

Gemeinde Graal-Müritz
- Der Bürgermeister -

18181 Graal-Müritz, den 17.11.15

Bezeichnung der Vorlage: **Bebauung „Friedhofsweg“
Festlegung bzw. Konkretisierung der Planungsziele**

von Sachgebiet: **Bauamt**

zur Beratung und Beschlussfassung in der Sitzung der Gemeindevertretung

am: **26.11.2015**
Nr. der Vorlage: **G 70/11-2015**

Vorlage wurde beraten im

- Ausschuss für Wasser, Straßen und Wegebau, Ordnung, Sicherheit und Verkehr*
am:
mit folgendem Ergebnis:
- Finanzausschuss*
am:
folgendem Ergebnis:
- Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft*
am: **15.10.2015**
mit folgendem Ergebnis: **Beschlussfassung durch GV**
- Hauptausschuss*
am:
mit folgendem Ergebnis:
- Ausschuss für Jugend, Schule, Sport, Kultur, Soziales, Senioren und Wohnungswesen*
am:
mit folgendem Ergebnis:
- Ausschuss für Tourismus und Kur, Ortsentwicklung*
am:
mit folgendem Ergebnis:
- Gemeindevertretung*
am:
mit folgendem Ergebnis:

Vorlage G 70/11-2015
zur Sitzung der Gemeindevertretung am 26.11.2015

Antrag der Gemeindevertreter

Oliver Behrens	Dr. Benita Chelvier	Thomas Dorroch	Jürgen Gottschalk
Anke Griese	Jörg Griese	Jens-Peter Johannssen	Rudolf Kreuzmann
Sylvia Lübke	Dirk Völpel	Jens Witt	

Bebauung „Friedhofsweg“ – Festlegung bzw. Konkretisierung der Planungsziele

1. Beschreibung

In der Sitzung der Gemeindevertretung Graal-Müritz am 27.08.2015 wurde einstimmig der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 27-15 „Birkenallee“ gefasst. Das beschlossene Planungsgebiet umfasst die Flurstücke Gemarkung Müritz, Flur 1, Flurstücke 145, 146/3 und 146/11 (teilweise). Planungsziele sind das Schließen der Bebauungslücke Birkenallee 27, 29, 31 sowie die Prüfung der Bebaubarkeit im nördlichen Teil des Flurstücks 146/11.

Im Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft sollten nun schnellstmöglich konkrete Schritte im Planungsverfahren beschlossen und durch den Planer eingeleitet werden:

Bebaubarkeit Flurstück 146/11

- Die Beeinträchtigungen durch das Abwasserpumpwerk (Flurstück 146/10) sollten schnellstmöglich überprüft werden: Insbesondere die Geruchsbelästigung, die Lärmimmissionen durch die Pumpen sowie die Zuwegung zur Anlage könnten die Bebaubarkeit erheblich einschränken.
- Das im Eigentum der Gemeinde befindliche Flurstück 146/11 erstreckt sich südlich bis an die Ecke Friedhofsweg/ Am Wasserturm. Eine mögliche Bebauung bis an die südliche Grundstücksgrenze entlang des Friedhofsweges sollte geprüft werden.
- Eine Überprüfung der in dem Plangebiet eventuell befindlichen Entwässerungsgräben muss schnellstmöglich erfolgen.
- Nutzungsziele sollten eine Kombination aus Wohnbebauung und nicht störenden Gewerbeflächen sein. Daraus muss das öffentliche Interesse einer Waldumwandlung abgeleitet werden. Die Art der Wohnbebauung könnte eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Reihenhäusern sein. Insbesondere Mehrfamilienhäuser bieten die bessere Möglichkeit, die Nachfrage nach „bezahlbaren“ Mietwohnungen für Familien mit Kindern im Ort zu befriedigen. Die Förderung für sozialen Wohnungsbau durch den Bund ist zu prüfen. Die Gewerbeflächen könnten für nicht störendes Gewerbe (Allgemeinarzt, Physiotherapie u. ä.) genutzt werden.
- Die bauliche Umsetzung ist durch die Gemeinde wahrscheinlich nicht zu leisten. Hierzu könnten im Ort bekannte und zuverlässige Partner wie z.B. die Wohnungsgenossenschaft Schifffahrt-Hafen Rostock eG als Bauträger und Eigentümer von Teilflächen gewonnen werden.
- Ein Teil der Flächen zum Dauerwohnen sollten im Eigentum der Gemeinde bleiben und der entsprechende Wohnraum durch den Regiebetrieb verwaltet werden. Mögliche Erlöse durch Flächenveräußerungen in dem Plangebiet könnten zur Gegenfinanzierung notwendiger

