

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

Protokoll **der Ausschusssitzung am 08.03.2018**

Beginn:	18.00 Uhr	Ende:	19.00 Uhr
Anwesend:	GV Herr Völpel GV Herr O. Behrens	SE Herr F. Behrens GV Herr Witt	
Entschuldigt:	SE Herr König GV Herr Harmsen	SE Herr Fuchs	
Gäste:	BV Fr. Dr. Chelvier GV Herr Gottschalk GV Fr. Conteduca Herr Schumacher	Herr Köpp Fr. Norek Herr Hancke Herr Lübcke	
Von der Verwaltung	Bgm. Herr Giese Fr. Taraschewski		
Protokollführer:	Fr. Acksteiner		

TOP 1)

Herr Völpel eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Die Einladung ist allen Mitgliedern form- und fristgerecht zugegangen.

Zur Tagesordnung liegt ein Änderungsantrag von Herrn F. Behrens vor. Als TOP 5.4. soll aufgenommen werden „Diskussion Ersatzneubau Ostseewoge – Einrichtung einer Arbeitsgruppe“.

Herr F. Behrens erläutert , dass vor dem Hintergrund sich überlagernder Interessen und Auswirkungen der geplanten Bauvorhaben auf dem Seebrückenvorplatz und den anliegenden Grundstücken, er die Einrichtung einer AG beantragt, welche eine Entwicklungs- und Nutzungskonzeption für das Gebiet erstellen soll. Unter der Leitung des Bürgermeisters sollen Vertreter der TuK GmbH, der Investor der Ostseewoge und Vertreter des Bauausschusses tagen und zuarbeiten für das Gespräch mit dem Minister bzgl. der weiteren Entwicklung des Areals.

Herr Völpel

Eine Ergänzung zur Tagesordnung ist nur bei Nachweis der Eilbedürftigkeit gegeben, d.h. wenn die Dringlichkeit keinen Aufschub erlaubt. Der Ministerbesuch ist am 09.04.18, bis dahin wird es zu keinem Ergebnis kommen, zumal eine Entscheidung auch erst durch die gemeindlichen Gremien erfolgt.

Herr F. Behrens

Vor dem Hintergrund des Ministerbesuchs wird die Zeit eng. Auch dass die Bestätigung durch die Ausschüsse erfolgt, wird so gesehen. Es würde aber deutlich das Interesse des Ausschusses zeigen, das begonnen wird.

Herr Bgm. Giese

Formal gelten dafür die § 36 i.V.m. § 29 KV. Die Geschäftsordnung fordert grundsätzlich, dass Ergänzungen zur Tagesordnung 9 Tage vorher einzubringen sind und insofern muss die Eilbedürftigkeit schon gut begründet sein (§§ 29, 36).

Herr Völpe schlägt vor, dass die Thematik unter TOP 3 oder TOP 8 beraten wird und das Ergebnis in einer der nächsten Sitzungen.

Herr F. Behrens stellt den Antrag zur Abstimmung (Ergänzung TOP 5.4.).

Abstimmung: 1 Ja-Stimmen 3 Nein-Stimmen

Damit wurde der Antrag abgelehnt.

Die Tagesordnung wird wie folgt angenommen:

Tagesordnung

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. B-Plan Nr. 27-15 „Birkenallee“
- Reservierung Waldpunkte
 - 5.2. Vorbereitung Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan
Standort ehemaliges Fritz-Reuter-Camp
 - 5.3. weitere Verfahrensweise Litfaßsäulen
6. Bauvoranfragen/Bauanträge
 - 6.1. Bauantrag Neubau Zweifamilienhaus, Gartenstr.
 - 6.2. Bauvoranfrage Neubau Einfamilienhaus, Strandstr.
 - 6.3. Bauantrag Aufstellung mobiler Sommergarten, Str. „Zur Seebrücke“
Hier: Antrag auf Befreiung und Ausnahme von der Veränderungssperre
B-Plan Nr. 4-5-93 „Müritz-West“
 - Widerspruchsverfahren – erneute Stellungnahme
7. Informationen aus der Gemeindevertretersitzung
8. Anfragen der Zuhörer

