

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

Protokoll
der Ausschusssitzung am 12.10.2017

Beginn: 18.00 Uhr **Ende:** 19.55 Uhr

Anwesend:

GV Herr Völpel	GV Herr Harmsen
GV Herr O. Behrens	SE Herr A. König
GV Herr J. Witt	SE Herr F. Behrens
SE Herr Fuchs	

Gäste:

Herr Chorrosch	Seniorenbeirat
Herr Zschäbitz/Frau Holdt	Bauherr TOP 7.1/Architektin
Herr Dr. Koch/Frau Koch	
Herr Graf	
GV Herr Johannssen	

Von der Verwaltung: Fr. Taraschewski

Protokoll: Fr. Acksteiner

TOP 1)

Herr Völpel eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Die Einladung ist allen Mitgliedern form- und fristgerecht zugegangen.

Die Tagesordnung wird wie folgt geändert:

TOP 8 (Info aus der GV-Sitzung) entfällt, da das Protokoll noch nicht vorliegt.

Die geänderte Tagesordnung wird wie folgt mit **6 Ja-Stimmen** angenommen:

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Annahme der Tagesordnung
2. Verpflichtung des sachkundigen Einwohners im Ausschuss
3. Protokollkontrolle
4. Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder
5. Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen
6. Gemeindeentwicklung
 - 6.1. 1. Entwurf Haushaltsplan 2018
 - 6.2. Ergänzung zum Antrag auf Bau und Betrieb einer Außenterrasse und Pkw-Stellplätze am Seebrückenvorplatz als Antrag auf Ausnahme

von der Veränderungssperre

7. Bauvoranfragen/ Bauanträge

7.1. Bauantrag Ersatzneubau Wohngebäude, Fr.-Reuter-Str.

8. Informationen aus der Gemeindevertretersitzung - **entfällt**

9. Anfragen der Zuhörer

Geschlossener Teil:

10. Anfragen und Informationen

(BA v. 12.10.17, TOP 1)

TOP 2) Verpflichtung des sachkundigen Einwohners im Ausschuss

Durch Herrn Völpel wird der sachkundige Einwohner Herr Stefan Fuchs per Handschlag zur gewissenhaften Erfüllung seiner Pflichten im Bauausschuss verpflichtet.

(BA v. 12.10.17, TOP 2)

TOP 3) Protokollkontrolle

Das Protokoll v. 14.09.2017 wird mit **5 Ja-Stimmen und 2 Stimmenthaltungen** bestätigt.

(BA v. 12.10.17, TOP 3)

TOP 4) Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr Stefan Fuchs, als neues Mitglied des Bauausschusses, stellt seinen persönlichen Lebensweg vor.

Herr F. Behrens

Beim Einwurf in die Glascontainer fehlen die Gummis zur Lärminderung.

Herr Harmsen

Im Neubau der FFw soll es nach Aussagen der Kameraden erheblichen Sanierungsbedarf geben.

Fr. Taraschewski

Das betrifft u.a. den Fußboden der Garage sowie Risse in der Fassade des Gebäudes.

Im Rahmen der Vor-Ort-Besichtigung mit der Planerin für den geplanten Anbau wurden die Mängel gesichtet und die mögliche Sanierung geprüft.

(BA v. 12.10.17, TOP 4)

TOP 5) Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen

Fr. Taraschewski

Bzgl. des MFH Rostocker Str. 36 a wird erklärt, dass der Bauherr einen begrünten Zaun zwischen PP und Gehweg setzt, da für eine Hecke der Platz nicht ausreicht.

(BA v. 12.10.17, TOP 5)

TOP 6) Gemeindeentwicklung

6.1. 1. Entwurf Haushaltsplan 2018

Für das Haushaltsjahr 2018 sind die Planzahlen zur Erarbeitung des Gesamthaushaltes anzumelden. Vor Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung sollen hierzu die

Fachausschüsse in ihrem Zuständigkeitsbereich frühzeitig beteiligt werden und Gelegenheit zur Prüfung und Empfehlung an die GV erhalten.

Der Ausschuss für Wasser, Straßen- und Wegebau, Ordnung, Sicherheit und Verkehr wird die Investitionen in der Sitzung am 05.10.2017 beraten.

