

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

Protokoll
der Ausschusssitzung am 14.02.2019

Beginn: 18.00 Uhr **Ende:** 20.15 Uhr

Anwesend: GV Herr Völpel GV Herr Witt
 GV Herr Harmsen SE Herr F. Behrens
 SE Herr Fuchs

Entschuldigt: GV Herr O. Behrens SE Herr König

Gäste: 7

Von der Bürgermeisterin Fr. Dr. Chelvier

Verwaltung: SGL Fr. Taraschewski

Protokoll- Fr. Acksteiner

Führer:

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 Gemeindevertreterversammlung vom 31.01.2019 noch nicht vorliegt, entfällt der TOP 7.

Herr Harmsen stellt den Antrag auf Streichung TOP 6.1. wegen Verfristung.

Abstimmung: 2 Ja-Stimmen 3 Nein-Stimmen

Damit wurde der Antrag abgelehnt.

Die Tagesordnung wird wie folgt angenommen:

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. Information Weiterführung Erschließung B-Plangebiet „Müritz-Mitte“
 - 5.2. Neugestaltung der Grünanlagen nördlich des Lindenwegs
(zwischen Dr.-Leber-Str. – Friedensstr.)
 - 5.3. weitere Verfahrensweise Ausbau Dachgeschoss Nebenhaus Parkstr. 21
 - 5.4. 9. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 „Müritz-West“
- Satzungsbeschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre
nach § 17 BauGB

6. Bauvoranfragen/Bauanträge

6.1. Bauantrag Neubau Wochenendhaus im Ostseecamp- u. Ferienpark

6.2. Voranfrage Anbau an Ferienhaus, Strandstraße 47

Hier: Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre
„Nördliche Strandstraße“

6.3. Bebauungskonzept Strandstr. 59, Flurstück 14/12, Müritz 1

Hier: Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre „Nördliche Strandstraße“

7. Informationen aus der Gemeindevertretersitzung

- entfällt

8. Anfragen der Zuhörer

Geschlossener Teil:

9. Anfragen und Informationen

(BA v. 14.02.19, TOP 1)

TOP 2) Protokollkontrolle v. 13.12.18

Herr Fuchs zu TOP 5.4. (Umgestaltung Strandzugang Vorplatz Seeblick – Antrag WV)

Seine Äußerung im Protokoll ist zu streichen, dafür ist nachfolgender Text aufzunehmen:

Als erstes sollte ein Programm für eine Beauftragung erstellt werden. Zu diesem Zweck wird eine Zukunftswerkstatt o.ä. als Beteiligungsverfahren für alle Kinder, Jugendlichen und Erwachsenen von Graal-Müritz vorgeschlagen. Ein wichtiger Punkt wäre es, bei der Planung auf Barrierefreiheit zu achten.

Abstimmung: 2 Ja-Stimmen 2 Nein-Stimmen 1 Stimmenthaltung

Damit wurde der Antrag abgelehnt.

Abstimmung: 3 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimmen 1 Stimmenthaltung

Damit wurde das Protokoll in der vorliegenden Form angenommen.

(BA v. 14.02.19, TOP 2)

TOP 3) Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr F. Behrens

Ist Zuarbeit der BA-Mitglieder zur Gestaltung Seebrückenvorplatz und Bebauung Grundstück Birkenallee 31 erfolgt? Er bittet die Vorschläge im Anhang zum Protokoll zu verteilen.

Die eingegangenen Vorschläge von Herrn Völpel und Herrn F. Behrens wurden bereits auf der Sitzung am 13.12.18 verteilt.

(BA v. 14.02.19, TOP 3)

TOP 4) Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen

- Beräumung Entwässerungsgraben am Philosophenweg - offen

- Versackung Wiedortschneise - offen (Haushalt noch nicht bestätigt)

- Alleenkonzept - offen

(BA v. 14.02.19, TOP 4)

TOP 5) Gemeindeentwicklung

5.1. Information Weiterführung Erschließung B-Plangebiet „Müritz-Mitte“

Den BA-Mitgliedern liegt eine Anfrage von Herrn R. Schulz als Anlieger/Grundstückseigentümer vor. Darüber soll in der heutigen Sitzung beraten und eine Meinung gebildet werden.