Geschlossener Teil:

9. Anfragen und Informationen

(BA v. 08.03.2018, TOP 1)

TOP 2) Protokollkontrolle

Zum Protokoll vom 08.02.18 (TOP 5.1., S. 3) gibt es von Herrn F. Behrens nachfolgende Ergänzung:

Herr F. Behrens

Begrüßt die Errichtung einer Park ähnlichen Fläche, welche durch Umwandlung von Wald entstehen würde. Er plädiert für Mut zur Höhe und Mut zur Größe beim Hotelersatzneubau. Oberstes Ziel sollte die Entwicklung eines besonderen Gebäudes sein, welches dem speziellen Ort angepasst ist. Die Stellplatzsituation ist gründlich zu betrachten und die Errichtung einer Tiefgarage unter dem Seebrückenvorplatz zu prüfen. Die vorgelegte Gebäudekubatur wird durch ihn abgelehnt. Seiner Meinung nach wird mit diesem Beschluss nicht nur über Waldabstandsflächen entschieden.

Ergänzung zu den Ausführungen von Herrn Millahn

Er führt aus, dass der Termin mit dem Minister „gut und schön“ ist, aber eine standsichere Lösung wichtiger ist als ein Schnellschuss. Er regt weiterhin an, den Bau des Mehrzweckgebäudes auf dem Seebrückenvorplatz zu prüfen und die wechselseitigen Auswirkungen zu berücksichtigen.

Abstimmung über das Protokoll mit v. g. Ergänzung: 4 Ja-Stimmen

(BA v. 08.03.2018, TOP 2)

TOP 3) Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr Völpel

Nach dem Energiekonzept ist in der Sporthalle bemerkbar, dass durch die Pumpenerneuerung, insbes. an den kalten Tagen, die Heizung und das Warmwasser besser funktionieren. Was noch zu bemängeln ist, ist die Funktionsweise der Lüfter. Bei den Sanitäreanlagen gibt es Sanierungsstau, das Dach wurde gerade repariert und eine weitere Reparatur folgt.

Er bittet zu prüfen, ob langfristig für eine neue Schulsporthalle Fördermittel zur Verfügung gestellt würden, um neue Schulsportbedingungen zu schaffen. Für größere Events steht das Aquadrom zur Verfügung.

(BA v. 08.03.2018, TOP 3)

TOP 4) Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen

Herr Völpel

Auch wenn das Ordnungsamt keinen Handlungsbedarf an der Beräumung der Müllablagerung am Seeblick sieht, weil der öffentliche Raum nicht betroffen ist, sollte der Pächter ggf. „privat“ angesprochen werden.

Eine Beräumung der Entwässerungsgräben ist teilweise erfolgt, hier sollte intervallmäßig im Auftrag des Bauamtes durch den Kurpark und Wirtschaftshof eine Reinigung stattfinden.

(BA v. 08.03.2018, TOP 4)

TOP 5) Gemeindeentwicklung

5.1. B-Plan Nr. 27-15 „Birkenallee“ - Reservierung Waldpunkte

Die Gemeindevertretung hat am 27.07.17 den Entwurf des B-Plans „Birkenallee“ gebilligt.

Der Entwurf des B-Plans und die zugehörige Begründung lagen im Zeitraum vom 30.08.17 – 29.09.17 öffentlich aus. Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden von Seiten der Forstbehörde die ökologische Bewertung der Waldumwandlungsfläche mit Artenschutzfachbeitrag und die Benennung einer geeigneten Ersatzaufforstungsfläche gefordert. Da die Gemeinde Graal-Müritz über keine geeigneten Ersatzaufforstungsflächen verfügt, wurde bei der Forst der Antrag gestellt auf Prüfung der Zahlung einer möglichen Walderhaltungsabgabe. Gemäß § 15 Absatz 5 Satz 1 LWaldG ist der Antragsteller (Gemeinde) verpflichtet, die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung auszugleichen.

