

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

N i e d e r s c h r i f t
der Ausschusssitzung am 13.04.2021

Beginn: 18.00 Uhr **Ende:** 20.00 Uhr

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

Unentschuldigt: SE Frau Weber

Gäste: Büro für Stadt-u. Dorfplanung, Herr Millahn (zu TOP 4.1./4.2.)
Herr Thon (zu TOP 4.1.)
1

Von der Verwaltung: Frau Dr. Chelvier
Frau Taraschewski

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:

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. 10. Änderung des B-Plans Nr. 4-5-93 „Müritz West“
Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Neubau Ferienwohnanlage mit 30 Ferienappartements
- 4.2. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18-18 "Ehem. Schullandheim"
Kenntnisnahme Vorentwurf
- 4.3. weitere Verfahrensweise Birkenallee 31 in Graal-Müritz
5. Bauvoranfragen/Bauanträge
- 5.1. Bauantrag Umbau Werkstattgebäude (Tischlerei), Am Tannenhof 2
6. Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder

Geschlossener Teil

7. Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder

(BA v. 13.04.2021, TOP 1)

TOP 2 Protokollkontrolle

Das Protokoll vom 09.02.2021 wird mit **2 Ja-Stimmen und 4 Stimmenthaltungen** angenommen.

TOP 3 Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen

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

(BA v. 13.04.2021, TOP 3)

TOP 4 Gemeindeentwicklung

4.1. 10. Änderung des B-Plans Nr. 4-5-93 „Müritz West“

Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Neubau Ferienwohnanlage mit 30 Ferienappartements

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr Millahn

Es geht um den Neubau des Appartementhauses „Ostseestern“ (jetziger Stand: 27 Ferienappartements und 3 Dauerwohnungen für Betriebsinhaber / Personal) nach Abriss des alten Gebäudes.

Das Gebäude soll in 4-geschossiger Bauweise errichtet werden, das 4. Geschöß dabei als Staffelgeschoss gegenüber den 3 „normal“ Geschossen und zurück versetzt. Eine Tiefgarage soll gebaut werden, die aufgrund der tiefen Geländelage als Gebäudesockel ausgebildet wird, d.h. nach Süden (zu Haus am Meer) wird flach angebösch. Auf der Nordseite wird auf das Niveau der vorhandenen 1,50 m hohen Stützwand flächig angefüllt.

Der 3-geschossige Hauptteil des Gebäudes hat eine Oberkante von 12 m plus 1 m Brüstung um die entstehende Dachterrasse, der 4-geschossige Teil eine OK von 16 m und Traufhöhe von 15 m.

Die Zufahrt soll weiterhin über die Straße „Zur Seebrücke“ erfolgen.

Das ursprünglich eingereichte Bauvorhaben wurde unter Berücksichtigung von Anforderungen des Küstenschutzes abgewandelt. Die Küstenschutzbehörde hat zwischenzeitlich eine vorläufige sog. Bauabstandslinie zur Kenntnis gegeben, das Bauvorhaben wurde dementsprechend angepasst. Weitere Küstenschutzbelange werden im B-Planverfahren geklärt. Die Festsetzungen der Küstenschutzanforderungen erfolgen nachrichtlich.

Im B-Plan war vor der beabsichtigten 10. Änderung eine Fläche als „Wald“ festgesetzt. Durch die Forstbehörde wurde eine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt, welches im Verfahren geklärt wird. Die Naturschutzbehörde hat wegen der Einhaltung des 150 m Abstandes zum Gewässerschutzstreifen einen Genehmigungsvorbehalt.

Es fand eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Planungszielen statt. Zwei Stellungnahmen sind daraufhin eingegangen, davon von einem unmittelbaren Nachbarn. Dieser hat Bedenken hinsichtlich der Ableitung des Oberflächenwassers aufgrund der dann entstehenden zusätzlichen Versiegelung der Fläche, die jetzt für die Versickerung zur Verfügung steht. Ein zweiter Hinweis bezieht sich auf die geplante Anschüttung/Geländeregulierung um 1,50 m.

Die 2. Bedenkenäußerung richtet sich auf die Erhaltung von hinter liegenden Bäumen und möglichen Windverwirbelungen, die zu Baumschäden bis zu einer Entfernung von 250 m führen könnten. Zur Begründung werden dänische Forschungsergebnisse im Zusammenhang mit Windkraftanlagen und Stellungnahmen von Vertretern der Forstbehörde und des StALU angeführt. Die Verwaltung hat bei den v.g. Behörden nachgefragt, welche Gefährdungen entstehen können. Ein Ergebnis ist abzuwarten und dann zu prüfen, ob eine weitergehende Untersuchung stattfinden muss. Eine weitere Anregung im Zusammenhang mit der Windlast ist die Drehung des Baukörpers um 90° oder die Aufteilung in zwei Einzelbaukörper.

