

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

Protokoll
der Ausschusssitzung am 11.05.2017

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

Anwesend:	<u>Bauausschuss</u> GV Herr Völpel GV Herr O. Behrens GV Herr Harmsen GV Herr Witt	<u>Tourismusausschuss</u> GV Herr Gottschalk BV Frau Dr. Chelvier GV Frau Lübke GV Herr Rühs SE Herr Patzelt SE Herr O. Lange
------------------	--	---

Entschuldigt:	SE Herr König SE Herr F. Behrens	SE Frau Norek
----------------------	-------------------------------------	---------------

Gäste:	Herr Dr. Kuntze Herr Graf Herr Hancke Herr A. Krüger (zu TOP 3.1.) Herr Millahn (zu TOP 3.1./7.1.) Herr T. Schumacher (ab 19.00 Uhr) Herr Hartwig (ab 18.55 Uhr)
---------------	--

**Von der
Verwaltung:** Frau Taraschewski

Protokoll: Frau Acksteiner

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

Der Vorsitzende des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft eröffnet die gemeinsame Sitzung mit dem Ausschuss für Tourismus und Kur, Ortsentwicklung zu TOP 3.1. und begrüßt alle Anwesenden. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt, die Einladung ist allen Mitgliedern form- und fristgerecht zugegangen.

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

TOP 8.3. wird nach TOP 7.1. vorgezogen, da der Planer für eventuelle Fragen noch zur Verfügung steht.

Die nachfolgende Tagesordnung wird angenommen.

T a g e s o r d n u n g

Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Annahme der Tagesordnung
2. Verpflichtung des sachkundigen Einwohners im Ausschuss - **entfällt**
3. Bauantrag
 - 3.1. überarbeiteter Bauantrag Neubau Mehrzweckgebäude an der Seebrücke
- Wiedervorlage (Referent: Herr A. Krüger, Herr Millahn)
4. Protokollkontrolle
5. Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder
6. Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen
7. Gemeindeentwicklung
 - 7.1. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss B-Plan Nr. 27-15 „Birkenallee“
(Referent: Herr Millahn)
8. Bauvoranfragen/Bauanträge
 - 8.1. Bauantrag Neubau Doppelhaus, Lange Str. 18 – Wiedervorlage
 - 8.2. Bauantrag Aufstellung Grill-/Imbiss
Hier: Ausnahme von der Veränderungssperre B-Plan Nr. 4-5/93
„Müritz-West“
 - 8.3. Nutzungsänderung von Wohnen in Ferienwohnen, Lerchenweg 5
Hier: Ausnahme vom B-Plan Nr. 1-10 „Eselswiese“
9. Informationen aus der Gemeindevertretersitzung
10. Anfragen der Zuhörer

Geschlossener Teil:

11. Anfragen und Informationen

(BA/TA v. 11.05.17, TOP 1)

TOP 2) entfällt

TOP 3) Bauantrag

- 3.1. **überarbeiteter Bauantrag Neubau Mehrzweckgebäude an der Seebrücke
- Wiedervorlage (Referent: Herr A. Krüger, Herr Millahn)**

Der Neubau an der westlichen Seite des Seebrückenvorplatzes soll eine Touristeninformationen, öffentliche Toilette und DLRG-Lagerraum beinhalten. Es gab mehrere Entwürfe, die in den Ausschüssen vorgestellt wurden. In der letzten Gemeindevertretersitzung wurde nochmals die jetzige Lage des Gebäudes diskutiert und es gab Bedenken, ob erst die Pläne zur Bebauung der neuen „Ostseewoge“ und Veränderungen auf dem Seebrückenvorplatz abgewartet werden sollten.

Der in der heutigen Sitzung ausgereichte Entwurf weicht geringfügig vom letzten Stand ab (südlicher Teil wurde gekürzt, westlicher Teil wurde ergänzt).

Herr Krüger

Zum Lageplan/Grundriss Stand März 2017 gibt es nur geringfügige Änderungen. Der Schenkel auf der dem Seebrückenvorplatz zugewandten Seite wurde verkürzt. Mit dem vorgesehenen Vorbau für die Eingangszone entspricht die jetzige Gebäudebreite der ursprünglichen Fassung. Der Waldabstand wurde berücksichtigt. Ein erneuter Abstimmungsbedarf mit der Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde wird nicht für notwendig befunden.

Herr Millahn

Nach seinem jetzigen Kenntnisstand ist der Neubau der Ostseewoge auf dem jetzigen Standort geplant. Eine nennenswerte Erweiterung (über 4-5 m) in den Vorplatz hinein wird nicht gesehen. Aus städtebaulicher Sicht ist das geplante niedrige Mehrzweckgebäude nicht als Konkurrenz zur Ostseewoge, welche in jedem Fall die Dominanz des Vorplatzes darstellen wird und prägt, zu sehen.