Dieser Ausgleich erfolgt mit Durchführung einer Ersatzaufforstung, die der Antragsteller auf seine Kosten zu veranlassen hat.

Eine Walderhaltungsabgabe kann bei sehr kleinen Flächen in Erwägung gezogen werden, was in diesem Fall nicht vorliegt. Die Ermittlung des forstrechtlichen Ausgleichs erfolgt durch die Landesforst M-V gemäß „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlung und Kompensation in MV“. Dies ergibt für die umzuwandelnde Fläche von 5.053 m² eine Kompensation als Ersatzaufforstung von 1,07 ha (1:2,12), dies entspricht 17.130 Waldpunkten.

Mit der Bestätigung der vorliegenden Reservierung und Abschluss eines Kaufvertrages zum Nettokaufpreis von 2,35 €/pro Waldpunkt zum Gesamtpreis von 47.904,04 € wäre der erforderliche Waldumwandelungsausgleich erbracht. Die beiden im Geltungsbereich des B-Plans bevorteilten Grundstückseigentümer haben eine anteilige Kostenübernahme erklärt.

Die Verwaltung empfiehlt zur Kompensation für die Waldumwandlung im B-Plan „Birkenallee“ das Angebot der Landesforst über Ablösung von Waldpunkten durch Abkauf durchzuführen.

Die Kosten zur Ablösung über Waldpunkte i.H. von 47.904,04 € sind im Rahmen des B-Planverfahrens „Birkenallee“ überplanmäßig. Die Kosten i.H. von 28.753,16 € können den beiden bevorteilten Grundstückseigentümern in Rechnung gestellt werden, damit verbleiben 19.150,88 € als Gemeindeanteil. Zur Deckung empfiehlt die Verwaltung die im Haushalt 2018 für die Erstellung von B-Plänen geplanten 40,-T€ einzusetzen.

Herr O. Behrens

Herr Millahn als Planer hatte angeregt zu prüfen, ob eine eigene Anpflanzung oder der Ankauf von Grundstücken möglich wäre.

Fr. Taraschewski

Gemeindliche Flächen stehen nicht zur Verfügung.

Langfristig sind mögliche Aufforstungsflächen im FNP darzustellen und der Ankauf von Grundstücken für Ersatzaufforstungen ist zu prüfen.

Beschlussvorschlag: Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Kompensation der Waldumwandlung für den B-Plan Nr. 27-15 „Birkenallee“ über die Ablösung von 17.130 Waldpunkten zum Preis von 2,35 € pro Waldpunkt.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

(BA v. 08.03.2018, TOP 5.1.)

TOP 5.2. Vorbereitung Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan Standort ehemaliges Fritz-Reuter-Camp

Her Völpel erläutert den Sachstand.

Bisherige Bemühungen zur Überplanung dieser in Privatbesitz befindlichen Fläche scheiterten immer wieder an den durch die Waldbehörde geltend gemachten forstlichen Belangen.

So wurde eine Unterschreitung des Waldabstandes nach Landeswaldgesetz (30 m) konsequent abgelehnt und eine Waldumwandlung nicht in Aussicht gestellt.

In dieser Situation hat sich die Wirtschaftliche Vereinigung an den zuständigen Minister des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Herrn Backhaus gewandt. In einer Besprechung vor Ort und einem Nachfolgetermin im Ministerium konnte der Minister dafür aufgeschlossen werden, hier persönlich zu unterstützen. Einbezogen waren die entsprechenden Fachabteilungen und die

Waldbehörde. Auch das Umweltamt des Landkreises hat Unterstützung in Form einer Problemlösung signalisiert.

