

Protokoll **der Ausschusssitzung am 08.11.2018**

Beginn: 18.00 Uhr **Ende:** 21.00 Uhr

Anwesend:

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

Gäste:

Herr GV Rühs	Herr Hancke
Herr Chelvier	Herr Köpp

Von der Verwaltung: Bürgermeisterin Fr. Dr. Chelvier
SGL 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.

Da das Protokoll der Gemeindevertretersitzung vom 27.09.18 nicht vorliegt, entfällt der TOP 8.

Die Tagesordnung wird wie folgt **einstimmig** 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. 9. Änderung B-Plan Nr. 4-5/93 „Müritz-West“ – Ostseewoge
- Information Waldabstand / Bauhöhe
 - 5.2. B-Plan Nr. 29-18 „Müritz Ost- Nördliche Strandstraße“
- Planungsinhalte
 - 5.3. Entwurf Haushalt 2019
6. Bauvoranfragen/Bauanträge
 - 6.1. Bauantrag Neubau eines Mehrfamilienhauses (32 WE), Ribnitzer Str.
 - 6.2. Bauantrag Um- und Anbau Mutter-Kind-Klinik Schwarzheide,
Str. „Zur Seebrücke“

7. Grundstücksangelegenheiten

7.1. Grundstück Birkenallee Nr. 31- Ausschreibung
- Wiedervorlage

8. Informationen aus der Gemeindevertretersitzung

entfällt

9. Anfragen der Zuhörer

Geschlossener Teil:

7 Grundstücksangelegenheiten

7.2. Kaufantrag für eine Teilfläche des Flurstückes 39, Gemarkung Graal,
Flur 2, Str. „An der Jugendherberge“

8. Anfragen und Informationen

(BA v. 08.11.18, TOP 1)

TOP 2) Protokollkontrolle

Das Protokoll v. 13.09.18 wird mit **6 Ja-Stimmen und 1 Stimmenthaltung** angenommen.

(BA v. 08.11.18, TOP 2)

TOP 3) Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr Fuchs spricht ein Schreiben von Herrn Rühs an die Gemeindevertreter bzgl. des unprofessionellen Baumschnitts durch den Kurpark und Wirtschaftshof im Ort an.

Fr. Taraschewski

Eine Schulung der Mitarbeiter des KpWh fand nicht statt. Von Seiten der Verwaltung wird derzeit geprüft, ob und in welcher Höhe über Fachfirmen der Baumschnitt erfolgen könnte. Die entsprechenden Gremien werden informiert.

Herr König schlägt vor, dass die Straßenbeleuchtung so eingestellt wird, dass sie früher ausgeschaltet und später eingeschaltet wird.

Herr Völpel fragt zum Stand LED-Beleuchtung (Kritik von Herrn Kosubek) bzgl. Ausleuchtung der Gehwege nach.

Fr. Taraschewski

Der Bauhof wird in der 45. KW probeweise 3 Lampen in der Ribnitzer Str. zum Radweg „drehen“. Das Ergebnis ist abzuwarten.

Herr O. Behrens

Im Bereich Wiedortschneise (Zufahrt Campingplatz) versackt im Bereich der Brückenüberfahrt die Straße. Er bittet um Ursachenprüfung.

(BA v. 08.11.18, TOP 3)

TOP 4. Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen

Offen sind:

- Alleenkonzept (Entwurf liegt vor)

Fr. Taraschewski

Die AG Gräben, Vorsitz Herr Nickel, hat sich mit den Gräben 2. Ordnung beschäftigt, danach die gemeindlichen Gräben. Erste Ergebnis werden im Februar 2019 erwartet.

(BA v. 08.11.18, TOP 4)

5. Gemeindeentwicklung

5.1. 9. Änderung B-Plan Nr. 4-5/93 „Müritz-West“ – Ostseewoge - Information Waldabstand / Bauhöhe

Herr Millahn

Mit dem der Vorlage beigefügten Vorentwurf wurde in das Änderungsverfahren gegangen, der auf dem Aufstellungsbeschluss und der Empfehlung aus der Februar-Sitzung hinsichtlich der groben Kubatur beruht. Auf der Grundlage eines Raum- und Nutzungskonzeptes wird durch den Bauherrn eine gewisse Baumasse (EG + 5 Vollgeschosse) benötigt. Gestalterische Festlegungen oder Zusagen wurden noch nicht getroffen.