Herrn Schulz wird Rederecht erteilt.

Aufgrund der Unklarheiten zu den Eigentumsverhältnissen ist auf der östlichen Seite zusätzlich die Straße „I“ dazu gekommen und als Ringschluss gedacht. Es sollten in diese Straße die ganzen Systeme gelegt werden. Mittlerweile sind die Leitungen in die verkehrsberuhigte Anliegerstraße (zwischen Baufelder 29+30 und 32+33) verlegt worden.

Sein Antrag geht dahin, dass auf den Ringschluss Planstraße „I“ verzichtet wird und man bis an die Grundstücke lt. B-Plan anschließt als Stich, so wie es beim Bühnen-/Forellenweg der Fall ist. Auch aus dem Grund, dass die Straße keine Bedeutung hat und dort keine Leitung liegt. Sie ist ein Schluss zwischen 2 Grünflächen und es existiert auch kein Zugang zu einem Erschließungsgrundstück. Eine zusätzliche Ringstraße bedeutet auch immer zusätzlicher Verkehr. Wenn sein Antrag befürwortet wird, würde er im Rahmen des B-Planverfahrens die Stichstraße so herstellen, finanzieren und der Gemeinde übergeben.

Herr Völpel

Wenn die Planstr. „I“ nicht entsteht, wie ist dann die Wendemöglichkeit.

Herr Schulz hält einen Wendehammer für nicht notwendig, wie auch Bernsteinweg, am Sonnenhof.

Rechtlich sauber, wäre ein B-Planänderungsverfahren.

Hier ist der Planer, Herr Millahn, nochmal zu kontaktieren.

Fr. Taraschewski

Die jetzige Herstellung ist aufgrund der abschnittswisen Erschließung ein Provisorium und muss zurück gebaut werden, wenn das FS 78 erschlossen wird. Die Argumente, dass mit dem Ringschluss Planstr. I keine Grundstücke erschlossen werden, keine Versorgungsleitungen in der Straße liegen und man hinter dem B-Plan zurück bleiben kann, sind rechtlich nicht korrekt. Für eine funktionsgerechte Erschließung ist die Herstellung der Straße I erforderlich. Insbesondere, da es noch keine Perspektive für die weiterführende Erschließung gibt. Eine Änderung ist nur im Rahmen eines B-Planänderungsverfahrens möglich.

Herr Schulz bittet um sachliche Prüfung, ggf. Vor-Ort-Besichtigung und erwartet dann eine Aussage.

(BA v. 14.02.19, TOP 5.1.)

5.2. Neugestaltung der Grünanlagen nördlich des Lindenwegs (zwischen Dr.-Leber-Str. – Friedensstr.)

Die Grünflächen im Lindenweg wurden im Bereich Dr.-Leber-Str. - Friedensstr. mit Sträuchern bepflanzt, die optisch kein ansprechendes Straßenbild mehr darstellen. Die Flächen werden regelmäßig durch Wildschweine „umgepflügt“, der dadurch entstehende Pflegeaufwand ist sehr hoch. Aus Sicht der Verwaltung besteht Handlungsbedarf für eine Neugestaltung der Grünflächen, mit einem zukünftig geringen Pflegeaufwand und für eine optische Aufwertung.

Eine Möglichkeit wäre, die Sträucher zu entfernen, Raser herzustellen und Pflanzkübel aufzustellen, oder einen Landschaftsarchitekten mit der Planung für eine Neugestaltung zu beauftragen.

Herr Fuchs empfiehlt über eine Verbreiterung des Geh- und Radweges um 0,50 m nachzudenken und die Anbindung zum Rhododendronpark und am Lindenweg Richtung Friedhof.

Herr F. Behrens

Wenn das Areal „angefasst“ wird, sollte die Seite mit den durch die Jagdgemeinschaft angepflanzten „Bäumen des Jahres“ einbezogen werden.

Antrag F. Behrens: Variante 2 mit dem Zusatz einer mittelfristigen Gesamtkonzeption in qualitativ hochwertiger Form.