Herr Harmsen

Wahrscheinlich wird die neue Ostseewoge mit Tiefgarage gebaut, d.h. es wird ausgekoffert. Man hätte dadurch die Möglichkeit, die „Auftaktgebäudeidee“ wieder aufzugreifen und die Toiletten unterirdisch unterzubringen. Es werden Möglichkeiten aufgetan, die man jetzt durch den Bau des Mehrzweckgebäudes vergibt. Ohne konkretere Aussagen, wie der Vorplatz mal aussehen soll, stimmt er dem Vorhaben nicht zu.

Herr Dr. Kuntze

Das Gebäude sollte jetzt in Angriff genommen werden. Es ist nicht abzuwarten, bis die Planung für den Seebrückenvorplatz abgeschlossen ist. Zu bedenken gibt es, ob es sinnvoll ist, das WC von hinten begehbar zu machen oder den Eingang auf die Seite des Behinderten-WC.

Herr Rühs

Auf keinen Fall sollte das Gebäude näher an die Promenade rücken.

Herr Gottschalk

Die Möglichkeit, das Gebäude um ca. 2 m in westliche Richtung zu verlängern (damit Vergrößerung eines Raumen), sollte ausgereizt werden.

Beschlussvorschlag: **Der Bau- und Tourismusausschuss empfehlen der Gemeindevertretung die Zustimmung zum Neubau des Mehrzweckgebäudes an der Seebrücke mit einer ca. 2 m Verlängerung des Baukörpers nach Westen und damit Vergrößerung des Lagers DLRG .**

Abstimmung: **9 Ja-Stimmen** **1 Nein-Stimme**
(BA/TA v. 11.05.17, TOP 3.1.)

Herr Völpel verabschiedet die Mitglieder des Tourismusausschusses.

TOP 4) Protokollkontrolle

Das Protokoll vom 13.04.17 wird mit *4 Ja-Stimmen* angenommen.

(BA v. 11.05.17, TOP 4)

TOP 5) Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder

Es gibt keine Mitteilungen und Anfragen.

(BA v. 11.05.17, TOP 5)

TOP 6) Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen

- Alleenkonzert noch offen
- Textentwurf für das Schild an der Brandruine Fr.-Reuter-Camp wird überarbeitet und neu vorgestellt

(BA v. 11.05.17, TOP 6)

TOP 7) Gemeindeentwicklung**7.1. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss B-Plan Nr. 27-15 „Birkenallee“**

(Referent: Herr Millahn)

Herr Millahn erläutert die ausgereichte Vorlage.

Ein Erfordernis zur Aufstellung eines B-Plans liegt nicht vor. Wir haben von der typischen Größe eine Baulücke, die nach der laufenden Rechtsprechung einer Bebauung zugänglich ist. Von der Prägung der Umgebung her ist hier eine Dimensionierung in der Größe eines EFH in derselben Grundstücksausnutzung/Grundstücksbebauung, wie die Nachbargrundstücke auch, zulässig. Insoweit haben wir hier eine bundesgesetzliche klare Vorgabe, wie das Baurecht hier vorhanden ist. Das Waldgesetz, als Landesgesetz, untersagt das Bauen im Waldabstand und im Wald ebenfalls. Zwischen Landes- und Bundesrecht gibt es Instrumentarien, die diesen Rechtswidernspruch auflösen. Grundsätzlich ist Landesrecht nachrangig und deshalb ist im Landeswaldgesetz eine Klausel formuliert, die eine Waldumwandlung möglich macht, um den vorangehenden Rechtsanspruch auf eine Bebauung nach Bundesgesetz rechtlich zu ermöglichen. Weiterhin gibt es im Landeswaldgesetz eine Klausel, die eine Unterschreitung von Waldabständen möglich macht. Deshalb besteht kein hinreichendes Erfordernis für eine Waldumwandlung für das Flurstück 146/11. Im Planentwurf empfiehlt er die betroffene Fläche als Wald festzusetzen.

Die Problematik „Bauverbot“ im Wassereinzugsgebiet wird im Rahmen eines Termins am 23.05.17 beim Landkreis nochmals erörtert mit noch offenem Ergebnis.

Herr Harmsen

Im Textteil des B-Planentwurfs (Pkt. 1.1.) ist eine FeWo-Nutzung auszuschließen.

Herr O. Behrens

Kann es rechtliche Bedenken/Auswirkungen bei der Bebauung wegen dem Abwasserpumpwerk (laufende Pumpen, Geruchsbelästigung) geben?

Herr Millahn

Eurawasser /WWAV werden zur eigenen Absicherung in der Behördenbeteiligung verlangen, dass ein Geruchs-/Geräuschgutachten erstellt wird.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung

1. Der Entwurf des B-Planes Nr. 27-15 (Stand 28.04.17) 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 und die Behörden sind nach § 13 (2) Nr. 2, 3 BauGB zu beteiligen.
4. Es ist auszuschließen, dass Ferienwohnungen zugelassen werden können.

Abstimmung: 3 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme

5. Anstelle der vorgeschlagenen Fläche für Wald ist eine Waldumwandlung auf dem FS 146/11, Müritz 1 vorzusehen.

Abstimmung: 3 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme

(BA v. 11.05.17, TOP 7.1.)