Herr Millahn macht auf den Pkt. 2 des Beschlussvorschlages (Durchführung einer Umweltprüfung oder nicht) aufmerksam und erläutert den Inhalt des Verfahrens. Die Standortlage des Planbereichs und der Umfang der Planänderung für den Neubau erfüllen die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB. Dies hängt zusammen mit der Europäischen Umweltprüfungsrichtlinie, die auf „große“ Vorhaben abzielt und in nationales Recht umgesetzt wurde, d.h. in das UVP-Gesetz des Bundes und des Landes. Auch dort wurden die sog. Größenwerte festgelegt, für die Vorhaben, die zwingend zu prüfen sind. Das

sind z.B. Beherbergungseinrichtungen ab 300 Betten. Vorhaben, die der Innentwicklung dienen, sollen begünstigt werden. Gemeinden sollen ein Interesse daran haben, ihre Vorhaben prioritär auf Standorte der Innentwicklung zu lenken. Wenn die Flächen gemäß UVP-Gesetz nicht zu groß sind und die vorgegebenen Werte nicht überschreiten, kann auf die Umweltprüfung verzichtet werden. Ansonsten ist die Umweltprüfung in allen B-Plänen pflichtgemäß durchzuführen.

Im jetzigen Verfahren kann das beschleunigte Verfahren ohne formale Umweltprüfung durchgeführt werden, wobei aber Umweltbelange, die tatsächlich betroffen sind und als Auswirkung auf die Planung entstehen (ggf. die Windverwirbelungen), nicht weggelassen werden. Insofern ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung eine ganz normale Auswirkung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens.

Herr F. Behrens

Die jetzt vorliegende, nach hinten versetzte, Bebauung findet seine Zustimmung, auch weil der Baukörper von der Seeseite nicht so markant wirkt. Hier wäre eine Ansicht, vom Kopf der Seebrücke aus, für die nächste Gemeindevertreterversammlung wünschenswert.

Gibt es eine Option zur Einordnung des Ostseeküsten-Radweges bei dem Bauvorhaben, d.h. die Führung nicht mehr über den Seebrückenvorplatz, sondern über das Baugrundstück am Strandkorb-schuppen von Fam. Witt vorbei auf die Promenade.

Herr Millahn

Diese Überlegungen gibt es nicht, es handelt sich hier vorwiegend um private Flächen.

Herr Völpel

Ist die Tiefgarage realisierbar?

Herr Millahn

Mit Schwierigkeiten, wie Grundwasserabsenkungen, ist zu rechnen.

Herr Kießling

Lt. B-Planbegründung Pkt. 5 „Erschließung des Plangebietes“ wird empfohlen, einen zusätzlichen Hydranten zur Löschwasserbereitstellung am Ende der Straße „Zur Seebrücke“ zu setzen. Wer trägt dafür die Kosten?

Herr Millahn

Die Grundversorgung mit Löschwasser ist als öffentliche Aufgabe durch die Gemeinde zu leisten.

Die Übertragung der Kosten, die nicht erheblich sind, auf den Bauherrn oder Dritte (z.B. Bauherr Ostseewoge) ist der Gemeinde vorbehalten und noch zu klären.

Frau Fischer ist der Meinung, dass über die Vorlage heute nicht abgestimmt werden kann und der Antrag zurück genommen wird.

Dies begründet sie damit, dass

- endgültige naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen nicht schriftlich vorliegen
- Ausnahmegenehmigungen der Forstbehörde nicht schriftlich vorliegen
- Ergebnisse der Prüfung der Windverwirbelungen nicht vorliegen

Herr Millahn

Nachdem der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, erfolgten Vorabstimmungen. Daraufhin wurde der Entwurf verfasst. Mit den heutigen Unterlagen ist die Fragestellung der Verwaltung an die Gemeindevertreter, ob dieser Entwurf im Rahmen liegt und in der Öffentlichkeit vertreten werden kann. Wenn dem so ist, können die Träger öffentlicher Belange beteiligt werden und Anregungen, Bedenken, Hinweise, Stellungnahmen eingeholt werden. Diese Ergebnisse sind abzuwarten.

Frau Fischer zieht ihren v.g. Antrag zurück.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung:

1. Der Entwurf der 10. Änderung des B-Planes Nr. 4-5/93 (Stand 25.02.2021) und der Entwurf der dazugehörigen Begründung werden gebilligt (Anlage 1, 2).
2. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB zu beteiligen.