Der vorliegende Lageplan ist mit der Forstbehörde abgestimmt. Mit dem Grundstückseigentümer und Initiator der Investition ist bislang ein dreigeschossiges Gebäude konzipiert worden.

Erdgeschoss: Funktionsbereich Frühstückspension, Bewirtung

Obergeschoss: Funktionsbereich Frühstückspension, Beherbergung

Dachgeschoss: Funktionsbereich Veranstaltungsraum, Terrasse

In den bisherigen Abstimmungen mit den Behörden wurde klar deutlich gemacht, dass eine Genehmigungsfähigkeit besonders hinsichtlich der Waldbelange nur durch die Darstellung des besonderen öffentlichen Interesses der Gemeinde an der Entwicklung dieses Standortes möglich ist. Da dieses Vorhaben jedoch in privater Hand realisiert wird ist hier ein gemeinsames Vorgehen unabdingbar. Nötig ist die enge Bindung des Privaten in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Daraus ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan zu entwickeln. In einem Durchführungsvertrag sind dann die gegenseitigen Rechte und Pflichten festzuhalten. Dieses Vorgehen entspricht dem § 11 und 12 BauGB. Hier ist die Zusammenarbeit mit Privaten grundsätzlich in Form städtebaulicher Verträge sowie den Inhalten von Vorhaben und Erschließungsplänen geregelt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Plans, der darauf fußende Durchführungsvertrag regelt die Einzelheiten im Verhältnis zwischen Gemeinde und Projektinitiator.

Zur Darstellung des öffentlichen Interesses enthält der bisherige Projektansatz folgende Aspekte:

1. Das Vorhaben ist unverzichtbarer Bestandteil des Kurwaldgesamtkonzeptes. Es übernimmt die Funktion eines Kurwaldzentrums. Hier sind Informations- und Ausstellungsbereiche zu konzipieren. Neben einer ständigen Information können weitere Angebote wie die Buchung waldtherapeutischer Angebote, spezielle Vorträge, ergänzende gesunde Ernährung, Antistressstraining und weitere kurwaldspezifische Angebote etabliert werden. Dafür sind nutzbar der Funktionsbereich Frühstückspension und Bewirtung sowie das Dachgeschoss Funktionsbereich Veranstaltungsraum Terrasse.

In den Besprechungen mit der Waldbehörde wurde deutlich, dass diese Nutzung letztlich einziger „Türöffner“ für die Genehmigungsfähigkeit ist.

2. Für die Funktionen eines Literaturhauses aufbauend auf die Traditionen und Potenzen des Ortes als Ort der Literaten könnte hier ein besonderer Anlaufpunkt geschaffen werden. Gerade die naturräumliche Lage im einmaligen Küstenwald am Meer hat sicher für Inspiration gesorgt. So stellt sich der Standort auch mit seinem historischen Bezug als hervorragend geeignet dar. Als Funktionsbereiche wären dafür nutzbar:
 - Das Erdgeschoss mit dem Funktionsbereich Frühstückspension/Bewirtung
 - Das Dachgeschoss mit dem Funktionsbereich Veranstaltungsraum/Terrasse.Der Veranstaltungsraum kann bis zu 60 Sitzplätze aufnehmen und verfügt über eine großzügige Terrasse bzw. Gründachbereiche. Neben den inhaltlichen Angeboten, wie Autorenlesungen, Literaturtreffs und Fachvorträgen wäre eine angepasste Raumgestaltung denkbar.

3. Spezielles Beherbergungsangebot für Radfahrer

Durch die landschaftlich reizvolle Lage am Radfernweg E 9 könnte hier eine und auf die Bedürfnisse von Radfahrern angepasste UnterkunftsKapazität errichtet werden. Dies würde die vorhandene Infrastruktur in Form des Radweges und der hervorragenden Service- und Ausleihangebote der speziellen Leistungsträger ergänzen. So ist es Ausrichtung des Pensionsteiles speziell auf die Bedürfnisse von Radfahrern aber auch von Gesellschaften und Ausflugs Gästen einzugehen.