Eigenanteile für den Regiebetrieb genutzt und so bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

Die Erweiterung der Planungsziele im Verfahren muss so gestaltet werden, dass die Bebaubarkeit des Flurstücks 146/2 (Bauvorhaben „Köpp“) kurzfristig möglich ist.

Da die Bebauung sich größtenteils auf die Flächen am Friedhofsweg bezieht, sollte der B-Plan in „Friedhofsweg“ umbenannt werden.

2. Finanzierung

Die Kosten für den Bebauungsplan und die Änderungen des Flächennutzungsplans sind entsprechend dem Beschluss vom 27.08.2015 durch den Nachtragshaushalt 2015 zu sichern. Die durch die Vergrößerung des Planungsgebietes im Flurstück 146/11 entstehenden Mehrkosten sind im Haushalt 2016 einzustellen.

Der Finanzausschuss sollte noch im Jahr 2015 mit der Prüfung beginnen, wie durch Verkauf/ Verpachtung/ Vermietung eine Realisierung o.g. Nutzungen finanzierbar ist. Als Grundlage kann die Rentabilitätsabschätzung (GV 27.08.2015, TOP 9, Anlage 2) dienen. Insbesondere die langfristige Verbesserung der Einnahmen im Gemeindehaushalt durch Vermietung bzw. Verpachtung von Grundstücken bzw. Wohn-/ Gewerbeflächen sollte hierbei berücksichtigt werden.

3. Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft empfiehlt die Konkretisierung der Planungsziele für den B-Plan Nr. 27-15 „Birkenallee“:

- Umbenennung des B-Plans in „Friedhofsweg“
- Prüfung der Beeinträchtigungen durch das Klärwerk (Flurstück 146/10): schriftliche Anfrage durch das Bauamt an Eurawasser zu möglichen Maßnahmen und Abständen
- Prüfung der Bebaubarkeit bis an die Ecke Friedhofsweg/ Am Wasserturm
- Überprüfung der in dem Plangebiet eventuell befindlichen Entwässerungsgräben
- Festlegen der Nutzungsziele:
 - Kombination aus Wohnbebauung und Gewerbeflächen
 - Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Reihenhäuser
 - Prüfung von Förderung für sozialen Wohnungsbau durch den Bund

Der Finanzausschuss sollte noch im Jahr 2015 mit der Prüfung beginnen, wie eine Realisierung der unter Abschnitt 1 formulierten Nutzungen finanzierbar ist.

Graal-Müritz, den 29.09.2015

Im Auftrag der Antragsteller


Dirk Völpel

Gemeindevertreter

Abstimmungsergebnis:

Ja: _____

Nein: _____

Enthalten: _____

Graal-Müritz, 17.11.2015

Betr.: **Stellungnahme der Verwaltung
zur Vorlage G 70/11-2015 (TOP 13)
Sitzung der Gemeindevertretung am 26.11.2015**

Der Antrag zur Konkretisierung der Planungsziele für den B-Plan Nr.27-15 „Birkenallee“ wurde im Bauausschuss am 15.10.15 *einstimmig* zur Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung empfohlen.