Abstimmung: 3 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimmen 2 Stimmenthaltungen

(BA v. 13.04.2021, TOP 4.1.)

4.2. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18-18 "Ehem. Schullandheim" Kenntnisnahme Vorentwurf

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr Millahn

Nachdem der Aufstellungsbeschluss schon einige Zeit zurück liegt, läuft jetzt nach Einigung mit dem Grundstückseigentümer/Vorhabenträger das Verfahren zum vorhabenbezogenen B-Plan.

Die Forstbehörde hatte lange Bedenken gegen eine Wiederbebauung oder Nachfolgenutzung nach dem Brandschaden, hat sich dann aber auf Grundlage des Kurwaldkonzeptes unter Mitwirkung der Fa. Biota hinsichtlich der Funktionen, die in dem Neubau stattfinden sollen, mit dem Vorhabenträger und seinem Architekten auf eine begrenzte Neubebauung im vorderen Teil des Grundstückes verständigt. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages wurde das Vorhaben abgestimmt.

Von der zugelassenen festgesetzten Nutzung, d.h. Kurwaldzentrum, Beherbergungseinrichtung kann der Vorhabenträger nicht mehr abweichen. Im Einzelnen ist dann geschößweise die Nutzung im Vorhaben dargestellt (Kellergeschoß mit Funktionsräumen und Fahrradwerkstatt, EG mit Räumen für die Radlerpension und gemischt genutzte Flächen für das Kurwaldzentrum und gleichzeitig als Frühstücksraum für die Pensionsgäste. Im Staffelgeschoß ist eine vollständige Nutzung zugunsten der Radlerpension, dem Trauzimmer und einem Multifunktionsraum für Veranstaltungen.

Um „waldrechtskonform“ zu bleiben bzw. zu werden, sind die im Umfeld liegende und jetzt als Wald bezeichnete Fläche umzuwandeln. Die Flächen (30 m), die nicht vom Waldabstand betroffen sind, bleiben weiterhin Wald. D.h., im südöstlichen Grundstücksteil wird keine weitere Bebauung stattfinden.

Das Vorhaben unterliegt, auf Grund der Lage im Küstenschutz-/Naturschutz-/Waldbereich mehreren Genehmigungsvorbehalten. Im Gegensatz zum Bauvorhaben TOP 4.1. befinden wir uns nicht im Bereich eines beschleunigten Verfahrens und das Vorhaben ist an keinem Standort der Innenentwicklung.

Der nächste Schritt im Verfahren ist die Bekanntmachung und Durchführung der formalen frühzeitigen Bürgerbeteiligung und das sog. Scopingverfahren (Untersuchungen über die Auswirkung des Projektes) als Auftakt für die Umweltprüfung.

Herr F. Behrens

Die im B-Planentwurf bildlich dargestellte Terrasse stimmt nicht mit dem Lageplan überein.

Herr Millahn sagt Klärung mit dem Architekten zu.

Herr Völpe

Wie wird der Lieferverkehr geregelt und welche Behörde prüft das?

Herr Millahn

Dazu wird die Untere Verkehrsbehörde angehört.

Herr F. Behrens

Es war die Rede davon, dass Lieferverkehr, Müllabfuhr zugelassen werden, aber kein individueller Pkw-Verkehr.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 18-18 wird als Scopinggrundlage zur Kenntnis genommen.**
- 2. Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (1) BauGB zu beteiligen.**

Abstimmung: 5 Ja-Stimmen 1 Stimmenthaltung

(BA v. 13.04.2021, TOP 4.2.)

4.3. weitere Verfahrensweise Birkenallee 31 in Graal-Müritz

Die Vorlage wurde zur Kenntnis gegeben.

Herr Völpel

Durch die Gemeindevertretung wurde am 11.03.2021 mehrheitlich beschlossen, dass die Bebauung des o.g. Grundstücks mit kommunalen Wohnungen ohne Fördermittel und ohne Wohnberechtigungsschein erfolgen soll.

Der vorgelegte Entwurf des Architekten war in einigen Punkten noch änderungsbedürftig. Zur Weiterverfolgung des Vorhabens ist zu klären, ob an dem Vorentwurf festgehalten wird, d.h. mit der Anzahl der WE von mind. 4 2-RWE und 2 3-RWE. Hinweise waren auch, dass das EG für Rollstuhlfahrer geeignet sein soll, kosteneffiziente Bauweise und belastbare Kostenschätzung für den Bau.

Der Bauausschuss hat in Vorbereitung auf die April-Sitzung empfohlen, dass 2 weitere Architektenbüros angefragt werden.

