, Alexandrastr, 5 c (ehemals 3b) wird mit v. g. Hinweis der Verwaltung und Sicherung des Wegerechts über die Alexandrastr. 5a/b erteilt. Außerdem ist die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge zu prüfen.

[Hier eingeben]

Abstimmung: 5 Ja-Stimmen

(BA v. 08.12.2020, TOP 5.2.)

TOP 6) Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder

Herr Völpel

Die Unterlagen für die „Birkenallee 31“ wurden an alle Mitglieder verschickt. Darin sind alle Vorgänge und inhaltlichen Vorgaben enthalten.

Herr Heckhorn fragt nach, wie lange das Verfahren zur 7. Änderung B-Plan „Müritz-Mitte“ in Anspruch nehmen wird.

Herr Völpel

Bis zur Inkraftsetzung der Änderung kann das ganze Verfahren ca. 1 Jahr dauern.

Mit Aufstellungsbeschluss, den ersten Planzeichnungen, Feststehen der konkreten Planungsziele und Rückmeldung des Planers evtl. im Frühjahr kann ggf. beim Landkreis eine Bauanzeige vorzeitig gestellt werden.

(BA v. 08.12.2020, TOP 6)

Herr Völpel schließt den öffentlichen Teil der Sitzung und verabschiedet die Gäste.

TOP 7. Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder

- keine

(BA v. 08.12.2020, TOP 7)

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 19.00 Uhr.

Die Löschung der Tonbandaufnahme der Sitzung am 10.11.2020 ist erfolgt.

Dirk Völpel
BA-Vorsitzender

Silke Acksteiner
Protokollführer