Abstimmung: 2 Ja-Stimmen 3 Nein-Stimmen

Damit wurde der Antrag abgelehnt.

Variante 2

Der Kurpark und Wirtschaftshof entfernt die aufstehenden Sträucher, legt Rasen neu an und stellt Pflanzkübel auf.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme

(BA v. 14.02.19, TOP 5.2.)

5.3. weitere Verfahrensweise Ausbau Dachgeschoss Nebenhaus Parkstr. 21

Das Gebäude Parkstr. 21 wurde 2001-2002 umfassend saniert. Im Nebengebäude wurden Räume für Archiv und Lager des Heimatmuseums und eine Wohnung ausgebaut. Der Dachgeschoßausbau auf ca. 98 m² Nutzfläche war nicht förderfähig. Deshalb wurden nur Fenster eingebaut und der Fußboden isoliert. Auf dieser Fläche wäre nach Ausbau eine Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 78 m² möglich.

Die Verwaltung empfiehlt ein Planungsbüro mit der Erstellung einer Ausbauplanung für die Dachgeschoßwohnung im Nebenhaus und der Kostenermittlung zu beauftragen. Nach Vorlage der Planung und einer möglichen Finanzierung wird über weitere Verfahrensschritte entschieden.

Zur Finanzierung von Planungskosten wurden 20,-T€ im Haushalt angemeldet, vorbehaltlich der Beschlussfassung zur Haushaltssatzung 2019 wäre die Finanzierung gesichert.

Beschlussvorschlag: Für den Ausbau der Dachgeschoßwohnung im Nebengebäude der Parkstr. 21 wird ein Planungsbüro mit der LPH 1 Grundlagenermittlung, LPH 2 Vorplanung und LPH 3 Entwurfsplanung beauftragt.

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung nach Verfügbarkeit der Haushaltsmittel die Planung umzusetzen.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen 1 Stimmenthaltung

(BA v. 14.02.19, TOP 5.3.)

5.4. 9. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 „Müritz-West“

- Satzungsbeschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre nach § 17 BauGB

Die Gemeindevertretung hat am 23.02.2017 beschlossen, dass der B-Plan Nr. 4-5-93 für das Gebiet „Müritz-West“ geändert werden soll. Zur Sicherung der Planung für den in der beigefügten Anlage 1 gekennzeichneten Änderungsbereich wurde eine Veränderungssperre beschlossen.

Die Veränderungssperre gilt nach ihrer Inkraftsetzung (Bekanntmachung 02.03.2017) für die Dauer von 2 Jahren. Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf der 2 Jahre außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern.

Die Verwaltung empfiehlt, zur Sicherung der noch umfangreich zu klärenden Gestaltungsmöglichkeiten im Geltungsbereich im Rahmen der 9. Änderung des B-Plans, die Veränderungssperre vom 02.03.2017 um ein Jahr zu verlängern.

Herr F. Behrens

Die Zuarbeit zum Seebrückenvorplatz aus dem BA (Herr Völpel, Herr F. Behrens) sollte dem Architekten an die Hand gegeben werden.

Ziel der Veränderungssperre war die einheitliche Gestaltung des Vorplatzes, welches durch Ausnahmen wiederholt verworfen wurde. Aus seiner Sicht könnte die Veränderungssperre auch auslaufen.

Beschlussvorschlag: Der Ausschuss empfiehlt die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den B-Planbereich Nr. 4-5-93 „Müritz-West“ um ein Jahr.

Abstimmung: 3 Ja-Stimmen 2 Stimmenthaltungen

(BA v. 14.02.19, TOP 5.4.)

TOP 6) Bauvoranfragen/Bauanträge

6.1. Bauantrag Neubau Wochenendhaus im Ostseecamp- u. Ferienpark

Am 28.05.2002 wurde festgestellt, dass auf dem o.g. Grundstück des Campingplatzes ein Bungalow von 41,8 m² Grundfläche ohne Baugenehmigung und abweichend von den Festsetzungen des B-Plans Nr. 16-99 „Ostseecamp und Ferienpark“ errichtet wurde. Dem nachträglichen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans wurde im Bauausschuss am 04.03.2003 nicht zugestimmt. Auch der Landkreis hat nach Beteiligung der Naturschutzbehörde und des Landesforstamtes den Befreiungsantrag abgelehnt.

