

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

Protokoll
der Ausschusssitzung am 09.03.2017

Beginn: 18.00 Uhr **Ende:** 19.30 Uhr

Anwesend: GV Herr Völpel
GV Herr O. Behrens
GV Herr Harmsen
GV Herr Witt
Se Herr F. Behrens

Gäste: Herr Graf GV Herr Rühs
Herr Schweser (zu TOP 6.3.) Herr König
BV Frau Dr. Chelvier Herr Hancke
Frau R. Krauß Herr Köpp

Von der Bgm. Herr Giese
Verwaltung: Frau Taraschewski

Protokollführer: Frau Acksteiner

TOP 1) Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Annahme der Tagesordnung

Herr Völpel begrüßt alle Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Aktuell besteht der Bauausschuss nur noch aus 5 Mitgliedern.

Die Einladung ist allen Mitgliedern form- und fristgerecht zugegangen.

Die Tagesordnung wird wie folgt **einstimmig** angenommen:

Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Annahme der Tagesordnung
2. Protokollkontrolle
3. Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder
4. Offene Fragen/Anregungen aus den letzten Sitzungen
5. Gemeindeentwicklung
 - 5.1. Städtebaulicher Vertrag zum Projekt „Park am Hotel zur Seebrücke“
 - 5.2. B-Plan Nr. 27-15 „Birkenallee“ – weitere Verfahrensweise
 - 5.3. Antrag auf Gestaltung der öffentlichen Grünfläche am „Waldhotel“

6. Bauvoranfragen/Bauanträge
- 6.1. Bauvoranfrage Neubau Einfamilienhaus Parkstr.
- 6.2. Bauantrag Verkaufshütte Kurstraße
- 6.3. 9. Änderung B-Plan Nr. 4-5/93 „Müritz-West“
Satzungsbeschluss über eine Veränderungssperre
Hier: Antrag auf Ausnahme
7. Informationen aus der Gemeindevertretersitzung
8. Anfragen der Zuhörer

Geschlossener Teil:

9. Grundstücksangelegenheiten
- 9.1. Antrag Kauf von Grünflächen
10. Anfragen und Informationen

(BA v. 09.03.17, TOP 1)

TOP 2) Protokollkontrolle

Das Protokoll vom 19.01.2017 wird mit *5 Ja-Stimmen einstimmig* angenommen.

(BA v. 09.03.17, TOP 2)

TOP 3) Mitteilung und Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr O. Behrens

Die Wirtschaftliche Vereinigung konnte Herrn Andreas König als Nachfolger für Herrn Frank Winkler gewinnen. Eine Entscheidung dazu gibt es in der nächsten Gemeindevertretersitzung.

Im Rhododendronpark gibt es 5 Baumstümpfe. Vier davon sollen lt. Plan gefräst werden und der Fünfte im Nachgang. Hier sollten kostentechnisch alle 5 Stümpfe gefräst werden.

(BA v. 09.03.17, TOP 3)

TOP 4) Offene Fragen/Anregungen aus den letzten Sitzungen

Offen ist das Alleekonzept, welches noch in einer Einwohnerversammlung vorgestellt werden soll. Weiterhin sollte durch Herrn F. Behrens der Wortlaut für ein Schild an der Brandruine Fritz-Reuter-Camp vorgeschlagen werden → nächste Sitzung.

(BA v. 09.03.17, TOP 4)

5. Gemeindeentwicklung

5.1. Städtebaulicher Vertrag zum Projekt „Park am Hotel zur Seebrücke“

Herr Giese erläutert die Vorlage.

Nach dem Stand der Diskussion in den zuständigen Gremien und Vorschlag der Verwaltung kann auf den öffentlichen Park verzichtet werden. Der Investor sollte aber i.S. § 11 BauGB in die Pflicht genommen werden. Auch wenn die Schaffung einer öffentlichen Parkanlage nicht mehr gewollt ist, sollten im städtebaulichen Vertrag die Leistungen auf den, dem Hotel vorgelagerten baumbestandenen Grünstreifen, festgesetzt werden. D.h., der öffentliche Bereich muss sowohl gestaltet als auch funktional ausgestattet werden (Zugänge zum Hotel, Auffüllung und Gestaltung des Grünstreifens, Einfassung mit Rabattengeländer, evtl. Pflanzung von Rhododendren).

