

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

N i e d e r s c h r i f t
der Ausschusssitzung am 12.10.2021

Beginn: 18.00 Uhr **Ende:** 19.58 Uhr

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

Entschuldigt: GV Herr O. Behrens
GV Frau Fischer
SE Herr König

Gäste: Planer Herr Millahn (TOP 4.1/4.2)
BV Herr Griese
Herr Ries, Architekt TOP 4.1
Herr Thon
Herr Rühls

Von der Verwaltung: Frau Taraschewski

Protokollführerin: Frau Pogadl

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 vom 14.09.2021
3. Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen Anlage
4. **Gemeindeentwicklung**
- 4.1. 10. Änderung B-Plan Nr. 4-5/93 „Müritz West“ („Ostseestern“)
Hier: erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Neubau Ferienwohnanlage Anlage
Referent: Planer, Herr Millahn
- 4.2. Weitere Verfahrensweise zur 9. Änderung B-Plan Nr. 4-5/93 „Müritz West“
(„Ostseewoge“)
5. **Bauvoranfragen/ Bauanträge**
- 5.1. Bauantrag Aufstellung Tiny House als Ferienhaus im Kieferngrund Anlage
- 5.2. Bauantrag Umbau und Erweiterung Wohnhaus, Lindenweg
Hier: Antrag auf isolierte Befreiung von B-Plan Festsetzung Anlage
6. Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder

Geschlossener Teil

7. Grundstücksangelegenheiten
- 7.1. Antrag auf Erwerb einer Teilfläche, Gemarkung Graal, Flur 1 Anlage
8. Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder

(BA v. 12.10.2021, TOP 1)

TOP 2 Protokollkontrolle

Das Protokoll vom 14.09.2021 wird mit **3 Ja-Stimmen** und **1 Stimmenthaltung** angenommen.

(BA v. 12.10.2021, TOP 2)

TOP 3 Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen

Die weitere Verfahrensweise zum Alleekonzept wird in der Dezembersitzung beraten.

Die gewünschte Auflistung aller gemeindlicher Grundstücke wurde dahingehend konkretisiert, dass nicht nur die Flurstücke aufgezeigt werden sollen, welche zur baulichen Nutzung in Frage kommen würden, sondern sämtliche gemeindeeigene Flurstücke sollen durch eine optische, grafische Darstellung dem Ausschuss zur Verfügung gestellt werden.

(BA v. 12.10.2021, TOP 3)

TOP 4 Gemeindeentwicklung

4.1. 10. Änderung B-Plan Nr. 4-5/93 „Müritz West“ („Ostseestern“)

Hier: erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Neubau Ferienwohnanlage

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr Millahn erläutert die aufgrund der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgenommenen Änderungen am Planentwurf.

Hervorzuheben sind hierbei, dass

- die seeseitige Baugrenze strikt hinter die vorgegebene Bauabstandslinie verlegt wurde
- es wurde eine Reduzierung der Grundfläche des zuzulassenden Neubaus vorgenommen (reduzierte Längenausdehnung, veränderte Lageeinordnung, zusätzliche Höhenstaffelung an der Westseite)
- baudenkmalrechtliche Bedenken wurde durch die Versetzung des Baufeldes ebenfalls berücksichtigt
- eine Betroffenheit von Waldflächen beschränkt sich nach Abstimmung mit den Forstbehörden allein auf eine Abstandsunterschreitung im östlichen Vorhabensbereich um ca. 5,5 m (es ist keine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich)
- zu der in der Öffentlichkeitsbeteiligung aufgeworfenen Thematik möglicher Windverwirbelungen und erhöhter Windwurfgefahren für leeseitig liegende Küstenwaldbestände wurde festgestellt, dass eine maßgebliche Beeinträchtigung des Waldes durch das zuzulassende Vorhaben nicht zu erwarten ist
- weitere Bedenken aus der Öffentlichkeit sind auf Fragen der Oberflächenwasserableitung und der Standsicherheit bestehender Nachbargebäude bei baubedingten Grundwasserabsenkungen gerichtet. Letzterer Aspekt berührt auch die festgesetzte Erhaltung einer Baumgruppe auf Flst. 7/54 (Haus am Meer) und insoweit den gesetzlichen Baumschutz (§ 18 NatSchAG M-V). Der Bauherr hat dazu eine gutachterliche Untersuchung beauftragt. Über hieraus erforderlichenfalls abzuleitende Maßnahmevorschläge zur Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen (z.B. Baumschädigungen, Standsicherheit der Nachbarbebauung, Salzwasserintrusion) ist nach Vorliegen des Gutachtens im weiteren Planänderungsverfahren zu entscheiden.
- da eine unterirdische Überschreitung der Bauabstandslinie ggfs. zu Problemen mit dem StALU (Küstenschutzbehörde) führen könnte, werden alternativ zehn Stellplätze oberirdisch im Plan mit aufgenommen. Zunächst sollte die Abstimmung mit der

