

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

N i e d e r s c h r i f t
der Ausschusssitzung am 09.02.2021

Beginn: 18.00 Uhr **Ende:** 18.40 Uhr

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

Entschuldigt: SE Herr König

Gäste: BV Herr Griese
2

Von der Verwaltung: Fr. Dr. Chelvier
Fr. Taraschewski

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 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. 7. Änderung des B-Plan Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“
Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
 - 4.2. Information Sachstand Birkenallee 31
5. Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder

Geschlossener Teil

6. Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder

(BA v. 09.02.2021, TOP 1)

TOP 2 Protokollkontrolle

Das Protokoll vom 12.01.2021 wird mit **4 Ja-Stimmen und 2 Stimmenthaltungen** bestätigt.

(BA v. 09.02.2021, TOP 2)

TOP 3 Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen

Die Veröffentlichung im Gemeindekurier zum Sachstand Erhalt der Alleen ist in Arbeit.

(BA v. 09.02.2021, TOP 3)

TOP 4 Gemeindeentwicklung

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

Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen.

Herr Völpe

Die Planungsziele wurden bereits besprochen. Es sollte nicht der gesamte Bereich überplant werden, sondern nur einzelne Baugebiete, auch um die Kosten im Rahmen zu halten.

Im Geltungsbereich 1, Baugebiet 39.1. soll die Grundflächenzahl für den Neubau eines MFH erhöht werden.

Im Geltungsbereich 2, Baugebiet 39.2. geht es um den Anbau an ein vorhandenes Wohngebäude und zum Umbau von vorhandenen Nebengebäuden für Wohnzwecke.

Im Geltungsbereich 3, Baugebiet 30 soll die überbaubare Grundstücksfläche erweitert werden, um eine zweckgemäße Bebauung nach Teilung der Grundstücke zu ermöglichen. Weiterhin sollen die Bezugspunkte für Höhenangaben aufgrund der fertig gestellten Erschließungsstraßen geändert werden. Im Geltungsbereich 4, Baugebiete 25, 26, 27 und 30 sollen ebenfalls die Höhenangaben aufgrund der fertig gestellten Erschließungsstraßen geändert werden.

Die Kosten werden von den bevorteilten privaten Antragstellern getragen.

Die 7. Änderung soll im beschleunigten Verfahren und ohne Umweltprüfung erfolgen.

Herr O. Behrens fragt zum Baufeld 39.1. nach. Der Planer, Herr Millahn, hatte nach Vorlage der informellen Bauanfrage Bedenken zur Größe des geplanten MFH im hinteren Grundstücksteil geäußert.

Fr. Taraschewski

Der mit der 7. Änderung betraute Planer, Herr Fricke, hat das geplante 3-geschossige MFH mit 6 WE als zu groß eingeschätzt und reduziert auf 4 WE mit max. 2 Geschossen.

Der Antragsteller wurde darüber informiert, dass die größere Bebauung am geplanten Standort kaum Aussicht auf Genehmigung durch den Landkreis hat. Zwischenzeitlich hat der Bauherr die Kostenübernahmeerklärung unterzeichnet.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 für den Bereich „Müritz-Mitte“ zu beschließen.

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Graal-Müritz billigt den vorliegenden Entwurf der 7. Änderung des B-Plans Nr. 5-6.7-94 und den Entwurf der Begründung dazu (s. Anlage zur Vorlage).

Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Der Entwurf einschließlich der Begründung ist öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

3. Die öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen

(BA v. 09.02.2021, TOP 4.1.)

4.2. Information Sachstand Birkenallee 31

Die ausgereichte Information wird zur Kenntnis genommen.

Herr Völpe

In der Oktobersitzung wurde im Ergebnis der Beratung die Variante 1 (Gemeinde tritt als Bauherr auf) bevorzugt. An 2.Stelle war die Variante 4 (Vergabe des Grundstücks in Erbpacht).

Inzwischen hat der Finanzausschuss sich auch für Var. 1 ausgesprochen. Es sollten aber noch Fragen zum sozialen Wohnungsbau geklärt werden. Eine Stellungnahme des Sozialausschusses steht noch aus. Beide Ausschüsse tagen noch im Februar. Im Ergebnis wird nunmehr eine Positionierung erwartet, da

die Waldumwandlung 2023 abläuft. Bei Var. 1 muss noch die Finanzierung des Vorhabens geklärt werden, das Genehmigungsverfahren wird voraussichtlich noch seine Zeit in Anspruch nehmen und auch die Rodung muss in einem bestimmten Zeitraum erfolgen.