Auf Nachfrage von Herrn Harmsen zum Vertragspartner erklärt Herr Giese, dass 2 Varianten besprochen wurden (1. Sondereigentum geht auf Eigentümergemeinschaft über, 2. Vertragspartner wäre die Betriebsgesellschaft als Betreiber des Hotels). Derzeit ist Partner die Fa. IBS.

Herr Harmsen

In den städtebaulichen Vertrag ist eine Verpflichtung zur Unterhaltung von 10 Jahren aufzunehmen.

Auf Nachfrage von Herrn F. Behrens zur Gestaltung des Parks hinter dem Hotel erläutert Herr Giese, dass die Fa. IBS an die B-Planfestsetzung (Pflanzgebote) gebunden ist und selbst an einer ansprechenden Gestaltung interessiert ist.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt:

1. **Die Umsetzung der öffentlichen Parkanlage hinter dem Hotel „Zur Seebrücke“ ist aufzugeben. Die diesbezüglichen Beschlüsse der GV, zuletzt vom 27.10.2016 zum Ausbau der Parkanlagen, werden aufgehoben.**
2. **Mit der Fa. IBS wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Errichtung und dauernde Unterhaltung des Grünstreifens vor dem Hotel zum Inhalt hat.**
3. **Die private Parkfläche hinter dem Hotel wird der Firma IBS verpachtet (1 Euro/m²).**

Abstimmung:

5 Ja-Stimmen

(BA v. 09.03.17, TOP 5.1.)

5.2. B-Plan Nr. 27-15 „Birkenallee“ – weitere Verfahrensweise

Herr Völpel erläutert die Vorlage.

Das Planverfahren zur Bebauung der Baulücken in der Birkenallee und die Erweiterung auf den Friedhofsweg wurde im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange wegen relevanter Trinkwasserschutzbelange eingestellt. Nunmehr wird über die „kleine Variante“, d.h. Schließen der Baulücke Birkenallee 27, 29, 31 zur Schaffung von Baurecht nachgedacht, da hierzu die Untere Wasserbehörde und Forst Zustimmung erklärten.

Herr O. Behrens

Auf Nachfrage hat der Planer bestätigt, dass eine Waldumwandlung auch ohne Aufstellung eines B-Planes möglich ist. Deshalb sollte, auch aus Kostengründen, der Antrag bei der Forst so formuliert werden.

Wenn am B-Planverfahren festgehalten wird, sollte die Gemeinde nicht an den Kosten „hängen“ bleiben. Hier werden Bauflächen geschaffen, die ausschließlich privat genutzt werden und die Bevorteilten auch die Kosten tragen sollten.

Wenn ein B-Plan aufgestellt wird, ist das mittlere Flurstück 146/2, Müritz 1 mit einzubeziehen.

Herr Völpe

Herr Millahn wird wegen Aufstellung B-Plan – Waldumwandlung abgefragt und die Stellungnahme an die BA-Mitglieder verteilt. Bei heutiger Beschlussempfehlung geht die Vorlage in die GV zur Beschlussfassung.

Beschlussvorschlag: **Der Bauausschuss empfiehlt auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses B-Plan Nr. 27-15 „Birkenallee“ das B-Planverfahren für die Flurstücke 145, 146/2 und 146/3, Müritz 1, zur Schließung der Baulücke weiterzuführen.**

Abstimmung: **5 Ja-Stimmen**

(BA v. 09.03.17, TOP 5.2.)

5.3. Antrag auf Gestaltung der öffentlichen Grünfläche am „Waldhotel“

Herr Völpe erläutert die Vorlage. Der Betreiber des Waldhotels beabsichtigt die attraktive Umgestaltung des Hotelumfeldes unter Einbeziehung öffentlich angrenzender Flächen. Es geht hierbei um Pflasterarbeiten, Begrünung, Beleuchtung.

Herr Harmsen sieht kein Problem bei der Mitgestaltung des öffentlichen Raums. Sichergestellt muss im Falle des Rückbaus die vertragliche Kostenübernahme des Veranlassers sein und eine nähere Abstimmung müsste erfolgen.