Die Realisierung, insbesondere der investiven Maßnahmen im Finanzhaushalt, ist nur möglich, wenn im Rahmen des Gesamthaushaltes eine Deckungsmöglichkeit geschaffen werden kann.

Herr Völpel fragt zu den hohen Kosten „Ausbau Radweg Promenade“ nach.

Fr. Taraschewski

Es betrifft den Bereich zwischen Seebrückenvorplatz und Strandstraße, parallel zur jetzigen Promenade auf einer Breite von 3 m. Hindernisse ergeben sich u.a. durch Bankstandorte, Kioske. Von Seiten des StALU wurde Genehmigungsfähigkeit signalisiert.

Die Kosten beinhalten auch die vollständige Erneuerung der Lampen (100,-T€).

Die Förderfähigkeit müsste zu gegebener Zeit geprüft werden.

Herr Harmsen

Bei der Planung für 2018 ist die mögliche Änderung der B-Pläne hinsichtlich der Zulässigkeit von FeWo zu berücksichtigen.

Stellungnahme BA: Produkt 51101 56255000 - Aufwendungen für die Erstellung von B-Plänen- soll auf 40,-T€ erhöht werden.

Beschlussvorschlag: Der Ausschuss empfiehlt, die als Anlage der Vorlage aufgeführten Summen mit der v. g. Erhöhung im 1. Entwurf Haushalt 2018 zu veranschlagen.

Abstimmung: 7 Ja-Stimmen

(BA v. 12.10.17, TOP 6.1.)

TOP 6.2.) Ergänzung zum Antrag auf Bau und Betrieb einer Außenterrasse und Pkw-Stellplätze am Seebrückenvorplatz als Antrag auf Ausnahme

Nachdem über den vorübergehenden Bau und Betrieb von Stellplätzen und Außenterrasse am Seebrückenvorplatz im Bauausschuss am 08.06.17 und im Tourismusausschuss am 21.06.17 beraten wurde, ist der Antrag ergänzt worden und eine Ausnahme von der Veränderungssperre wird beantragt. Die Terrasse und Herstellung von Stellplätzen mit einer Fläche über 30 m² sind bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO M-V und damit Vorhaben i.S. des § 29 BauGB.

Im Ergebnis der Prüfung des vorliegenden Antrags sind bzgl. der Schaffung der Stellplätze auf gemeindeeigenen Flächen erforderliche Nutzungsvereinbarungen zu klären und über die Fachausschüsse die Stellungnahmen für mögliche Ausnahmen zu beraten.

Von der Forstbehörde ist aufgrund der Unterschreitung der Waldabstandsfläche die Genehmigung einzuholen. Mit Schaffung der Terrasse auf einer lt. B-Plan als öffentliche

Verkehrsfläche ausgewiesenem Grundstücksteil stellt die Gemeinde ihren Anspruch auf Ausübung des Vorkaufsrechtes gemäß § 24 Abs. 1 und 3 BauGB infrage.

Der Ausschuss für Tourismus und Kur, Ortsentwicklung hat am 20.09.2017 dem Antrag auf Bau und Betrieb einer Außenterrasse und Pkw-Stellplätze zugestimmt unter der Maßgabe einer Abstimmung der Planer des Mehrzweckgebäudes und der Terrasse. Zielstellung ist eine mögliche Umgestaltung der jetzt angrenzenden Bankaufstellung, Neuordnung der Fahrradständer und Vorlage einer Freiflächengestaltung des Mehrzweckgebäudes und des Seebrückenvorplatzes.

Herr F. Behrens hinterfragt die Stellungnahme der Verwaltung bzgl. Ausübung Vorkaufsrecht.

Herr Völpel

Im derzeitigen Gerichtsverfahren geht es erneut um das Vorkaufsrecht. Der laufende Pachtvertrag bleibt, unabhängig vom Eigentümer bestehen. Mit dem laufenden B-Planverfahren ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, auf Antrag soll einem privaten Investor dort eine Fläche für Restaurantbetrieb genehmigt werden. Dies könnte bei Gericht so ausgelegt werden, dass die Gemeinde auf die öffentliche Fläche nicht so viel Wert legt.