Mit diesem Hintergrund wurde in die 2. Vor-Ort-Abstimmungsrunde mit der Obersten Forstbehörde und dem Umweltminister gegangen. Es wurde dort eine gewisse Maximallinie festgelegt, die dann aufgrund rechtlicher Bewertung so nicht zugesagt werden konnte. Die Forstbehörde hatte dann im August eine Stellungnahme abgegeben und eine Waldabstandsunterschreitung in Aussicht gestellt, die eine Ausdehnung der Bebauung gegenüber der jetzigen „Ostseewoge“ um 15 m zulässt. Das bedeutet, dass von dem ursprünglichen Raum- und Nutzungskonzeptentwurf des Bauherrn eine erhebliche Geschoßfläche (ca. 800 m²) nicht umgesetzt werden kann.

Es gibt jetzt 2 Alternativen.

1. Das Planungsziel (Bettenzahl, Umfang Gastronomie, Ladengeschäfte, Hotelqualität) muss reduziert werden.
2. Es wird am Konzept festgehalten, d.h. bei Nichtausdehnung in der Fläche muss in die Höhe gegangen werden.

Herr Völpel

Wenn das 7. Geschoss ein Vollgeschoss wäre, würde man dann die ca. 800 m² Fläche unterbringen?

Herr Millahn

Der jetzige Vorentwurf war in der Höhe gestaffelt, im 6. OG dann nur noch 2 Zimmer. Dieser Vorentwurf wäre nicht mehr anwendbar. Er würde empfehlen, wenn der Waldhorizont als Höhenbegrenzung mit dem Neubau „verlassen“ wird, dann auch deutlich.

Herr Harmsen

Die Höhe wäre für ihn nicht so relevant, das Gebäude müsste sich einpassen. Weniger Flächenversiegelung ist auch ein positiver Aspekt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung muss für das Objekt durchgeführt werden. Die Geschossflächenzahl sollte vorgegeben werden.

Herr F. Behrens

Die geplante Bebauung sollte mit einer Gesamtkonzeption des Seebrückenvorplatzes im Zusammenhang stehen. Bei z.B. einer Unterkellerung des Seebrückenvorplatzes, könnten Wirtschaftsräume des Hotels, Parkplätze untergebracht werden. In der Planung ist der DLRG-Schuppen zu berücksichtigen.

Herr Fuchs

Durch den vorhandenen Küstenwald sind gewisse Abstände einzuhalten. Die Bebauung sollte hier zurücktreten und der Naturraum in den Vordergrund. Die Forstbehörde hat auch in diese Richtung

argumentiert. Der Vorschlag, von der jetzigen Gebäudekante 15 m in westliche Richtung zu gehen, stellt eine Erweiterung des Ist-Zustandes dar. Der kompakten und massiv geplanten Bebauung (Überschreitung von a) Waldhöhe von 20 m, b) „regionale Maßstäblichkeit“ – Bauhöhen der Küste Fischland-Darß, c) Maß notwendiger Waldumwidmungen bzw. Umwidmungen von bisherigen Außenbereichsflächen in Innenbereichsflächen) wird nicht zugestimmt.

Herr Millahn

Die Formulierung einer GFZ setzt voraus, dass man sich als Zielvorstellung setzt, was das hochwertige Hotel beinhalten soll (z.B. Sauna, Spa, 160 Betten, kleiner Schwimmbadbereich, Restaurant, Hotelloobby). Wenn dann die Kubatur feststeht, geht es an die „gestalterischen Feinheiten“.

Herr O. Behrens

Bauen in die Höhe geht nur, wenn ein optischer Entwurf vorliegt. Der Ansatz, unterhalb des Vorplatzes zu bauen, ist nicht verkehrt. Hier hat jetzt der Architekt einen gefälligen Entwurf vorzulegen.

Herr Völpel

Zur nächsten BA-Sitzung ist die jetzige Bruttogeschossflächengröße mitzuteilen.

Herr F. Behrens

Der Entwurf des Bauherrn sah eine Kleinkunsthöhne vor. Hier sollten die Kulturschaffenden und Kulturanbieter (TuK) eine Stellungnahme abgeben, in wie weit sie sich hier eine Nutzung vorstellen und eine Partizipation an der Betreuung vorstellen könnten.

- Stellungnahme des BA:**
- **Vorlage eines Entwurfes, der in der Öffentlichkeit Konsens findet**
 - **an Kleinkunsthöhne festhalten (Stellungnahme der TuK)**
 - **kein Wegfall der Ladengeschäfte**
 - **Idee der Unterkellerung Seebrückenvorplatz umsetzen**
 - **Parkplatzsituation klären**
 - **Angabe der Größe der Bruttogeschossfläche**

Herr Millahn

Es sollte vom Bauherrn verlangt werden, dass der Entwurf durch einen externen Architekten (mit ggf. Aussicht auf Beauftragung) erstellt wird.