Es ist nunmehr zu entscheiden, ob mit dem bisherigen Architekten weitergearbeitet werden soll oder das eine eingegangene Angebot der INVO Bauplanung angenommen wird, welches dann voraussichtlich einen Zeitverlust bedeutet.

Herr F. Behrens hatte in seiner Zuarbeit formuliert, dass zur Sitzung von Herrn Unterbusch ein überarbeitetes Angebot (z.B. Änderung der Anordnung Bäder, keine verwinkelten Balkone, kein Betreten der Wohnung durch die Küche) und 2 weitere vergleichbare Angebote mit Kostenschätzung vorgelegt werden. Weiterhin sollte darüber nachgedacht werden, das Vorhaben komplett an eine Baufirma zu übergeben mit schlüsselfertiger Übernahme.

Frau Fischer hat Fragen zur Rechtssicherheit des Vorhabens, wird diese formulieren und per Mail senden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt:

- 1. Das Architektenbüro INVO bauplanung GmbH, wird mit der Planung eines Bebauungskonzeptes Lph 1 und 2 für ein MFH auf Grundlage der B-Planfestsetzungen auf dem Grundstück Birkenallee 31 zum Angebotspreis i.H.v. 8.600,-€ brutto beauftragt.**
- 2. Die weitere Zusammenarbeit mit dem Architekten Herrn Roland Unterbusch, um die Entwurfsplanung Variante 2 weiter voranzutreiben.**

Abstimmung zu Pkt. 2: 5 Ja-Stimmen 1 Stimmenthaltung

Damit wird über Pkt. 1 nicht mehr abgestimmt.

Im Ergebnis der Abstimmung wird der Architekt R. Unterbusch zur nächsten BA-Sitzung am 11.05.2021 eingeladen.

Stellungnahme des BA: Da es noch Überarbeitungsbedarf zur Entwurfsplanung von Herrn Unterbusch gibt, trifft sich der BA am 22.04.2021 um 17.00 Uhr in nicht öffentlicher Runde. Das Ergebnis ist umgehend Herrn Unterbusch mitzuteilen. Dazu sind den BA-Mitgliedern der Vorentwurf (Var. 2) des Architekten und die B-Planfestsetzungen nochmals zu übersenden.
(BA v. 13.04.2021, TOP 4.3.)

TOP 5 Bauvoranfragen/Bauanträge

5.1. Bauantrag Umbau Werkstattgebäude (Tischlerei), Am Tannenhof 2

Der Bauherr plant die bestehende Tischlerei, Am Tannenhof 2, Flurstücke 47/18 und 46/9, teilweise abzureißen und durch einen Neubau an gleicher Stelle zu ersetzen. Gleichzeitig soll ein Heizraum mit 13,6 m² und ein Büro mit 23 m² angebaut werden. Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Ergebnis der Prüfung des vorliegenden Bauantrags empfiehlt die Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Umbau des Werkstattgebäudes (Tischlerei)“, Am Tannenhof 2, Az. : 07674-20-28, wird erteilt.

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen

(BA v. 13.04.2021, TOP 5.1.)

TOP 6 Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder

Herr O. Behrens

In Saal wurde die alte Sporthalle durch die Fa. INVO bauplanung saniert, die baugleich mit unserer Sporthalle sein dürfte (s. Internet unter aktuelle Bauvorhaben). Hier könnte man Verbindung aufnehmen.

Herr König fragt im Namen eines Nachbarn der Pizzeria Lange Str. zur Verblendung der Terrasse nach. Diese würden auf gemeindlichem Grundstück stehen und die Sicht einschränken.

Frau Pogadl

Der Sachstand ist bekannt und wurde zur Prüfung an den Landkreis gegeben. Ein Ergebnis steht noch aus.

Herr Völpel fragt zum „Büdchen“ auf der Promenade nach. Wird hier die gepachtete Fläche eingehalten? Dürfen die Betreiber mit Pkw bzw. Kleintransporter die Promenade nutzen?

Fr. Dr. Chelvier

Das StALU hat den Betreiber vor ca. 14 Tagen aufgefordert, auf die gepachteten Flächen zurückzubauen. PKW-Verkehr auf der Promenade ist nicht genehmigt.

(BA v. 13.04.2021, TOP 6)

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil und verabschiedet die Gäste.

TOP 7 Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder

- keine

- (BA v. 13.04.2021, TOP 7)

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 20.00 Uhr.

Die Löschung der Tonbandaufnahme der Sitzung vom 09.02.2021 ist erfolgt.

Dirk Völpel
Vorsitzender

Silke Acksteiner
Protokollführer