Die Kosten belaufen sich auf Grundlage der vorläufigen Honorarermittlung durch das Planungsbüro auf ca. 80,-T€ (s. Anlage). Im 1. Entwurf zur Haushaltsplanung 2016 wurden durch die Verwaltung 50,-T€ für Bauleitplanung angemeldet.

Die Eurawasser Nord AG wurde bzgl. Beeinträchtigung durch das Klärwerk am 22.10.15 angeschrieben.

Die Überprüfung der Entwässerungsgräben im Plangebiet wird über die AG Gräben organisiert.


T a r a s c h e w s k i
SL Bauamt



I.	Honorarzone (§§ 5(3), 21(4) HOAI): II			
II.	Honorarsatz (§ 7(5) HOAI): Mittelsatz			
III.	Honorar für Grundleistungen gem. Anl. 2 HOAI (§§ 3(1), 21(1) HOAI):			
	Fläche des Plangebietes in ha:	vs1. 3,92 =	29.024,00	€
	Leistungsphasen (§ 19 HOAI)	Prozentsätze (§ 8, 19 HOAI)		
1	Vorentwurf (für Beteiligung § 3 (1) BauGB)	(60) : 60 % =		€
2	Entwurf (für Beteiligung § 3 (2) BauGB)	(30) : 30 % =		€
3	Planfassung (für Satzungsbeschluss)	(10) : 10 % =		€
Σ		(100) 100 % =	29.024,00	€
IV.	Honorar für besondere Leistungen, vgl. Anl. 9 HOAI (§§ 3(3), 19(2) HOAI):			
1	Moderation des Planungsverfahrens, Erstellung von Sitzungsvorlagen, Verfassen von Bekanntmachungstexten, Teilnahme an 3 GV-Sitzungen – 14 h á € 75,00; Pauschalhonorar (Anl. 9 Nr. 3f, 5g, l, r HOAI)		1.050,00	€
2	Beteiligungsverfahren (§§ 3 (1, 2), 4 (1, 2) BauGB) – 4 h á € 75,00; Pauschalhonorar (Anl. 9 Nr. 5a, b HOAI)		300,00	€
3	Abwägungsvorlagen zu §§ 3 (1,2), 4 (1,2) BauGB, – 40 h á € 75,00; Pauschalhonorar (Anl. 9 Nr. 5i HOAI)		3.000,00	€
4	Ermitteln der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen für die Umweltprüfung, Umweltbericht gem. §§ 2 (4), 2a BauGB – 60 h á € 75,00; Pauschalhonorar (Anl. 9 Nr. 5c, d HOAI)		4.500,00	€
5	Landschaftsplan. Leistungen: E/A-Bilanz gem. § 1 (3a) BauGB, Potenzialabschätzung Artenschutz gem. § 44 BNatSchG – 90 h á EUR 65,00; Pauschalhonorar (Anl. 9 Nr. 5f, v, 6h HOAI)	(Fremdleistung Lämmel LA)	5.850,00	€
6	Verfahrensakte, Genehmigungsantrag, zusammenfassende Erklärung (§ 10 (4) BauGB) – 8 h á EUR 75,00; Pauschalhonorar (Anl. 9 Nr. 5o, u HOAI)		600,00	€
V.	Summe aller Einzelhonorare		44.324,00	€
VI.	Nebenkosten			
1	Versandkosten, Datenübertragungen, Vervielfältigungen, Fotos, Fahrkosten, EDV-Leistungen - Pauschale 3% (§ 14(3) HOAI)		1.330,00	€
2	Beteiligungsunterlagen/Mehrexemplare (ca. 55 Expl. DIN A0 á € 8,85); Beschlussvorlagen BA/GV, (2 x ca. 19 Expl. DIN A1 á € 5,06) - Pauschale		679,00	€
VII.	Honorare und Nebenkosten - Netto		64.333,00	€
VIII.	Mehrwertsteuer (19 %)		8.803,27	€
IX.	Gesamtkosten inkl. Mehrwertsteuer		55.136,27	€
X.	Zahlungen (§ 15 (2) HOAI):			
1.	Abschlag (Aufstellungsbeschluss)	Termin: vsl.	1.000,00	€
2.	Abschlag (Abgabe Vorentwurf)	Termin: vsl.	16.200,00	€
3.	Abschlag (Abgabe Entwurf)	Termin: vsl.	16.200,00	€
4.	Abschlag (Abgabe Satzung)	Termin: vsl.	16.200,00	€
Schlussrechnung	(Inkraftsetzung)	Termin: vsl.	5.536,27	€