Herr F. Behrens

Zur nächsten Sitzung arbeitet der Bauherr seine Vorstellungen zu und die Gemeinde ebenfalls. Diese beiderseitige konkrete Aufgabenstellung ist dann einem Architekt an die Hand zu geben. Dann wäre eine Art Wettbewerb auszurufen und der beste Entwurf zu beauftragen.

- Stellungnahme des BA:**
- Es ist eine Zusammenstellung aller Geschossflächen nach einzelnen Nutzungseinheiten als Grundlage für einen möglichen Architektenentwurf, ggf. Vorgaben an externen Architekten, zum nächsten BA durch den Planer vorzulegen.**

Herr Völpe stellt den Antrag den TOP zu vertagen.

Abstimmung: 7 Ja-Stimmen

(BA v. 08.11.18, TOP 5.1.)

**5.2. B-Plan Nr. 29-18 „Müritz Ost- Nördliche Strandstraße“
- Planungsinhalte**

Herr Millahn

Das zu beplanende Gebiet ist zweigeteilt. Die Grenze ist die Südseite der Strandstraße, als auch die Nordseite bis hin zur hinter liegenden Waldkante. Die Südseite ist kleinteilig nach den Grundstücken strukturiert und noch kleinteiliger bebaut und in der Entwicklung mit erheblichen Einschränkungen zu betrachten. Auf der Nordseite ist eine etwas großzügigere Einfamilienhausbebauung (villenartige Gebäude, aber noch kleinteilig).

Aus seiner Sicht ergeben sich 2 unterschiedliche Planungsräume. Auf der Nordseite hätten wir es maßgeblich mit der Waldproblematik zu tun, Definition der genauen Waldgrenze.

Planungsziel der Südseite sollte die Dimension der Bebauung mit den 3 kleinen Neubauten neben dem Deichgraf sein. Auf der gegenüberliegenden Seite ist das Planungsziel noch zu definieren. Hier müsste im Einzelnen geprüft werden, was ordnungs- /regelungsbedürftig ist.

Herr Völpe

Wenn von den Planzielen her frühzeitig festgelegt wird, dass der Bauherr auf dem Grundstück Strandstr. 59 den Baukörper leicht anwachsend (Angleichung Bebauung zwischen Strandstr. 57 und 61) herstellen würde, könnte er während des Planungsverfahrens bereits anfangen.

Er spricht sich auf der Südseite für eine Bebauung wie die in der Strandstr. 57, 57b, 57c bis Höhe Pappelweg aus.

Im nördlichen Bereich ist es auch von der Bauflucht her schwierig zu planen. Die Häuser wurden versetzt gebaut und sind tw. 2-geschossig. Ein größeres Grundstück für ggf. Bebauung mit einem Hotel, Kurklinik usw. wäre nur im Bereich Haus „Malta“ möglich.

Herr Fuchs

Man braucht ein Ortsentwicklungs-/Ortserneuerungskonzept in detaillierter Maßstabsgröße.

Generell sollte Ziel der Überlegungen sein, wie kann man auf den bestehenden Flächen im Bestand mehr Wohnungen schaffen.

Herr Harmsen

Wenn ein vernünftiges Konzept vorgelegt wird über eine „nicht-kleinteilige“ Bebauung, welches die vorgegebene Baumasse und Höhe einhält (bei Erwerb von z.B. 3 kleinen Grundstücken), kann auf der Südseite seiner Meinung nach nicht nur Wohnbebauung zugelassen werden.

O. Behrens ist auch der Meinung, dass eine kleine Pension in „Deichgrafgröße“ entstehen könnte. Es würde dann die Situation einer Art Mischgebiet (Wohnen, Ferienhaus, Pension) entstehen.

F. Behrens

Die kleinteilige Bebauung auf der Südseite sollte beibehalten bleiben.

Die Erschließung der Nordseite, aufgrund der Länge der Grundstücke, müsste geprüft werden (nicht von der Strandstraße aus).

Herr Millahn

Planungsziel (kleinteilige Bebauung, außer Bereich Haus Malta) kann in Festsetzungen ausformuliert werden. Damit kann Investoren auch eine neue Nutzungsmöglichkeit eröffnet werden.

(BA v. 08.11.18, TOP 5.2.)

5.3. Entwurf Haushalt 2019 – 1. Entwurf Investitionen

Die Vorlage mit den Planzahlen wurde ausgereicht.

