

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

Protokoll **der Ausschusssitzung am 09.05.2019**

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19.30 Uhr

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

Gäste: 5 Bürger

Von der Verwaltung: Fr. Dr. Chelvier
 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 **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. Weitere Vorgehensweise Weiterführung Erschließung B-Plangebiet „Müritz-Mitte“
 - 5.2. Abschluss Erschließungsvertrag B-Plangebiet „Mischgebiet Rostocker Str.“
6. Bauvoranfragen/Bauanträge
 - 6.1. Bauantrag Neubau eines Wohngebäudes, Graaler Landweg 7
 - 6.2. Antrag Abweichung von den B-Planfestsetzungen „Müritz-Mitte“ (Baugrenze)
 - 6.3. Bauantrag Nutzungsänderung von Wohnung zu Ferienwohnung, Am Wasserturm 9 (Wasserturm)
 - 6.4. Bauvoranfrage Neubau Einfamilienhaus, Friedensstr.

6.5. Bauantrag Ersatzneubau Wochenendhaus, Weidenweg 19

7. Anfragen der Zuhörer

Geschlossener Teil:

8. Anfragen und Informationen

(BA v. 09.05.19, TOP 1)

TOP 2) Protokollkontrolle v. 11.04.19

Herr Völpel ergänzt zu TOP 5.1. (Sporthallenneubau)

Die Tabelle aus der BA-Sitzung wurde in der GV um einen Punkt unter „Sonstiges“ (hochfahrbare Trennwand zwischen den beiden Hallenhälften) ergänzt.

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen 1 Stimmenthaltung

(BA v. 09.05.19, TOP 2)

TOP 3) Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder
- keine

(BA v. 09.05.19, TOP 3)

TOP 4) Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen

Die Versackung in der Wiedortschneise ist zwischenzeitlich behoben.

(BA v. 09.05.19, TOP 4)

TOP 5) Gemeindeentwicklung

**5.1. Weitere Vorgehensweise Weiterführung Erschließung B-Plangebiet
„Müritz-Mitte“**

Fr. Taraschewski erläutert die Vorlage.

Es geht darum, dass die Planstraße C in der ausgewiesenen Form nicht ausgeführt wird. Ein Anlieger hat einen Sachverständigen für Geotechnik beauftragt ein Gutachten zu erstellen. Im Ergebnis dazu werden Feststellungen getroffen und Forderungen aufgemacht, die den Entwässerungsgraben betreffen. Als Verwaltung kann die Richtigkeit und Notwendigkeit nicht eingeschätzt werden. Da sich der Gutachter auch auf das durch die Gemeinde beauftragte Gutachten des Ingenieurbüro Biota bezieht, sollte Biota im Rahmen eines Ortstermins weiterführende Untersuchungen für eine abschließende Aussage bzgl. der Auswirkungen und ggf. erforderliche Maßnahmen beauftragt werden.

Beschlussvorschlag: Der Ausschuss empfiehlt die Firma Biota mit den weiterführenden Untersuchungen einschl. Ortstermin für eine abschließende Aussage bzgl. der Auswirkung und ggf. erforderliche Maßnahmen zu beauftragen.

Abstimmung: 7 Ja-Stimmen

(BA v. 09.05.19, TOP 5.1.)

5.2. Abschluss Erschließungsvertrag B-Plangebiet „Mischgebiet Rostocker Str.“

Herr König ist befangen und nimmt an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

Fr. Taraschewski erläutert die Vorlage.

Im B-Plangebiet „Mischgebiet Rostocker Str.“, Plan von 1998, sollen jetzt die letzten verfügbaren Bauflächen erschlossen werden. Hier geht es nunmehr um die Verfahrensweise. Es handelt sich dabei um die Planstraße C (zwischen Auto-Reparatur Bruschi, Hausmeisterservice Diens und den Sitz des Kurpark und Wirtschaftshofes). Grundsätzlich ist die Gemeinde für die Baureifmachung in B-Plangebietem zuständig. Im Haushalt sind in diesem Jahr aber keine Mittel eingestellt, so dass empfohlen wird eine sog. Bauherrengemeinschaft zu bilden. Die bevorteilten Grundstückseigen-

tümer wurden angeschrieben, eine Rückmeldung steht noch aus. Sollte diese Bauherrngemeinschaft nicht zustande kommen, wäre als 2. Möglichkeit ein sog. Vorfinanzierungsvertrag möglich, d.h. ein oder zwei Grundstückseigentümer gehen in Vorleistung. Die Gemeinde erhebt dann auf Grundlage der Satzung Erschließungsbeiträge. Die Verwaltung empfiehlt, nach Zustimmung der Bauherren, den Abschluss eines Erschließungsvertrages (Entwurf Anlage zur Vorlage). Detailfragen, wie Gehweg, nicht öffentliche Widmung des Wendehammers, Ersatzpflanzungen usw. werden im zuständigen Fachausschuss geklärt.

