

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

Protokoll
der Ausschusssitzung am 13.04.2017

Beginn: 18.00 Uhr **Ende:** 19.20 Uhr

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

Gäste: BV Fr. Dr. Chelvier
GV Herr Rühs
Herr T. Schumacher
Herr und Frau Pertsch

**Von der
Verwaltung:** Bgm. Herr Giese

Protokollführer: Fr. Acksteiner

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

Herr Völpel begrüßt alle Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Die Einladung ist allen Mitgliedern form- und fristgerecht zugegangen.

Die Tagesordnung wird wie folgt geändert:

TOP 2 (Verpflichtung eines sachkundigen Einwohners im Ausschuss) entfällt, da
der SE urlaubsbedingt nicht anwesend ist.

Die nachfolgende Tagesordnung wird *einstimmig* angenommen:

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Annahme der Tagesordnung
2. Verpflichtung des sachkundigen Einwohners im Ausschuss - entfällt
3. Protokollkontrolle
4. Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder
5. Offene Fragen /Anregungen aus den letzten Sitzungen
6. Bauvoranfragen/Bauanträge

- 6.1. überarbeiteter Bauantrag Neubau Mehrzweckgebäude an der Seebrücke
- 6.2. Bauantrag Aufstellung mobiler Sommergarten
Hier: Ausnahme von der Veränderungssperre und Abweichung von den Festsetzungen des B-Plans Nr. 4-5/93 „Müritz-West“
- 6.3. Bauantrag Neubau Doppelhaus, Lange Str. 18
- 7. Informationen aus der Gemeindevertretersitzung
- 8. Anfragen der Zuhörer

Geschlossener Teil:

- 9. Anfragen und Informationen

(BA v. 13.04.2017, TOP 1)

TOP 2) entfällt

BA v. 13.04.2017, TOP 2)

TOP 3) Protokollkontrolle

Das Protokoll vom 09.03.2017 wird mit *5 Ja-Stimmen* angenommen.

(BA v. 13.04.2017, TOP 3)

TOP 4) Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr Völpe

Herrn Graf ist aufgefallen, dass die Zufahrt zum PP Schneisenparkplatz große Löcher aufweist.

(BA v. 13.04.2017, TOP 4)

TOP 5) Offene Fragen /Anregungen aus den letzten Sitzungen

Das Alleenkonzert wurde erarbeitet, die Vorstellung in einer Einwohnerversammlung steht noch aus.

Herr F. Behrens hat einen Text für ein Schild an der Brandruine am Fr.-Reuter-Camp erarbeitet und zur Entscheidung an Herrn Giese übergeben. Der Text wäre ggf. durch Ansichten und bauliche Daten zu ergänzen.

(BA v. 13.04.2017, TOP 5)

TOP 6) Bauvoranfragen/Bauanträge

6.1. überarbeiteter Bauantrag Neubau Mehrzweckgebäude

Nach Einreichung des Bauantrages teilte der LK der Gemeinde mit, dass die Forstbehörde dem Vorhaben nicht zustimmt, weil das geplante Gebäude innerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstands errichtet werden soll. Nach Rücksprache zwischen Planer und Forst für eine mögliche genehmigungsfähige Variante wurde das Gebäude so angeordnet, dass es so weit wie möglich von der idealisierten Waldkante entstehen kann (s. Lageplan 1).

Der Grundriss wurde überarbeitet und die inneren Abhängigkeiten neu geordnet. Es entsteht ein Winkelgrundriss. Die erforderliche Fällung einer genehmigungspflichtigen Eiche wird von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt und gleichzeitig auf Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen hingewiesen. Auch wenn die Gemeinde auf Grund des Vorbescheides einen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung hat, ist die

Projektänderung mit Lageverschiebung in Richtung Seebrückenvorplatz eine mögliche Alternative zur Umsetzung.

Herr Harmsen fragt zur Unterbringung des DLRG-Bootes nach. Seines Erachtens gab es nur deshalb die Zustimmung zum Bau des Mehrzweckgebäudes durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt.

Herr O. Behrens

Der Neubau beinhaltet nur den „täglichen Bedarf“, die Bootsunterbringung war bereits in den letzten BA-Sitzungen 2016 nicht mehr relevant.

Der geänderte Standort stellt optisch einen Abschluss zur Seebrücke dar. Der jetzige „Bänkeplatz“ ist optisch anzupassen. Der westliche Haupteingang ist verdeckt und windgeschützt.

Herr F. Behrens

Die Lage des Gebäudes stellt sich jetzt ganz anders dar, es wurde mehr in den Vorplatz hinein gerückt. Das Gebäude blockiert seiner Meinung nach die touristische Entwicklung des Seebrückenvorplatzes. Die WC-Containerlösung sollte für 2-3 Jahre ertüchtigt werden und Baumaßnahmen sind mit dem Neubau der „Ostseewoge“ zusammen zu realisieren.

Beschlussvorschlag: Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Zustimmung zum Neubau des Mehrzweckgebäudes an der Seebrücke mit Lageverschiebung in Richtung Seebrückenvorplatz lt. Zeichnung und überarbeitetem Grundriss vom 23.03.2017 zu.

Abstimmung: 3 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme 1 Stimmenthaltung
(BA v. 13.04.2017, TOP 6.1.)