W. Millahn



I.	Honorarzone (§§ 5(3), 20(4) HOAI): II			
II.	Honorarsatz (§ 7(5) HOAI): Mittelsatz			
III.	Honorar für Grundleistungen gem. Anl. 2 HOAI (§§ 3(1), 7 (2), 20(1) HOAI):			
	Fläche des Plangebietes in ha:	3,9	=	16.546,00 €
	Leistungsphasen (§ 18 HOAI)	Vomhundertsätze (§ 8 HOAI)		
1	Vorentwurf (Beteiligung § 3 (1) BauGB)	(60)	: 60 % =	€
2	Entwurf (Beteiligung § 3 (2) BauGB)	(30)	: 30 % =	€
3	Planfassung (Feststellungsbeschluss)	(10)	: 10 % =	€
1 - 3		(100)	100 % =	16.546,00 €
IV.	Honorar für besondere Leistungen, vgl. Anl. 9 HOAI (§§ 3(3), 18(2) HOAI):			
1	Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1,2), 4 (1,2) BauGB - 2 h á € 75,00; Pauschalhon. (Anl. 9 Nr. 5a, b HOAI):			150,00 €
2	Abwägungsvorlagen zu §§ 3 (1, 2), 4 (1, 2) BauGB - 20 h á € 75,00; Pauschalhonorar (Anl. 9 Nr. 5i HOAI)			1.500,00
3	Ermitteln der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen für die Umweltprüfung, Umweltbericht gem. §§ 2 (4), 2a BauGB - 12 h á € 75,00; Pauschalhonorar (Anl. 9 Nr. 5c, d HOAI)		900,00 (Abschichtung d. UB zum B-Plan auf Darstellungsinhalte des FNP)	
4	Eingriffsregelung gem. § 1 (3a) BauGB		- (Übernahme aus B-Plan)	
5	Verfahrensakte, Genehmigungsantrag, zusammenfassende Erklärung (§ 6 (5) BauGB) - 6 h á EUR 75,00; Pauschalhonorar (Anl. 9 Nr. 5o, u HOAI)			450,00
V.	Summe aller Einzelhonorare			19.546,00 €
VI.	Nebenkosten			
1	Versandkosten, Datenübertragungen, Vervielfältigungen, Fotos, Fahrkosten, EDV-Leistungen - Pauschale 3% (§ 14(3) HOAI)			586,00 €
2	Beteiligungsunterlagen/Mehrexemplare (ca. 55 Expl. DIN A3 á € 3,85); Beschlussvorlagen BA/GV, (2 x ca. 19 Expl. DIN A3 á € 3,85) - Pauschale			358,00 €
VII.	Honorare und Nebenkosten - Netto			20.490,00 €
VIII.	Mehrwertsteuer (19 %)			3.893,10 €
IX.	Gesamtkosten inkl. Mehrwertsteuer			24.383,10 €
X.	Zahlungen (§ 15 (2) HOAI):			
1.	Abschlag (Abgabe Vorentwurf)	Termin: vsl.		7.000,00 €
2.	Abschlag (Abgabe Entwurf)	Termin: vsl.		8.000,00 €
3.	Abschlag (Abgabe Satzung)	Termin: vsl.		7.000,00 €
Schlussrechnung	(Inkraftsetzung)	Termin: vsl.		2.383,10 €

W. Millahn