Am 19.11.2003 wurde eine Beseitigungsanordnung zum Rückbau des Bungalows bis 30.04.2004 mit Zwangsgeldanordnung vom LK verfügt. Dagegen hat der Bauherr geklagt. Im Ergebnis der mündlichen Verhandlung am 02.02.2006 beim Verwaltungsgericht Schwerin wurde vereinbart, dass der Bungalow bis 31.12.2007 zurück gebaut wird.

Vom Grundstückseigentümer wurde dem Rückbau widersprochen, deshalb steht der Bungalow heute noch. Ein Duldungsverfahren vor dem VWG Schwerin endete mit einem Vergleich.

Im Verfahren wurde ein Befreiungsantrag bei der Gemeinde gestellt, durch den BA zugestimmt und durch den Landkreis am 17.01.16 der Vorbescheid erteilt. Auf Grundlage des genehmigten Vorbescheids liegt jetzt der Bauantrag vor. Es besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung, wenn der Bauantrag nicht wesentlich von der Bauvoranfrage abweicht.

Beschlussvorschlag: Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau eines Wochenendhauses“, Az.: 06232-18-28, wird erteilt. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans Nr. 16-19 „Ostseecamp und Ferienpark“, Teil B Nr. 6.2, wird zugestimmt.
Der Nachweis gem. Vorbescheid, dass die Anzahl der Aufstellplätze von 442 im Sinne der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze M-V nicht überschritten werden darf, ist vorzulegen.

Abstimmung: 5 Ja-Stimmen

(BA v. 14.02.19, TOP 6.1.)

6.2. Voranfrage Anbau an Ferienhaus, Strandstraße 47

Hier: Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre „Nördliche Strandstraße“

Auf dem Grundstück Strandstraße 47 ist die Errichtung eines Anbaus an das vorhandene Gebäude geplant. Der aufstehende Bungalow hat eine Grundfläche von 66 m². Der Anbau mit einer Grundfläche von 3 x 4 m= 12 m² würde überbaut eine Grundfläche von 78 m² ergeben. Bei einer Grundstücksgröße von 362 m² ergibt sich eine GRZ von 0,21.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 29-18 „Müritz-Ost – Nördliche Strandstraße“, für das die Gemeindevertretung am 27.09.18 eine Veränderungssperre beschlossen hat und die mit Bekanntmachung am 01.10.18 in Kraft getreten ist. Damit dürfen in dem Gebiet keine Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, nicht durchgeführt werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Aus Sicht der Verwaltung beeinträchtigt das geplante Vorhaben nicht die mit dem B-Plan beabsichtigte städtebauliche Ordnung. Es könnte eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden.

Herr Harmsen

Der Bereich sollte so entwickelt werden, dass ggf. mehrgeschossige Bauten zulässig sind. Somit würde mit dem Anbau eine Werterhöhung des Grundstückes geschaffen, die dem Ziel widerspricht. Veränderungssperren werden erlassen, um sich die Planung zu überlegen und sind von den Grundstückseigentümern für eine überschaubare Zeit hinzunehmen.

Herr Völpel

Zielstellung des B-Plans war, dass in Richtung „Deichgraf“ kein überdimensionaler Baukörper gewollt war, sondern die Bebauung höhenmäßig leicht ansteigt. Im westlichen Bereich sollte 1 ½-geschossige Bauweise zugelassen werden und auf der östlichen Seite (Haus Malta) evtl. ein Hotelstandort.

Beschlussvorschlag: Der Ausschuss stimmt dem Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre „Müritz-Ost- Nördliche Strandstraße“ zu.

Abstimmung: 3 Ja-Stimmen 2 Nein-Stimmen

(BA v. 14.02.19, TOP 6.2.)