6.2. Bauantrag Aufstellung mobiler Sommergarten

Hier: Ausnahme von der Veränderungssperre und Abweichung von den Festsetzungen des B-Plans Nr. 4-5/93 „Müritz-West“

Der Gemeinde liegt ein Antrag auf Errichtung eines mobilen Sommergartens zur Aufstellung einer Eisvitrine mit einer Grundfläche von 3,40 x 2,23 m an das vorhandene Bistro auf dem o. g. Flurstück, Straße „Zur Seebrücke 36“ vor. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans „Müritz-West“. Mit Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Plans wurde zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen. Damit dürfen auch baugenehmigungsfreie Vorhaben nicht durchgeführt werden.

Der Bauherr beantragt eine Ausnahme von der Veränderungssperre mit der Begründung, dass der Sommergarten keine Wertsteigerung des Grundstückes bedeutet und die Aufstellung überwiegend öffentlichen Belangen nicht entgegensteht.

Zusätzlich wird der Antrag auf Abweichung von der im B-Plan festgesetzten Dachneigung 35-45° gestellt. Aus Sicht des Antragstellers ist die Unterschreitung der Dachneigung mit 6° bei einer baulichen Nebenanlage städtebaulich vertretbar.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 14 (2) BauGB). Jeder Einzelfall ist sorgfältig zu prüfen. Die Gemeinde hat hier Ermessensspielraum. Dem Sicherungszweck der Veränderungssperre ist grundsätzlich Vorrang zu geben. Es bedarf zur Beurteilung noch keines bestehenden Plankonzeptes, jedoch sind im Aufstellungsbeschluss für die Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 (Seebrückenvorplatz) Festlegungen für Gestaltungsvorschriften für Gebäude bereits benannt. Der Antrag bezieht sich auf ein Vorhaben i.S. des § 29 BauGB (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen).

Herr Harmsen

Die Aufstellung des Sommergartens sollte zeitlich vertraglich geregelt werden. Solange noch kein Neubau der „Ostseewoge“ erfolgt, könnte das Vorhaben zugelassen werden.

Herr O. Behrens ist von der optischen Gestaltung nicht überzeugt.

Hinterfragt wurde die unklare Lage des Bauwerkes als Anbau an das Bistro. Hier weichen die Darstellungen voneinander ab.

Beschlussvorschlag: Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft stimmt dem Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre zur Aufstellung eines mobilen Sommergartens und der Abweichung von der B-Planfestsetzung „Müritz-West“ bzgl. der Dachneigung zu.

Abstimmung: 1 Ja-Stimme 3 Nein-Stimmen 1 Stimmenthaltung

Damit wurde der Antrag abgelehnt.

(BA v. 13.04.2017, TOP 6.2.)

TOP 6.3.) Bauantrag Neubau Doppelhaus, Lange Str. 18

Auf dem o. g. Grundstück ist die Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgarage geplant. Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügt, die Erschließung gesichert ist und die Festsetzungen der Gestaltungssatzung eingehalten werden.

Die Bauantragsunterlagen wurden geprüft.

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung für den Graaler Bereich werden wie folgt eingehalten:

- Mansarddachtyp mit Dachneigung von 65° im unteren Bereich und 30° im oberen Bereich
- Dachflächen mit Dachpfannen rot bis braun und je Dachseite 2 bzw. 1 Gaube, zulässig sind höchstens 3
- Fenster werden durch Sprossen und Kämpfer gegliedert
- Fassade wird in hellem Putz ausgeführt

Die Grundstücksgröße beträgt 494 m². Bei einer GRZ von 0,4 ist eine Überbauung von 198 m² zulässig (Wohnhaus 144 m², Garage 42 m²)

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein. Im Rahmen der Erarbeitung des Lageplans wurde festgestellt, dass die jetzige Einzäunung nicht den tatsächlichen Grundstücksgrenzen entspricht. Aus diesem Grund stellt der Bauherr den Antrag auf Kauf der angrenzenden öffentlichen Fläche (ca. 30 m²) mit Bitte um Prüfung eines möglichen Verkaufs durch die Gemeinde.

Stellungnahme des BA: Verschiebung des Bauantrages.
Mit dem Bauherrn ist Kontakt aufzunehmen und zu klären, ob das Carport in den hinteren Teil und der Baukörper näher zur Straße rücken kann.

Abstimmung: 5 Ja-Stimmen

(BA v. 13.04.2017, TOP 6.3.)

TOP 7) Informationen aus der Gemeindevertretersitzung

Da das Protokoll z.Z. noch nicht vorliegt, entfällt der TOP. Die Beschlüsse sind dann dem Gemeindegurier zu entnehmen.

(BA v. 13.04.2017, TOP 7)

TOP 8) Anfragen der Zuhörer

Fam. Pertsch (Buhnenweg 2 b)

Angrenzend an die Terrasse ihrer FeWo hat Herr M. Franz Fremdaushub auf sein Grundstück im Mittelweg verbracht. Weiterhin würde das Grundstück durch diverse Bodenbewegungen als Lager gewerblich genutzt.

Herr Giese sagt Grundstücksbesitzer rechtliche Prüfung sowie Kontaktaufnahme zu.

Herr Rühls

Seinerzeit wurde die Grundwasserabsenkung beim neuen Hotel „Zur Seebrücke“ bzgl. der Bäume bemängelt.

Das Bauvorhaben Ecke Parkstr./Fr.-Reuter-Str. gestaltet sich ähnlich (keine Spundwand, umstehende öffentliche Linden und private Bäume werden trocken gestellt).

(BA v. 13.04.2017, TOP 8)

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


D. V ö l p e l
BA-Vorsitzender


S. A c k s t e i n e r
Protokollführer