

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

Protokoll
der Ausschusssitzung am 17.05.2018

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 18.50 Uhr

Anwesend: GV Herr Völpel SE Herr F. Behrens
GV Herr O. Behrens SE Herr König
GV Herr Witt SE Herr Fuchs

Entschuldigt: Herr Harmsen

Gäste: Herr Schirm/Herr Weber (zu TOP 6.2.)
Herr Maffert
Herr M. Richter
Herr Hancke

Von der Verwaltung: 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.

Die Tagesordnung wird wie folgt mit **6 Ja-Stimmen** 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“ - Abwägungs- und Satzungsbeschluss
 - 5.2. weitere Verfahrensweise zur Schaffung von Baurecht nach Ablehnung der Bauvoranfrage „Neubau Einfamilienhaus“, Gartenstraße
6. Bauvoranfragen/Bauanträge
 - 6.1. Bauantrag Neubau Einfamilienhaus
- Antrag auf Befreiung von den B-Planfestsetzungen „Müritz-Mitte“
 - 6.2. Neubau Wohn- und Gewerbeanlage mit Beherbergungsbetrieb
(ehemalige Residenz) – Str. „Zur Seebrücke“
 - 6.3. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung
Lange Str. 18e

7. Informationen aus der Gemeindevertretersitzung
8. Anfragen der Zuhörer

Geschlossener Teil:

9. Anfragen und Informationen

(BA v. 17.05.18, TOP 1)

TOP 2) Protokollkontrolle

Das Protokoll vom 12.04.18 wird mit **6 Ja-Stimmen** angenommen.

(BA v. 17.05.18, TOP 2)

TOP 3) Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder

- keine

(BA v. 17.05.18, TOP 3)

TOP 4) Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen

Herr Völpel

Offen ist weiterhin:

- Erarbeitung Grabenkataster über Wasserausschuss
- Lärmschutz an Glascontainern ist beauftragt

(BA v. 17.05.18, TOP 4)

TOP 5) Gemeindeentwicklung

5.1. B-Plan Nr. 27-15 „Birkenallee“ - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Nachdem in der BA-Sitzung am 12.04.18 der TOP bereits erörtert wurde, ist die Vorlage zurückgestellt worden mit dem Hinweis, dass die Verwaltung Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufnimmt. Im Ergebnis teilte die UNB mit, dass das Einvernehmen zur Waldumwandlung erteilt wird. Somit kann der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst werden.

Herr Fuchs erläutert, wie bereits in der letzten Sitzung, seine Bedenken dahingehend, dass wegen gering verdichteter Bebauung von 3 Häusern ein Verlust an Wald von ca. 0,5-0,6 ha entsteht. Hier hätte ein sozialer mehrgeschossiger Wohnungsbau realisiert werden sollen.

Beschlussfassung:

1. Die zum Entwurf vom 11.07.2017 abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit wurden mit den Ergebnissen gem. Anlage 1 der ausgereichten Vorlage geprüft.
2. Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331), beschließt die Gemeindevertretung den B-Plan Nr. 27-15 „Birkenallee 27 - 31“ betreffend die Baugrundstücke Birkenallee Nr. 27, Nr. 29 und Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung (Anlage 2 der ausgereichten Vorlage). Die Begründung zu der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27-15 wird gebilligt (Anlage 3 der ausgereichten Vorlage).
3. Die Satzung über den B-Plan Nr. 27-15 „Birkenallee 27 - 31“ ist durch ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses in Kraft zu setzen.

Abstimmung: 5 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme

(BA v. 17.05.18, TOP 5.1.)

- 5.2. weitere Verfahrensweise zur Schaffung von Baurecht nach Ablehnung der Bauvoranfrage „Neubau Einfamilienhaus“, Gartenstraße

Für eine Teilfläche von ca. 500 m² des Flurstückes 184/75, Gemarkung Graal, Flur 1, mit zwei ungenutzten Bungalows, die nicht zur angrenzenden Kleingartenanlage gehören und zwischenzeitlich stark eingewachsen waren, wurde eine Bauvoranfrage zur Klärung der baurechtlichen Zulässigkeit für den Neubau eines Einfamilienhauses gestellt. Die Bauvoranfrage wurde abgelehnt mit der Begründung, dass der Standort sich im Außenbereich befindet und Baurecht nur über eine Bauleitplanung geschaffen werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt zu prüfen, in welcher Form an diesem Standort ein B-Plan aufgestellt werden kann. Laut Flächennutzungsplan ist dieser Bereich ein weißer Fleck.