Auch die öffentlichen Nutzungen wären im Durchführungsvertrag letztlich festzuschreiben. Es besteht zusätzlich die Idee einer Außenstelle des Standesamtes im Turmzimmer des Dachgeschosses. Dies könnte die Nutzung durch Hochzeitsgesellschaften fördern.

Da es für den B-Plan nur einen Bevorteilten gibt, liegt die Abwälzung der B-Plankosten in Form eines städtebaulichen Vertrages nahe. Insgesamt müssen flankierend zum Durchführungsvertrag über die Investitionen auch Regelungen getroffen werden, die eine öffentliche Nutzung der beschriebenen Funktionsbereiche durch die Gemeinde sichern. So geht es hier um Verträge zur Anmietung bzw. Ausstattung. Aus Sicht des Projektinitiators spielen hier auch Refinanzierungsmöglichkeiten eine Rolle.

Beschlussvorschlag: Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft empfiehlt der Gemeindevertretung

1. Ein Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen B-Plan ist zu fassen.
2. Die mit der Bebauung zu realisierenden öffentlichen Belange werden anerkannt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, parallel zum Aufstellungsverfahren die entsprechenden Verträge zu verhandeln und vorzubereiten.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

(BA v. 08.03.2018, TOP 5.2.)

TOP 5.3) weitere Verfahrensweise Litfaßsäulen

Herr Völpel

Auf Anregung in der Gemeindevertreterversammlung wurde nach dem Bedarf der Litfaßsäulen gefragt.

Herr Giese

Alle relevanten Ausschüsse befassen sich nunmehr mit der Thematik. Die Verwaltung hat die Standorte der 15 Säulen bildlich dargestellt. Sie befinden sich im Eigentum der Rostocker Stadtreklame. Die Fa. hat kein nachhaltiges Interesse zur Bewirtschaftung (Werterhaltung, Erneuerung) und würde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde die Säulen gerne abreißen.

Jetzt stellt sich für uns die Frage, ob wir aus städtebaulichen oder informellen Gründen an den Säulen festhalten wollen.

Der Tenor aus der Beratung im Wasserausschuss war, dass einige Säulen entfernt werden müssen (z.B. wegen Ausbau Kurstraße). Als sog. Highlight oder Denkmal wurden sie nicht befunden, eher als Relikte aus der Vergangenheit und sollten durch modernere und digitale Informationsmöglichkeiten für die Einheimischen und Gäste ersetzt werden.

Herr O. Behrens

Auch als Verfechter digitaler Medien sollten wir doch ca. 4-5 Säulen an wichtigen Standorten behalten, modernisieren, ggf. abreißen und neu bauen und Bewirtschaftung durch die TuK. Die Idee mit digitalen Tafeln, z.B. am Haus des Gastes, wird begrüßt. Eine grundsätzliche Reinigung könnte durch den Kurpark und Wirtschaftshof erfolgen.

Herr F. Behrens

Das jetzige Bewirtschaftungskonzept sowie die Pflege sind schlecht. Vor diesem Hintergrund sollten einzelne sinnvolle Standorte geprüft werden. Er schlägt vor, sich mit mehreren Firmen, die sich mit Marketing und Werbung auskennen, in Verbindung zu setzen und beraten zu lassen. Die Pflege wäre in den neuen Vertrag dann zu fixieren sowie eine Form der optischen Aufbereitung. Wenn die Rostocker Stadtreklame der Meinung ist, dass man mit den Säulen kein Geld verdienen kann, sollte

man die in einem ordentlichen Zustand befindlichen Säulen Werbeträgern anbieten. Frage ist, ob man den zu verhandelnden Vertrag mit der Stadtreklame so fassen kann, dass die Gemeinde sagt welche Standorte gewollt sind mit der Option, dass die Stadtreklame später vertraglich dazu „gezwungen“ werden kann, die Abbauten später vorzunehmen. D.h. die Litfaßsäulen gehen in Gemeindeeigentum über und falls nach 1-2 Jahren festgestellt wird, dass wir statt z.B. 10 nur noch 3 Säulen benötigen, die Stadtreklame die 7 Säulen abbaut.