Fr. Taraschewski

Im Wasserausschuss wurde empfohlen, die Umrüstung der LED-Leuchten auf der Promenade und der Seebrücke zurückzustellen, da nicht bekannt ist, wann der neue Radweg zwischen Seebrücke und Strandstraße entsteht. Es soll nunmehr geprüft werden, welche Lampen in den Waldwegen umgerüstet werden könnten. Für Neuanschaffungen gibt es keine Förderung.

Herr F. Behrens fragt zum Produktsachkonto – Erträge aus der Veräußerung von Grundstücken -nach. Fr. Taraschewski erläutert, dass damit u.a. das gemeindliche Grundstück in der Birkenallee gemeint ist.

Herr Fuchs regt an, den Rahmen „Kinderspielplätze“ mehr auszuweiten und ein Gesamtentwicklungskonzept (Beauftragung eines externen neutralen Planungsbüros) in den Haushalt einzubringen.

Herr Völpel

Der FNP sollte 2019 überarbeitet werden. Müssten hierfür mehr Kosten eingestellt werden? Von einem Gesamtentwicklungskonzept hält er nicht viel. Es gibt bereits das Tourismuskonzept, welches laufend aktualisiert wird. Der FNP/B-Pläne werden ebenfalls als gutes Mittel zur Einbeziehung der Bürger zur Ortsentwicklung gesehen.

Herr O. Behrens

Für das Jahr 2020 sind die Aufwendungen für die Erstellung von B-Plänen, FNP mit 50,-T€ einzustellen.

Herr Völpel hätte sich gewünscht, dass im Jahr 2019 angefangen wird, eine neue Sporthalle zu planen und Fördermittel anzufragen. Die jetzige Halle ist sehr kostenintensiv (hohe Betriebskosten, defektes Dach, sanierungsbedürftige Sanitäranlagen, usw.).

Die Sporthalle in Rövershagen erfüllt seiner Meinung nach den Ansprüchen.

Herr Harmsen

Der Bedarf der Sporthalle ist zu ermitteln. Wenn es sich rechnen lässt, könnte die Aquadrom-Sporthalle angemietet werden. Auch über die Sporthalle des Landkreises und in der alten

Grundschule ist nachzudenken. Im Ergebnis dessen, könnte dann über einen Neubau nachgedacht werden.

Herr O. Behrens

Im Vorfeld sind alle Nutzer und die Schulen abzufragen nach Ideen, Bedürfnissen usw. und ob wir einen Sitzbereich für Zuschauer benötigen.

Fr. Dr. Chelvier

Nach Rücksprache mit den Schulen wurde erklärt, dass sie mit den Gegebenheiten zufrieden sind und eine kleine Sporthalle vor Ort für gut befunden wird. Eine Nutzung nur der Aquadrom-Sporthalle wird als kritisch gesehen.

Herr F. Behrens zitiert aus dem Protokoll v. 12.07.18 bzgl. Nutzerabfrage als Arbeitsauftrag an die Verwaltung.

Fr. Dr. Chelvier

Es wird versucht, zu einer der nächsten Sitzungen vorzulegen, wer was, wann nutzt (Ist-Zustand).

Stellungnahme des BA: 20,-T€ sind in den Haushalt für die Sporthalle aufzunehmen, um eine Entwurfsplanung zu finanzieren.

Abstimmung: 7 Ja-Stimmen

(BA v. 08.11.18, TOP 5.3.)

TOP 6) Bauvoranfragen/Bauanträge

6.1. Bauantrag Neubau eines Mehrfamilienhauses (32 WE), Ribnitzer Str.

Nach Abriss der aufstehenden Baulichkeiten (ehemalige Gaststätte Anker) auf dem Grundstück in der Ribnitzer Str. 35 ist der Neubau eines MFH „Residenz Müritz-Mitte“ mit 32 WE und Tiefgarage geplant. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“. Vorhaben sind zulässig, wenn die B-Planfestsetzungen eingehalten werden und die Erschließung gesichert ist. Die örtlichen Bauvorschriften, wie Baugrenze/Baulinie, Fassaden- und Fenstergliederung, werden eingehalten. Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag zuzustimmen.

Beschlussvorschlag: Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft empfiehlt dem vorliegenden Bauantrag „Neubau eines Mehrfamilienhauses (32 Wohnungen, 36 Stellplätze und Tiefgarage), Residenz Müritz-Mitte“, Ribnitzer Str. 35 in Graal-Müritz zuzustimmen.