Fr. Taraschewski

Bei Zustimmung ist durch den Planer eine konkrete Vorstellung im Ausschuss angedacht.

Stellungnahme BA: Der Ausschuss nimmt das Konzept zur Umgestaltung des Umfeldes des Waldhotels zur Kenntnis und empfiehlt die Umsetzung, auch der öffentlichen Flächen, durch den Eigentümer des Waldhotels.

Hinweis: Genaue Flächenbestimmung, Rückbaubarkeit, konkrete Vorstellung im BA, Vereinbarkeit mit dem Konzept „Ausbau Kurstraße“ prüfen

Abstimmung: **5 Ja-Stimmen**

(BA v. 09.03.17, TOP 5.3.)

TOP 6) Bauvoranfragen/Bauanträge

6.1. Bauvoranfrage Neubau Einfamilienhaus Parkstr.

Über eine Bauvoranfrage möchte die Grundstückseigentümerin des o. g. Flurstückes die baurechtliche Zulässigkeit für die Errichtung eines EFH klären. Geplant ist der Neubau eines 2-geschossigen Gebäudes (Stadtvilla) mit einer Grundfläche von 7 x 11 m anstelle eines Nebengebäudes. Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn es sich nach Art und Maß in die Umgebungsbebauung einfügt. Das Grundstück ist 1.500 m² groß und

bei einer GRZ von 0,4 kann 600 m² überbaut werden. Dies wird mit den geplanten 77 m² nicht überschritten.

Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss empfiehlt der Bauvoranfrage „Neubau eines Einfamilienhauses“, Az.: 00358-17-114, zuzustimmen.

Abstimmung: 5 Ja-Stimmen

(BA v. 09.03.17, TOP 6.1.)

6.2. Bauantrag Verkaufshütte Kurstraße

Der Gemeinde liegt ein Bauantrag vom 01.09.2016 (Posteingang 08.02.2017) zum Neubau einer Verkaufshütte auf dem o. g. Flurstück in der Kurstr. 2 vor. Die Hütte wurde bereits im Juli 2016 aufgestellt. Geplant war nur eine befristete Nutzung bis 30.09.16, danach sollte der Rückbau erfolgen. Mit dem Bauantrag soll die Hütte dauerhaft als bauliche Anlage genehmigt 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.

Die Verwaltung empfiehlt den Bauantrag abzulehnen, weil die Erschließung nicht gesichert ist (provisorisch Strom + Wasser, Schmutzwasser nicht geklärt).

Stellungnahme des BA: Das Vorhaben fügt sich rein optisch an diesem prägnanten Standort nicht ein, die Erschließung ist nicht gesichert. Die Ablehnung ist auch mit der Gestaltungssatzung für den Graaler Bereich zu begründen.

Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss empfiehlt dem Bauantrag „Neubau einer Verkaufshütte von Mai - Oktober“, Az.: 05049-16-28, zuzustimmen.

Abstimmung: 5 Nein-Stimmen

Damit wurde der Antrag abgelehnt.

(BA v. 09.03.17, TOP 6.2.)

6.3. 9. Änderung B-Plan Nr. 4-5/93 „Müritz-West“ - Satzungsbeschluss über eine Veränderungssperre

Hier: Antrag auf Ausnahme

Herr Völpel erläutert den Sachstand.

Der Antragsteller ist anwesend und steht für Fragen zur Verfügung.

Der Gemeinde liegt ein Antrag zur Aufstellung eines mobilen Imbissstandes auf dem Flurstück 7/97, Müritz 2, Straße „Zur Seebrücke 36“, für 3 Jahre vor. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans „Müritz-West“. Mit Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung wurde zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre nach § 19 BauGB erlassen. Damit dürfen auch baugenehmigungsfreie Vorhaben, wie Aufstellung eines Imbissstandes, nicht durchgeführt werden. Dies wurde dem Antragsteller mitgeteilt. Gemäß § 3 Veränderungssperre kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegend

öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Nach Ablehnung des Antrages auf Aufstellung des Imbissstandes wurde ein Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre gestellt, über den jetzt zu entscheiden ist.