Küstenschutzbehörde abgewartet werden, da eine unterirdische Überschreitung der Bauabstandslinie bisher noch nicht abschließend geklärt werden konnte.

Um die Küstenschutzbehörde und die Fachaufsicht (Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt) bei ihren internen Abstimmungsentscheidungen (aktuell existiert nur ein alter Generalplanküstenschutz mit Vorsorgemaßnahmen) nicht zu sehr unter Druck zu setzen, empfiehlt Herr Millahn eine Beschlussfassung durch die GV erst in der Novembersitzung. Andernfalls droht eine wesentlich längere Bearbeitungszeit (3. Entwurf) bzw. Ablehnung des Vorhabens aufgrund von Vollzugsschwierigkeiten der Küstenschutzbehörde aus dem LWaG M-V. Die Küstenschutzbehörde erhofft eine Ermächtigung von der Landesbehörde für eine Einzelfallentscheidung bis ein neuer Generalplanküstenschutz erstellt wurde.

Im Anschluss geht der 2. Entwurf in die ergänzende Öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung.

Herr Ries (Architekt des Bauvorhabens) erhält Rederecht.

Herr Ries stellt einen Hochbauentwurf eines möglichen Baukörpers skizzenhaft vor und visualisiert die Einfügung dessen in die Umgebung aus Sicht der Seebrücke.

Der Projektumfang musste dabei auf nunmehr 25 Appartements reduziert werden, wovon 2 Appartements als Wohnungen genutzt werden sollen.

Das Gebäude liegt 3,6m tiefer als die Promenade und der Eintritt auf die Seebrücke. Die Düne liegt lt. Vermesser 1,5m über der Seebrücke. Die festgesetzte Höhe von 16m wird durch das Gebäude aktuell nicht erreicht.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung:

1. Die zum Entwurf vom 19.03./10.05.2021 abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit wurden mit den Ergebnissen gem. Anlage 1 geprüft.
2. Der 2. Entwurf der 10. Änderung des B-Planes Nr. 4-5/93 (Stand 04.10.2021) und der Entwurf der dazugehörigen Begründung werden gebilligt (Anlage 2, 3).
3. Gem. § 4a (3) BauGB sind die Behörden und die Öffentlichkeit mit einer Frist von 14 Tagen erneut zu beteiligen.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

(BA v. 12.10.2021, TOP 4.1.)

4.2. Weitere Verfahrensweise zur 9. Änderung B-Plan Nr. 4-5/93 „Müritz West“ („Ostseewoge“)

Frau Taraschewski gibt Auskunft darüber, dass der Vorhabensträger krankheitsbedingt vorerst nicht die 9. Änderung des B-Planes Nr. 4-5/93 „Müritz West“ vorantreiben kann. Der Investor bittet vorerst um eine Aussetzung und Unterbrechung des Verfahrens und wünscht eine Fixierung des erreichten Standes mit den beteiligten Behörden, damit der bisherige gegangene Weg nicht umsonst war.