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen 1 Stimmenthaltung

(BA v. 08.11.18, TOP 6.1.)

6.2. Bauantrag Um- und Anbau Mutter-Kind-Klinik Schwarzheide, Str. „Zur Seebrücke“

Die Betreiber der Mutter-Kind-Klinik Schwarzheide in der Str. „Zur Seebrücke 20“ planen an der Nordwestseite des Gebäudes einen eingeschossigen Anbau von 4 x 24 m zur Schaffung von erforderlichen Räumen als zusätzliche Fahrradabstellräume und einer Cafeteria. Gleichzeitig soll die Anlieferzone überdacht werden. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans

Nr. 4-5-93 „Müritz-West“. Vorhaben sind zulässig, wenn die B-Planfestsetzungen eingehalten werden und die Erschließung gesichert ist.

Im Ergebnis der Prüfung der vorliegenden Unterlagen empfiehlt die Verwaltung dem Bauantrag zuzustimmen. Durch die geplante Erweiterung im EG der Reha-Klinik wird die Anzahl der vorhandenen Betten nicht berührt. Aus diesem Grund ist keine zusätzliche Schaffung von Stellplätzen erforderlich. Im Rahmen der Erweiterungsbebauung ist die Fällung einer Buche erforderlich.

Die Genehmigung mit Auflage zur Ersatzpflanzung wurde erteilt.

Beschlussvorschlag: **Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft empfiehlt dem Bauantrag „Um- und Anbau der Mutter-Kind-Klinik Schwarzheide“, Az.: 05448-18-28, Zur Seebrücke 20, zuzustimmen.**

Abstimmung: **7 Ja-Stimmen**

(BA v. 08.11.18, TOP 6.2.)

7. Grundstücksangelegenheiten

7.1. Grundstück Birkenallee Nr. 31- Ausschreibung - Wiedervorlage

Die Vorlage wurde bereits beraten und zurückgestellt mit Empfehlung die Ausschreibung für junge Familien näher zu spezifizieren. Dies ist nach Prüfung rechtlich nicht durchsetzbar.

Herr F. Behrens

Das Grundstück sollte nicht veräußert werden und wenn, sollte der Regenwasserkanal mit verkauft werden.

Herr Völpel schließt sich Herrn Behrens an und ist auch nicht für einen Verkauf.

Das Grundstück ist 30x30 m groß, abzüglich eines 5 m breiten Streifens, können ca. 200-250 m² bebaut werden. Das ergibt ein Haus von 20 m Breite und 10 m Tiefe, mit Unterbringung von 6 WE. Die Gemeinde könnte das Haus in Eigenregie bauen (Sozialwohnungen), Verwaltung durch die GHV oder kleine Wohnungen für Personal der Gewerbetreibenden.

Beschlussvorschlag: **Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft empfiehlt, für das Grundstück Birkenallee, Flurstück 145, Gemarkung Müritz, Flur 1, wird ein Verkehrswertgutachten als Grundlage für die öffentliche Ausschreibung beauftragt.**

Die Teilfläche des Grundstückes mit dem Regenwasserkanal der Straßentwässerung wird nicht über eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) gesichert, sondern herausgemessen und gelangt nicht zur Veräußerung.

Die Fällung der Bäume auf dem Flurstück 145, Müritz 1, wird nach der Genehmigung der Waldumwandlung durch die Gemeinde beauftragt.

Abstimmung: **7 Nein-Stimmen**

Stellungnahme des BA: **Bis 30.11.18 sind durch die BA-Mitglieder der Verwaltung Ideen zur Bebauung vorzulegen.**

(BA v. 08.11.18, TOP 7.1.)

TOP 8) Informationen aus der Gemeindevertretersitzung

- entfällt

(BA v. 08.11.18, TOP 8)

TOP 9) Anfragen der Zuhörer

Herr Rühls

Er kommt nochmal auf sein Schreiben an Bürgermeister, BV Herr Griese und Fr. Taraschewski zurück. Hier geht es nochmal um den Schnitt der Bäume im Ort.

Herr Köpp stellt nochmal den Sachstand zu seinem Bauvorhaben in der Birkenallee dar und dass er noch auf die Baugenehmigung wartet.

Fr. Taraschewski

Herr Köpp muss jetzt den Bauantrag nach § 62 LBauO MV an die Gemeinde stellen. Danach wird innerhalb eines Monats geprüft, ob der Bauantrag den Festsetzungen des B-Plans entspricht und ob die Erschließung gesichert ist.

(BA v. 08.11.18, TOP 9)

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