Herr O. Behrens fasst zusammen:

- Rückbau der Säulen auf ein sinnvolles Maß
- Herstellen eines ordnungsgemäßen Zustandes der verbleibenden Säulen
- Bewirtschaftung weiterhin durch die Stadtreklame mit kostenfreier Nutzung eigener Werbung

(BA v. 08.03.2018, TOP 5.3.)

TOP 6) Bauvoranfragen/Bauanträge

6.1. Bauantrag Neubau Zweifamilienhaus, Gartenstr., Flurstücke 183/3, 183/6, Graal 1

Nachdem das Bestandsgebäude abgerissen wurde, ist auf dem v. g. Grundstück die Errichtung eines Zweifamilienhauses 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.

Das Grundstück war bisher von der Lage her, der Rostocker Straße zugeordnet. Entsprechend der geplanten Zufahrt von der Gartenstraße aus und auch der baulichen Einordnung (z.B. in der Bauflucht) wird eine Neuordnung der Flurstücke 183/3 und 183/6, Graal 1, zur Gartenstraße erfolgen.

Im Ergebnis der Prüfung des vorliegenden Bauantrages fügt sich der Baukörper aus Sicht der Verwaltung in die nähere Umgebungsbebauung ein.

Die GRZ für die bauliche Anlage beträgt 0,26 und liegt damit unterhalb der lt. BauNVO in Wohngebieten zulässigen 0,4. Auch die Firsthöhe von 10 m und die Dachneigung von 45° fügen sich ein.

Herr Völpel

Die geplante Aufschüttung (s. Lageplan der Vorlage) ist nicht durch den Bauausschuss zu prüfen.

Beschlussvorschlag: Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau eines Zweifamilienhauses“, Az.: 06145-17-28, wird erteilt.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

Herr O. Behrens bezieht sich auf die eingereichten Unterlagen zum Bauantrag TOP 6.1., Sitzung am 08.02.18. Diese waren vom Antragsteller sehr gut vorbereitet. Er fragt nach, ob es rechtlich durchsetzbar ist, durch die Bauantragssteller eine Umgebungsanalyse bei der Einreichung von Bauanträgen zu fordern.

Bei der Vorlage der heutigen Vorlage (TOP 6.1.) fehlen diese Angaben.

Fr. Taraschewski

Die Forderung ist rechtlich nicht durchsetzbar.

(BA v. 08.03.2018, TOP 6.1.)

TOP 6.2.) Bauvoranfrage Neubau Einfamilienhaus, Strandstr. Flurstück 22/4, Müritz 1 und Flurstück 16/13, Müritz 2

Über eine Bauvoranfrage soll die Zulässigkeit für die Errichtung eines EFH auf den o. g. Flurstücken in der Strandstraße geklärt 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. Der Standort befindet sich in der 2. Reihe. Zur beabsichtigten Zuwegung gibt es in der Voranfrage keine Aussage, muss aber über ein Wegerecht gesichert werden und ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse der angrenzenden Flurstücke möglich.

Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb des 30 m Waldabstandes und ist somit nur mit Ausnahme zur Unterschreitung des Waldabstandes zulässig. Mit der Grundstücksgröße von 427 m² ist bei der zulässigen GRZ von 0,4 ein Baukörper mit einer Grundfläche von 171 m² genehmigungsfähig. Beabsichtigt ist ein Haus mit einer Grundfläche von 10,75 x 8,65 m = 93 m².

Aus Sicht der Verwaltung ist mit Klärung der Erschließung die zusätzliche Bebauung mit dem geplanten Baukörper zulässig.