Herr Fuchs erläutert an einer von ihm erarbeiteten Variante, dass die 15 PP südlicher angeordnet werden könnten, um zum Mehrzweckgebäude eine Grünfläche frei zu halten. Die geplante Terrasse sollte, zur Freihaltung der Sichtachse in Richtung Seebrücke, mit der westlichen Gebäudekante der Ostseewoge abschließen.

Fr. Taraschewski

Der Tourismusausschuss hat grundsätzlich dem Antrag zugestimmt und darauf hingewiesen, dass der Planer vom Mehrzweckgebäude und Herr Schirm sich abstimmen sollten bzgl. der Freiflächengestaltung. Eine Rücksprache mit dem Planer ergab, dass dies von einem Landschaftsplaner zu erbringen ist. Die Verwaltung ist auch der Meinung, dass durch einen Fachplaner gewisse Eckpunkte, die Platzgestaltung betreffend, erarbeitet werden sollten.

Herr F. Behrens:

Der Antragsteller ist klar darauf hinzuweisen, dass die Zustimmung zur Außenterrasse und der Stellplätze keine Auswirkung auf die gemeindliche Ausübung des Vorkaufsrechtes hat. Für die Dauer des schwebenden Verfahrens ist der Ausschuss an einer Lösung interessiert und diese temporär begrenzt.

Stellungnahme BA:

Der Ausschuss stimmt dem Betrieb der Außenterrasse als temporäre Lösung zu. Dies stellt aber kein Votum zum Stand der Verhandlungen um das Vorkaufsrecht dar.

Abstimmung:

6 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme

Stellungnahme BA: **Der Ausschuss stimmt dem Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre zum Bau einer Außenterrasse unter der Bedingung zu, dass die Terrasse in Richtung Osten so gekürzt wird, dass sie mit der Flucht der Ostseewoge endet.**

Abstimmung: **6 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme**

Stellungnahme des BA: **Dem Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre zur vorübergehenden Errichtung von 15 Pkw-Stellplätzen wird zugestimmt unter der Bedingung, dass die im Entwurf vom SE Herr Fuchs v. 12.10.17 dargestellte Grünfläche frei bleibt.**

Abstimmung: **7 Ja-Stimmen**

Herr Völpel

Die Freiflächengestaltung hat der Planer des Mehrzweckgebäudes aus zeitlichen Gründen abgelehnt. Der Ausschuss sollte hier ein Votum abgeben, ob Firmen wie z.B. Outdoor Design, GalaBau wegen einem Angebot abgefragt werden sollen. Oder soll auf langfristigem Weg ein Gesamtkonzept erstellt werden?

Herr O. Behrens fragt zur Kostenübernahme nach (privates Grundstück – Gemeinde bezahlt?) Durch das Umsetzen des jetzigen Info-Punktes und der Bankstellplätze wäre eine Gesamtplanung angebracht.

Herr F. Behrens

Über die Verwaltung ist bei Herrn Schirm nachzufragen, welche Ideen/Entwürfe er hat, die dann in der Gemeinde vorgestellt werden könnten.

Herr Völpel

Lt. Protokoll der gemeinsamen Sitzung Bau- und Tourismusausschuss im Mai 2015 sollten die Mitglieder Vorschläge/Ideen/Visionen zum Seebrückenvorplatz einreichen (keine Reaktion).

Vor einem Jahr wurde zur Einreichung von Ideen zur Änderung des Flächennutzungsplans aufgerufen.

Herr Harmsen

Wenn jetzt ein Landschaftsplaner eingesetzt wird, was soll dann noch der B-Plan regeln?

Herr O. Behrens

Der zukünftige B-Plan soll die Erweiterung/Neubau usw. der Ostseewoge und die Platznutzung regeln.

Herr Völpel

In der nächsten Sitzung sollte eine Grundsatzentscheidung getroffen werden, in welcher Form die Freiflächengestaltung vorgenommen wird.

O. Behrens

Aufgrund der derzeitigen HH-Planung sollte eine Summe festgesetzt werden.

(BA v. 12.10.17, TOP 6.2.)