TOP 8) Bauvoranfragen/Bauanträge**8.3. Nutzungsänderung von Wohnen in Ferienwohnen, Lerchenweg 5****Hier: Ausnahme vom B-Plan Nr. 1-10 „Eselswiese“**

Für das im Jahr 2008 errichtete Mehrfamilienhaus mit 5 WE im Lerchenweg 5 wird der Antrag auf Nutzungsänderung für eine bisher genutzte Dauerwohnung in Ferienwohnung gestellt. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans „Eselswiese“. Für das Baufeld 8a ist als bauliche Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ lt. § 4 BauNVO festgesetzt. Zusätzlich sind für festgesetzte „Allgemeine Wohngebiete“ Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis ca. 20 Betten zulässig. FeWo fallen nicht unter die zulässige Beherbergungsnutzung. Die Nutzungsänderung der Dachgeschoßwohnung mit 52 m² wäre nur als Ausnahme von der festgesetzten baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Aus Sicht der Verwaltung sollte der Nutzungsänderung von Dauer- in Ferienwohnen nicht zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag: Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag „Nutzungsänderung für die Dachgeschoßwohnung von Dauerwohnen in Ferienwohnen“ im MFH Lerchenweg 5 in Graal-Müritz, Az.: 01337-17-28, wird erteilt.

Abstimmung: 4 Nein-Stimmen

(BA v. 11.05.17, TOP 8.3.)

8.1. Bauantrag Neubau Doppelhaus, Lange Str. 18 c– Wiedervorlage

Der Bauantrag wurde in der letzten Sitzung zurückgestellt. Mit dem Bauherrn sollte eine Verschiebung des Baukörpers besprochen werden. Grund dafür war der geplante Carport an der Straßenseite. Die Verwaltung hatte deswegen Bedenken wegen des Entfallens von öffentlichen Parkplätzen.

Fr. Taraschewski

Die Variante mit dem Doppelcarport im hinteren Grundstücksteil war die eingereichte Variante, welche die Verwaltung abgelehnt hatte, weil die öffentlichen Parkplätze verloren gegangen wären und zusätzlich eine Baumgruppe gefällt werden müsste. Jetzt wurde die Bauflucht von der alten Grundschule aufgenommen und das Carport ist aufgrund der zurückgesetzten Grundstücksgrenze unauffällig.

Beschlussvorschlag: Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau Doppel-Haus und Doppelgarage“, Az.: 01397-17-28, wird erteilt.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

(BA v. 11.05.17, TOP 8.1.)

8.2. Bauantrag Aufstellung Grill-/Imbiss

**Hier: Ausnahme von der Veränderungssperre B-Plan Nr. 4-5/93
„Müritz-West“**

Der Gemeinde liegt ein Antrag zur Aufstellung eines Grill-Imbissstandes, Grundfläche 7 x 2,50 m) auf den o. g. Flurstücken auf dem Seebrückenvorplatz vor (Aufstellung bis 30.09.17). 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. Die Bauherrin beantragt eine Ausnahme von der Veränderungssperre mit der Begründung, dass einem gleichartigen Antrag durch die Gemeindevertretung am 30.03.2017 zugestimmt wurde. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. 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

Aufgrund der Argumentation der Antragstellerin, dass durch die Genehmigung des Antrages 18 Arbeitsplätze erhalten werden, würde er zustimmen.

Beschlussvorschlag: Der Ausschuss stimmt dem Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre zur Aufstellung eines Grill-Imbissstandes zu.

Abstimmung: 1 Ja-Stimme 3 Nein-Stimmen

(BA v. 11.05.17, TOP 8.2.)

TOP 9) Informationen aus der Gemeindevertretersitzung

Da das Protokoll noch nicht vorliegt, entfällt der TOP.

(BA v. 11.05.17, TOP 9)

TOP 10) Anfragen der ZuhörerHerr Rühls

Es geht um FeWo in B-Plangebieten. Damit hat sich seinerzeit eine AG auf GV-Beschluss befasst. Intensiv hat sich die AG mit dem B-Plan „Friedensstr.“ beschäftigt und war kurz davor einen Lösungsvorschlag zu unterbreiten. Nach Auflösung der AG sollte sich seiner Meinung nach der Bauausschuss mit der Thematik befassen.

Herr Völpel

Es liegt ein gewisser Stand zu den FeWo vor. Aufgrund der Unterbesetzung im Bauausschuss und Bauamt wird die Thematik wieder aufgenommen, wenn sie akut wird.

Herr O. Behrens

Sobald die neue Baunutzungsverordnung verabschiedet ist, werden Anträge auf Nutzungsänderungen auf den Tisch kommen und die Antragsteller Klarheit verlangen. Es ist unsere Aufgabe sich darüber Gedanken zu machen.

(BA v. 11.05.17, TOP 10)

Herr Völpel schließt den öffentlichen Teil der Sitzung und verabschiedet die Gäste.

TOP 11) Anfragen und Informationen

Es gibt keine Anfragen und Informationen.

(BA v. 11.05.17, TOP 11)

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 19.20 Uhr.

Die Löschung der Tonbandaufnahme vom 13.04.2017 ist erfolgt.


D. Völpel
BA-Vorsitzender


S. Acksteiner
Protokollführer