Beschlussvorschlag: Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage „Neubau Einfamilienhaus“, Az.: 1006-18-15, wird erteilt.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

(BA v. 08.03.2018, TOP 6.2.)

**TOP 6.3.) Bauantrag Aufstellung mobiler Sommergarten, Str. „Zur Seebrücke“
Hier: Antrag auf Befreiung und Ausnahme von der Veränderungssperre
B-Plan Nr. 4-5-93 „Müritz-West“**

• **Widerspruchsverfahren – erneute Stellungnahme**

Der Gemeinde lag ein Antrag auf Errichtung eines mobilen Sommergartens zur Aufstellung einer Eissitrine 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 beantragte 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 wurde 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).

Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft hat in seiner Sitzung am 13.04.2017 den Antrag beraten. Im Ergebnis dessen wurde dieser aufgrund der optischen Gestaltung und der unklaren Lage des Bauwerks als Anbau an das Bistro abgelehnt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 27.04.2017 den Antrag beraten und im Ergebnis abgelehnt.

Durch die Genehmigungsbehörde des LK Rostock wurde mit Schreiben vom 14.02.18 die Gemeinde im Rahmen des Widerspruchsverfahrens nochmals zur Stellungnahme aufgefordert, da in einem

ähnlich gelagerten Antrag zur Errichtung eines mobilen Imbiss, Zur Seebrücke 36, die Gemeinde die Ausnahmegenehmigung von der Veränderungssperre befürwortet hat.

Herr O. Behrens

Die Wirtschaftliche Vereinigung hatte sich seinerzeit gegen den Antrag ausgesprochen mit der Begründung, wenn ein Vorhaben genehmigt wird sind andere auch zu befürworten. Aus heutiger Sicht kann dem Antragsteller aus Gleichheitsgründen sein Anliegen nicht verwehrt werden.

Herr F. Behrens findet nach wie vor die Ausführung für den Seebrückenvorplatz nicht passend und qualitativ kein hochwertiges Angebot. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass er auch gegen den „Bratwurstpiraten“ war, muss er aber Herrn O. Behrens zustimmen, auch wenn er das Vorhaben nach wie vor nicht passend findet.

Beschlussvorschlag: Der Ausschuss empfiehlt dem Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre zur Aufstellung eines mobilen Sommergartens und der Abweichung von der B-Planfestsetzung „Müritz-West“ bzgl. der Dachneigung zuzustimmen.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

(BA v. 08.03.2018, TOP 6.3.)

TOP 7) Informationen aus der Gemeindevertretersitzung

Das Protokoll vom 22.02.18 liegt noch nicht vor → Info wird nachgeholt

(BA v. 08.03.2018, TOP 7)

TOP 8) Anfragen der Zuhörer

Herr Gottschalk weist daraufhin, dass nicht die Gemeindevertretung oder Verwaltung ein offizielles Treffen mit Herrn Backhaus hat, sondern initiiert wurde dies durch den „Stammtisch“ der Wirtschaftlichen Vereinigung. Die WV wird dazu einladen (Bürgermeister, BA-Vorsitzender). Es bleibt der WV vorbehalten, ob diese Veranstaltung öffentlich wird.

Herr Köpp bezieht sich auf den TOP 5.1. - B-Plan „Birkenallee“ .
Er fragt nach dem Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

Fr. Taraschewski

Mit dem Planer Herrn Millahn ist abgesprochen, dass im April der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Herr Schumacher

Bzgl. der Litfaßsäulen sollte auf die Gewerbetreibenden zugegangen werden, ggf. könnten sie auch mit Ortsplänen gestaltet werden.

(BA v. 08.03.2018, TOP 8)

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 19.00 Uhr.

Die Löschung der Tonbandaufnahme vom 08.02.2018 ist erfolgt.

D. V ö l p e l
BA-Vorsitzender

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