TOP 7) Bauvoranfragen/ Bauanträge

7.1. Bauantrag Ersatzneubau Wohngebäude, Fr.-Reuter-Str.

Im Rahmen einer informellen Anfrage wurde das Vorhaben bereits im Bauausschuss am 10.08.17 und 14.09.17 ausführlich behandelt und mit dem Hinweis auf Überarbeitung bzgl. Einhaltung der Gestaltungssatzung vertagt. Auf Grundlage der Mischvariante, mit eingefügtem Giebel im Sichtbereich der Fritz-Reuter-Str., hat der Bauherr jetzt einen Bauantrag gestellt. Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Graaler Bereich“, Teil A. Errichtung und Änderung baulicher Anlagen müssen nach Maßgabe der Festsetzungen erfolgen.

Die Gestaltungssatzung wird im Bereich des Giebels eingehalten, für die restlichen 2/3 des Gebäudes im nicht direkt von der Straße einsehbaren Bereich stellt nur das Fensterformat eine Abweichung dar. Aus Sicht der Verwaltung ist eine Ausnahme von der Festsetzung der Gestaltungssatzung für die Nichteinhaltung des Fensterformates städtebaulich vertretbar.

Aufgrund der Nachfrage von Herrn F. Behrens erläutert die Planerin die Anordnung der PP und dass der sog. „Wellnessbereich“ eine Sauna zur eigenen Nutzung darstellt.

Auf Antrag von Herrn Völpel und der Einstimmigkeit der BA-Mitglieder wird den Eheleuten Koch als hinter liegende Nachbarn das Rederecht erteilt

Herr Koch als hinter liegender Nachbar erklärt sein Unverständnis über den Neubau eines 2-geschossigen Wohngebäudes mit hohem Giebel in den Ausmaßen Frontmeter 17 m, Tiefe 12 m. Seines Erachtens fügt sich das Vorhaben nicht in die Umgebungsbebauung (Hof-/Gartengelände mit nur Flachbauten) ein. Seiner Meinung nach liegt eine Beeinträchtigung nach § 34 BauGB vor. Hiermit legen die Eheleute Koch Einspruch gegen das Bauvorhaben ein, da es sie in ihrer Lebensqualität (Aussicht, Nähe) beeinträchtigt und die Gestaltung des Baukörpers sich nicht in die Umgebung, insbes. von der R.-Wossidlo-Str. aus, einfügt. Er bittet in diesem Zusammenhang um einen Vor-Ort-Termin.

Herr Harmsen/Herr Völpel

Der Bauherr hat sich an gewisse Normen, wie Abstandsflächen, zu halten. Die subjektive Beurteilung ist nicht entscheidend. Baurechtlich fehlt eine Begründung, um dieses Vorhaben, abzulehnen.

Nach umfangreicher Diskussion wird Folgendes zur Abstimmung gestellt:

Herr Völpel beantragt nach dem Vor-Ort-Termin die Entscheidung zum Bauantrag auf die BA-Sitzung 09.11.17 zu vertagen:

Abstimmung: 2 Ja-Stimmen 2 Nein-Stimmen 3 Stimmenthaltungen

Damit wurde der Antrag abgelehnt.

Beschlussvorschlag: Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau Wohnhaus mit 2 Ferienappartements“ wird erteilt.

Abstimmung: 4 Ja- Stimmen 3 Stimmenthaltungen

Damit ist das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

(BA v. 12.10.17, TOP 7.1.)

TOP 8) Informationen aus der Gemeindevertretersitzung

- entfällt

TOP 9) Anfragen der Zuhörer

Herr Johannssen bemängelt den Zustand der Litfaßsäulen. Er regt an, diese mit einer stumpfen Farbe (Tiefengrund) zu behandeln, um bei Nässe das Abfallen der Plakate zu verhindern. Weiterhin sind die Abdeckungen/Dach der Säulen stark bemoost und sollten gereinigt werden.

(BA v. 12.10.17, TOP 7.1.)


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

TOP 10) Anfragen und Informationen

- keine

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 19.55 Uhr.

Die Löschung der Tonbandaufnahme der BA-Sitzung vom 14.09.2017 ist erfolgt.


D. Völpe
BA-Vorsitzender


S. Acksteiner
Protokollführer