Fr. Fischer informiert, dass die Thematik auf der Tagesordnung des nächsten Sozialausschusses steht und Stellung bezogen wird. Konsens war auch, dass der Sozialausschuss kommunalen und keinen sozialen Wohnungsbau wünscht. Eine konkrete Formulierung erfolgt im SA am 18.02.2021.

Herr O. Behrens

Im Finanzausschuss wurde die Diskussion geführt, wie die Finanzierung erfolgen soll. Bei sozialem Wohnungsbau bekommt man Zuschüsse, die auf der einen Seite die Investitionskosten reduzieren und auf der anderen Seite die Mieteinnahmen ggf. deckeln, weil erhebliche Vorschriften wie Miete pro m², und der Personenkreis vorgegeben werden.

Der normal finanzierte kommunale Wohnungsbau ist mit höheren Baukosten verbunden und höheren Mieteinnahmen, die kostendeckend kalkuliert werden. Der Finanzausschuss möchte von den Fachausschüssen Empfehlungen, welche Zielgruppen angesprochen werden sollen und danach die Entscheidung treffen, ob mit oder ohne Fördermittel gebaut werden soll.

Herr Völpe

Bei Entscheidung der v. g. Gremien für kommunalen Wohnungsbau müsste in die Genehmigungsplanung gegangen werden, d.h. Beauftragung eines Architekten. Hier würde Herr Unterbusch, der den Entwurf für die Bebauung eingereicht hat, zur Verfügung stehen.

Herr O. Behrens

Es besteht auch die Möglichkeit, einen Generalunternehmer (Hausbaufirma) zu beauftragen, der das MFH schlüsselfertig übergibt. Hier wäre der Vorteil, dass es ein Angebot gibt und die Kosten nicht nach oben explodieren.

Fr. Taraschewski

Herr Unterbusch hat sich auch bereit erklärt, bei einem Generalunternehmer beratend zur Seite zu stehen.

Fr. Weber würde ihr bekannte Architekten ansprechen, um einen Vergleich zu haben.

Sie gibt zu bedenken, dass bei Vergabe an einen Generalunternehmer vorab eine konkrete aufwendige Leistungsbeschreibung des Vorhabens vorliegen muss.

Herr O. Behrens

Es sollte ein Architekt zur Erarbeitung der Genehmigungsplanung beauftragt werden, der dann den Bau begleitet, fachtechnisch berät und in Verhandlung mit den Firmen tritt.

Vorteil von Herrn Unterbusch ist, dass er mit dem Plan vertraut ist und einige Schwachpunkte, wie Dachgeschoß/Belichtung/Erker usw.. bereits erkannt hat.

Herr Völpe bittet Fr. Fischer aus dem Sozialausschuss und Herrn O. Behrens aus dem Finanzausschuss um klare Definierung nach der Sitzung im Protokoll.

TOP 5 Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder

Fr. Dr. Chelvier informiert, dass heute mit medialer Begleitung die Unterschriften zur Petition „Neubau Ostseewoge“ übergeben wurden. Die Menge der Unterschriften von Bürgern, die sich dafür aussprechen, dass nochmal über den Bau der Ostseewoge nachgedacht wird, bleibt nicht unbeachtet und wird in die Arbeit der Gemeindevertretersitzung einfließen.

(BA v. 09.02.2021, TOP 4.2.)

BV Herr Griese

Bei den ca. 2.300 Unterschriften sollte unterschieden werden, wie viele davon ortsansässig sind. Die ca. 250-300 schriftlichen Eingänge sowie E-Mails sind zu erfassen, zu analysieren und die Bedenken (Küstenwald, Tiefgarage) zu fixieren.

Herr O. Behrens

Ist es möglich Strukturdaten zu erheben, wie z.B. nach Altersklasse usw..

Herr Griese

Das wird sich schwierig gestalten, schon alleine aus Datenschutzgründen.

Herr Kießling war über den Wochenend-Zeitungsartikel über die Äußerungen des Investors verwirrt. Herr Millahn als Planer hatte im BA geäußert, dass er mit dem Investor das Vorhaben bzgl. Kubatur abgestimmt hat.

Herr Völpel

Es wird im Artikel auch nicht erwähnt, dass das Bauvorhaben ein vorhabenbezogener B-Plan sein soll. D.h., die Gemeinde hat hier viel mehr Einfluss auf die Art der Bebauung.

Geplant ist jetzt ein Gespräch zwischen Bürgermeisterin, dem Investor der Ostseewoge und Mitgliedern des Bauausschusses.

(BA v. 09.02.2021, TOP 5)

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

TOP 6 Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder

- keine

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 18.40 Uhr.

Die Löschung der Tonbandaufnahme der Sitzung am 12.01.2021 ist erfolgt.

Dirk Völpel
BA-Vorsitzender

Silke Acksteiner
Protokollführer