Im Interesse eines ordentlichen Verfahrens zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften empfiehlt die Verwaltung im Rahmen des Planänderungsverfahrens keine Ausnahme zu erteilen. Mit Erteilung einer Ausnahme wird für Folgeanträge der rechtliche Anspruch auf Zustimmung erzeugt und die Zielstellung einer Veränderungssperre verfehlt.

Herr Harmsen

Der Stand wird sehr gut angenommen. Für die Aufstellung von 3 Jahren hat er keine Bedenken.

Herr Giese verweist auf die Vorlage, in der die Gründe dargelegt wurden, warum einer Ausnahme nicht zugestimmt werden kann. Die GV hat in der letzten Sitzung die Veränderungssperre aus gutem Grund beschlossen. Ausnahmen sind gesetzlich nicht zulässig. Sie würden die Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes (hier: Hüttenwirtschaft), der ausgeschlossen werden soll, bedeuten. Planungsrechtlich haben wir genug Flächen für Gebäude der Strandversorgung ausgewiesen.

Herr Schweser erläutert den Sachstand.

Das optische Erscheinungsbild wurde mit dem Grundstückseigentümer „Haus am Meer“ abgestimmt. Den bisherigen Imbissstand an der Ostseewoge wird es nicht mehr geben. Das Thüringer Bistro, welches sich im neuen Hotel ansiedelt, hat nichts mit dem Bratwurststand an der Seebrücke zu tun.

Herr Völpel hat mit der befristeten Aufstellung von 3 Jahren auch kein Problem, da seiner Meinung nach sich das Planänderungsverfahren noch hinziehen wird. Der Bedarf ist gegeben. Als dauerhafte Lösung wird der Stand nicht gesehen.

Herr O. Behrens

Aus städtebaulicher Sicht stimmt er der festen Baulichkeit als Hütte nicht zu.

Beschlussvorschlag: Der Ausschuss stimmt dem Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre bzgl. der 9. Änderung B-Plan „Müritz-West“ zu.

Abstimmung: 2 Ja-Stimmen 3 Nein-Stimmen

Damit wurde der Antrag abgelehnt.

(BA v. 09.03.17, TOP 6.3.)

TOP 7) Informationen aus der Gemeindevertretersitzung

Herr Völpel gibt die Beschlüsse/Informationen aus der GV-Sitzung am 24.02.17 bekannt.

(BA v. 09.03.17, TOP 7)

TOP 8) Anfragen der Zuhörer

Herr Graf bemängelt die hygienischen Bedingungen der Verkaufshütte neben Heimwerker Gutknecht (TOP 6.2.). Auch ist die Verkehrssituation im Sommer dort mehr als problematisch, wenn die „Erdbeere“ und auch der Broilerwagen stehen.

Herr Rühls

In der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss der 9. Änderung B-Plan „Müritz-West“ steht seiner Meinung nach nur das, was der Investor will. Das die Verwaltung dazu nicht mehr sagt, hält er für einen schlechten Stil und tendenziös. Herr Millahn hat sich auch nur zu den Ideen des Investors geäußert und keine Alternativen aufgezeigt. Der Planer hat ausschließlich die Interessen der Gemeinde und nicht des Investors zu verfolgen. Das Verhältnis zwischen Planer, Verwaltung und GV sollte zwingend diskutiert, definiert und festgelegt werden. Im Alleenkonzert wurden die Bäume vor der Klinik im Lindenweg vergessen.

Herr Völpel fragt nach, ob Herr Rühls seine Bemerkungen/Änderungswünsche an Fr. Pogadl zum Thema „Alleenkonzert“ weitergegeben hat.

Herr O. Behrens

Die Aussage, dass mit der 9. B-Planänderung „Müritz-West“ ausschließlich die Interessen des Investors verfolgt werden, entspricht nicht den Tatsachen. Mit Beschlussfassung der GV am 23.02.17 zum Antrag der LINKEN zur Klärung offener Fragen wird deutlich, wie wichtig der Seebrückenvorplatz und die mit dem geplanten Hotelneubau zu lösenden Probleme sind.

(BA v. 09.03.17, TOP 8)

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

D. Vöpel
D. Vöpel
BA-Vorsitzender

S. Acksteiner
S. Acksteiner
Protokollführerin