6.3. Bebauungskonzept Strandstr. 59, Flurstück 14/12, Müritz 1

Hier: Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre „Nördliche Strandstraße“

Das o. g. Grundstück mit einer Größe von 826 m² wurde vom Landkreis Rostock veräußert. Der zukünftige Grundstückseigentümer plant nach Abriss der vorhandenen Bungalows den Neubau eines Wohnhauses mit 3 FeWo. Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde der Neubau einer Ferienhausanlage mit 9 Apartments und 1 FeWo geplant (BA 13.09.18). Da sich dieses Vorhaben nicht in die nähere Umgebung eingefügt hat, wurde durch die Gemeindevertretung am 27.09.18 der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 29-18 „Müritz-Ost-Nördliche Strandstraße“ gefasst. Zur Sicherung der Planung wurde gleichzeitig eine Veränderungssperre beschlossen und mit Bekanntmachung am 01.10.18 in Kraft gesetzt. Die Bauvoranfrage wurde nach § 15 BauGB zurück gestellt. Zwischenzeitlich hat der Bauherr Kontakt zur Verwaltung aufgenommen, ob es Möglichkeiten für eine zeitnahe Neubebauung des Grundstücks gibt. Im Ergebnis dessen ist eine Bebauung zu planen, die sich in die Umgebungsbebauung einfügt und die aufstehende Eiche erhalten wird. Es können Ausnahmen von der Veränderungssperre zugelassen werden, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Der jetzt vorgelegte Bebauungsentwurf fügt sich bzgl. der Bauhöhe aus Sicht der Verwaltung in die Umgebungsbebauung ein. Unter Maßgabe der Einhaltung der GZR von max. 0,4 könnte eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden.

Herr Harmsen

Das B-Planverfahren läuft und um das Verfahren zu sichern, erlässt man Veränderungssperren.

Deshalb sind derzeit Ausnahmen nicht zuzulassen und wären für das Verfahren schädlich.

Beschlussvorschlag: Nach Vorlage des Bauantrages, in Anlehnung an den Bebauungsentwurf, wird eine Ausnahme von der Veränderungssperre in Aussicht gestellt.

Abstimmung: 4 Ja- Stimmen 1 Nein-Stimme

(BA v. 14.02.19, TOP 6.3.)

TOP 7) Informationen aus der Gemeindevertretersitzung

- entfällt

(BA v. 14.02.19, TOP 7)

TOP 8) Anfragen der Zuhörer

Herr Graf

Bei der Neugestaltung der Grünanlage nördlich des Lindenwegs (TOP 5.2.) sind das große Problem die Wildschweine. Die dort stehenden sog. „Bäume des Jahres“ wären vielleicht mal eine Pflegobjekt für die Schule. Er schlägt vor, die Pflastersteine aus der Kurstraße für die Befestigung z.B. der Bankstellplätze im Lindenweg einzusetzen.

Die Verlängerung des Fußweges Lindenweg (ab Dr.-Leber-Str. – Friedhofsweg) widerspricht dem geplanten Ausbau des Lindenweges in dem Abschnitt und wird auch nicht als notwendig angesehen, weil dort bereits ein Gehweg vorhanden ist.

Herr R. Schulz fragt nach, wann nach dem Rückbau der Verkehrsinseln in der Str. „Zur Seebrücke“ der Standort wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand übergeht.

Ist vorgesehen, die WC-Anlagen an der Promenade in einen angemesseneren Zustand (Anspruch Ostseeheilbad), auch ganzjährig geöffnet, zu bringen?

Fr. Dr. Chelvier

Aufgrund des Bauvorhabens „Residenz“ und auch „Ostseewoge“ wird die Straße „Zur Seebrücke“ die nächsten Jahre stark beansprucht werden. Erst nach Abschluss wird über die Erneuerung befunden. Die vorhandenen WC's werden derzeit instand gesetzt und modernisiert. Zu Neuanschaffungen gibt es derzeit grundsätzlich keine Überlegungen.

Herr F. Behrens fragt zum Sachstand rückgebauter Gehweg Friedensstr./Ecke Fr.-Reuter-Str. nach.

Fr. Taraschewski erklärt abschließend zur Thematik, dass der Gehweg nicht wieder hergestellt wird.

(BA v. 14.02.19, TOP 8)

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