Jedoch weist Herr Millahn darauf hin, dass dieses Einfrieren und somit das Konservieren der Erkenntnisse/des Sachstandes nicht umsetzbar sein wird. Es kann keine Verpflichtung der Öffentlichkeit und der Behörden bestehen, sich auch noch nach Jahren an die Aussagen und Stellungnahmen gebunden zu fühlen. Einen Hochbauentwurf wird es in absehbarer Zeit nicht geben. Herr Millahn rät, das Verfahren ruhen zu lassen.

Herr Völpel fragt die Verwaltung, ob dies von dem Hoteleigentümer auch schriftlich mitgeteilt wurde? Das wurde bejaht und das dazugehörige Schreiben wurde in Augenschein genommen und verlesen.

In der kommenden Sitzung der Gemeindevertretung wird die weitere Verfahrensweise beraten werden, um ein klares Signal nach außen zu geben und Klarheit für die Behörden und die Öffentlichkeit zu schaffen.

(BA v. 12.10.2021, TOP 4.2.)

TOP 5 Bauvoranfragen/Bauanträge

5.1. Bauantrag Aufstellung Tiny House als Ferienhaus im Kiefernsumd

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr F. Behrens fragt an, welche Maßnahmen die Verwaltung ergriffen hat, um das Aufstellen ohne Baugenehmigung zu ahnden.

Frau Taraschewski führt aus, dass der Landkreis Rostock umgehend darüber unterrichtet wurde und der Verstoß durch die Untere Bauaufsichtsbehörde zu ahnden wäre.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt für den Bauantrag Az: 06106-21-63213 - Aufstellung eines Tiny House - auf dem Flurstück 38/47 der Gemarkung Graal, Flur 2 das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmung: 2 Ja-Stimmen 2 Stimmenthaltung

(BA v. 12.10.2021, TOP 5.1.)

5.2. Bauantrag Umbau und Erweiterung Wohnhaus, Lindenweg Hier: Antrag auf isolierte Befreiung von B-Plan Festsetzung

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft stimmt dem Antrag auf isolierte Abweichung von den B-Planfestsetzungen bzgl. der Traufhöhe, Az: 06304-21-63213, zu.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

(BA v. 12.10.2021, TOP 5.2.)

TOP 6 Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder

Herr F. Behrens erbittet eine Übersicht über den Zustand aller öffentlichen Toiletten inkl. einer Einschätzung, ob diese noch zeitgemäß sind. Vorrangig bemängelt durch die Nutzer wird hier der Geruch der Toilettenanlagen.

Herr Völpe fragt an, ob im Zuge des kommenden Rechnungsprüfungsausschusses nachgeprüft werden kann, inwieweit die baulichen Änderungen an der Turnhalle zu Energieeinsparungen geführt hat.

Frau Taraschewki gibt zu bedenken, dass dies nur schwer zu ermitteln ist, da auch der Hortcontainer über die Turnhalle angeschlossen ist und somit eine gemeinsame Abrechnung erfolgt.

Frau Weber weist darauf hin, dass die zwei Stände im Rhododendronpark erheblichen Schaden an Ihren Standorten angerichtet haben.

Frau Taraschewski informiert, dass der beim Landkreis Rostock eingereichte Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen bzgl. der Birkenallee 31 abgelehnt wurde. Herr Unterbusch wurde umgehend darüber informiert und erarbeitet nun einen neuen Entwurf für das MFH.

Herr F. Behrens erfragt den Baubeginn für die Überdachung im Rhododendronpark.

Frau Taraschewski teilt mit, dass aktuell noch keine Baugenehmigung vorliegt. Weitere Schritte werden jedoch parallel zumindest vorbereitet.

(BA v. 12.10.2021, TOP 6)

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil und verabschiedet die Gäste.