Herr F. Behrens

Die durch den Planer, Herrn Millahn, in der Febr./März-Sitzung vorgeschlagene Lösung zur Schaffung von mehr Wohnraum durch Mut zur Höhe und Größe von Baulichkeiten sollte hier aufgegriffen werden. Er spricht sich gegen die Bebauung mit einem EFH aus, sondern Schaffung eines Gebäudes von vertretbarer Wohnungsgröße, was die Aufstellung eines B-Plans rechtfertigen würde.

Herr O. Behrens

Der Aufwand für ein EFH lohnt sich nicht. Hier ist die kostengünstigere Lösung über eine Innenbereichssatzung aufzugreifen, Klärung (z.B. Höhe) über den Planer.

Herr König

Zur Vergrößerung der Baufläche ist die Einbeziehung der angrenzenden Kleingärten abzuklären.

Stellungnahme des BA: - Vertagung des TOP
- Klärung über den Planer wegen Innenbereichssatzung und mögliche Höhe des Gebäudes

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen

(BA v. 17.05.18, TOP 5.2.)

TOP 6) Bauvoranfragen/Bauanträge

6.1. Bauantrag Neubau Einfamilienhaus

- Antrag auf Befreiung von den B-Planfestsetzungen „Müritz-Mitte“

Nachdem der Bauantrag am 12.04.18 zurückgestellt wurde, mit Zielstellung der Prüfung der Begründung zum Antrag auf Abweichung von den B-Planfestsetzungen 48° Dachneigung und 4 m Traufhöhe, ist die Verwaltung nach Rücksprache mit dem beauftragten Planer Herrn Millahn zu folgendem Ergebnis gekommen:

Im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans wurde die maximal zulässige Dachneigung mit 48° festgesetzt, um das gestalterisch unerwünschte Mansarddach auszuschließen.

Aus Sicht des Planers sollte die Gemeinde grundsätzlich auf Einhaltung der Festsetzung dringen, auch wenn es sich nur um geringfügige städtebaulich vertretbare Abweichungen handelt. In diesem konkreten Fall stellen die beantragten Abweichungen keine Härtesituation dar.

Die Abweichung um 3° Dachneigung ist allerdings marginal und hätte aufgrund der Giebelstellung des geplanten Hauses keine wahrnehmbare Auswirkung auf die Ortsentwicklung.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Abweichungen geringfügig und städtebaulich vertretbar.

Beschlussvorschlag: Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans Nr. 4-5/93 „Müritz-Mitte“ bzgl. Traufhöhe und Dachneigung wird zugestimmt.

Abstimmung: 6 Nein-Stimmen
Damit wurde der Antrag abgelehnt.

(BA v. 17.05.18, TOP 6.1.)

6.2. Neubau Wohn- und Gewerbeanlage mit Beherbergungsbetrieb (ehemalige Residenz) – Str. „Zur Seebrücke“

Nach Abriss des Hotels „Residenz“ ist der Neubau einer Wohn- und Gewerbeanlage mit Beherbergungsbetrieb für 101 Hotelappartements, 5 Gewerbeeinheiten, 4 Wohnungen, Tiefgarage mit 74 Stellplätzen und 36 Parkplätzen geplant. Die Flurstücke 165 und 166, Müritz 1 mit einer Gesamtgröße von 5.163 m² liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 4-5/93 „Müritz-West“, in der Fassung der 8. Änderung. Damit sind die Festsetzungen, die insbesondere die Liegenschaft „Zur Seebrücke“ 34 betreffen, wie folgt einzuhalten:

Das Baugebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen und soll unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung gem. § 6 (1) BauNVO insbesondere der weiteren Ausgestaltung der Fremdenverkehrsfunktion der Straße Zur Seebrücke dienen (§ 1 (4) BauNVO). Ausgeschlossen sind Geschäfts- und Bürogebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen der zentralen Verwaltung, die den örtlichen Bezug übersteigen (§ 1 (5) BauNVO). Sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit es sich um ladengebundenes Dienstleistungsgewerbe handelt (§ 1 (5) BauNVO). Einzelhandelsbetriebe und Ladengeschäfte des Dienstleistungsgewerbes sind darüber hinaus nur zulässig, soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen und eine Nutzfläche von 200 m² je Einheit (Unternehmen) nicht überschreiten (§ 1 (5) BauNVO). Einzelhandelsbetriebe und Ladengeschäfte des Dienstleistungsgewerbes sind nur zulässig im Erdgeschoss (§ 1 (7) BauNVO). Im Erdgeschoss des Baugebietes MI 8a sind Wohnungen und Übernachtungsräume von Beherbergungsbetrieben unzulässig (§ 1 (7) BauNBO).

Die Festsetzungen des B-Plans hinsichtlich Traufhöhe, Oberkante, Vollgeschosse werden eingehalten. Bezüglich der örtlichen Bauvorschriften (Pkt. 4.5.-4.7.- s. Anlage) besteht aber noch Nachbesserungsbedarf, z.B. sind Traufuntersichten mit sichtbaren, zimmermannsmäßigen verzierten Sparrenköpfen oder mit einem profilierten Traufgesims auszubilden. An den Ortsgängen ist jeweils ein Luftsparren auf zimmermannsmäßig verzierten Pfettenköpfen vorzusehen.

Aus Sicht der Verwaltung muss die Fassadengestaltung einschl. Fenstergliederung dem Hotelneubau AKZENT Appartementshotel angepasst werden, damit auch äußerlich der Hotelkomplex als architektonisch anspruchsvolle Einheit wahrnehmbar ist.

Aus v. g. Gründen empfiehlt die Verwaltung dem Bauantrag nicht zuzustimmen.

Der Ausschuss stimmt dem Rederecht von Herrn Schirm zu.

Auf Nachfrage von Herrn F. Behrens zu Behindertenparkplätzen bestätigt Herr Schirm, dass diese ausreichend in der Tiefgarage geschaffen werden.

Herr Schirm übergibt eine schriftliche Verpflichtungserklärung zur Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften entsprechend der unter Pkt. 4 des B-Plans „Müritz-West“ getroffenen Festsetzungen. Er erläutert anhand von Gestaltungsbeispielen die Fassadenansichten (zur Straße und Giebel) und zusätzlich die mögliche Farbgestaltung.

- Stellungnahme des BA:** Im Ergebnis der Diskussion wird die Variante mit durchgehenden Rundbogenfenstern an den 4 schmalen Giebeln gefordert.
- Beschlussvorschlag:** Dem Bauantrag „Neubau Wohn- und Gewerbeanlage mit Beherbergungsbetrieb“ wird unter der Maßgabe der Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften (Pkt. 4.5.-4.7. – s. Anlage) zugestimmt.
- Abstimmung:** 6 Ja-Stimmen
- (BA v. 17.05.18, TOP 6.2.)

6.3. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung, Lange Str. 18e

Dem Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses in der Langen Str. 18 e wurde am 13.04.17 zugestimmt unter Maßgabe der Einhaltung der Gestaltungssatzung. Zwischenzeitlich hat der Bauherr eine Baugenehmigung. Gemäß Gestaltungssatzung für den Graaler Bereich § 16 (5) müssen die seitlichen Flächen der Dachgauben farblich der Dachdeckung angeglichen werden.

Es ist geplant die Dächer und seitlichen Flächen der Dachgauben mit einer Zinkblechverkleidung auszuführen, die sich farblich vom Hauptdach mit rot bis braunen Dachsteinen abheben würde.

Der Bauherr beantragt für die Eindeckung der Gaubendächer und Gaubenseiten mit Zinkblech, als hochwertige und dauerhafte Ausführung, eine Befreiung von den Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Graaler Bereich. Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag zuzustimmen.

- Beschlussvorschlag:** Dem Antrag auf Befreiung von der Gestaltungssatzung Graaler Bereich bzgl. § 16 (5) Dächer wird zugestimmt.
- Abstimmung:** 6 Nein-Stimmen
- Damit wurde der Antrag abgelehnt.
- (BA v. 17.05.18, TOP 6.3.)

TOP 7) Informationen aus der Gemeindevertretersitzung
- entfällt (Protokoll liegt noch nicht vor)

(BA v. 17.05.18, TOP 7)

TOP 8) Anfragen der Zuhörer
- keine

(BA v. 17.05.18, TOP 8)

D. V ö l p e l
BA-Vorsitzender

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