Herr Harmsen geht davon aus, dass der Erwerb der gemeindeeigenen Fläche durch die Bauherren mit den Erschließungskosten gegen gerechnet wird.

Beschlussvorschlag: **Der Ausschuss empfiehlt den Abschluss eines Erschließungsvertrages lt. beiliegendem Entwurf nach Vorlage der Zustimmung aller bevorteilten Grundstückseigentümer.**

Abstimmung: **6 Ja-Stimmen**

(BA v. 09.05.19, TOP 5.2.)

Herr König nimmt wieder an der Beratung und der Abstimmung teil.

TOP 6) Bauvoranfragen/Bauanträge

6.1. Bauantrag Neubau eines Wohngebäudes, Graaler Landweg 7

Auf dem Grundstück Graaler Landweg 7, Flurstück 31/24, Gemarkung Graal, Flur 2 ist der Neubau eines EFH, nach Abriss der aufstehenden Baulichkeit, geplant. Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt. Laut Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Die zulässige GRZ von 0,4 wird eingehalten. Im Ergebnis der vorliegenden Bauantragsunterlagen empfiehlt die Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussvorschlag: **Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau eines Wohnhauses mit Nebengebäude“, Az.: 02112-19-28, wird erteilt.**

Abstimmung: **7 Ja-Stimmen**

(BA v. 09.05.19, TOP 6.1.)

6.2. Antrag Abweichung von den B-Planfestsetzungen „Müritz-Mitte“ (Baugrenze)

Das Flurstück 79/6, Müritz 1, Sanddornweg 7, mit einer Größe von 326 m² wurde unter der Maßgabe zur Errichtung eines Doppelhauses verkauft. Bauvorhaben im Geltungsbereich eines rechtskräftigen B-Plans sind nach § 62 Landesbauordnung MV genehmigungsfrei, wenn die B-Planfestsetzungen eingehalten werden. Weil der Verkauf der angrenzenden Doppelhaushälfte sich als sehr schwierig darstellt, liegt der Gemeinde jetzt ein Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von 11 x 8,50 m vor. In dem Zusammenhang liegt ein Antrag auf Abweichung von der im B-Plan festgesetzten Baugrenze vor, damit die Abstandsfläche zum Nachbargrundstück eingehalten werden kann. Aus Sicht der Verwaltung ist diese Abweichung noch geringfügig und städtebaulich vertretbar. Die Einhaltung der Baugrenze stellt für die Grundstückseigentümer in diesem Fall eine nicht beabsichtigte Härte dar und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beschlussvorschlag: Die Gemeinde stimmt dem Antrag auf Abweichung von der Baugrenze für das Flurstück 79/6, Gemarkung Müritz, Flur 1, im Baufeld 30 zu.

Abstimmung: 7 Ja-Stimmen

(BA v. 09.05.19, TOP 6.2.)

6.3. Bauantrag Nutzungsänderung von Wohnung zu Ferienwohnung, Am Wasserturm 9 (Wasserturm)

Im Jahr 2004 wurde die Baugenehmigung zum Umbau, Modernisierung und Nutzungsänderung des historischen Wasserturms zur Errichtung von Arbeitsräumen im Erdgeschoß und Ausbau des Turmkopfes zu einem Studio erteilt. Nachdem die Umbauarbeiten fortgeschritten sind, stellt der Bauherr den Antrag auf Nutzungsänderung zur Ferienwohnung. Eingriffe in die mit der Denkmalbehörde abgestimmte Baukonstruktion erfolgen nicht. Das Grundstück liegt lt. Flächennutzungsplan im Allgemeinen Wohngebiet. Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt. Dem Antrag auf Nutzungsänderung zur FeWo kann auf Grund der in der näheren Umgebung vorhandenen FeWo nicht abgelehnt werden. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung dem vorliegenden Bauantrag zuzustimmen.

Herr Harmsen

Bei der Nutzungsänderung in 8 FeWo handelt es sich nicht mehr um Privatvermietung. Hier wären dann auch entsprechend Parkplätze vorzuhalten.

Herr Fuchs

Das Maß der baulichen Nutzung weicht bei 8 FeWo erheblich ab und sollte rechtlich geprüft werden.

Herr O. Behrens

Ein weiterer Bedarf an Fewo wird nicht gesehen. Grundsätzlich ist zu verhindern, dass Wohnraum nicht in FeWo umgewandelt wird (ggf. über Satzungen den Bestand schützen).

Antrag Herr Harmsen: Prüfung Anzahl der FeWo und der bereit gestellten Stellplätze

Abstimmung: 5 Ja-Stimmen 2 Stimmenthaltungen

(BA v. 09.05.19, TOP 6.3.)

6.4. Bauvoranfrage Neubau Einfamilienhaus, Friedensstr.

Die Bebauung des o.g. Flurstückes war bereits Thema im Bauausschuss am 18.01.2018.

Hier wurde eine Ausnahme von der festgesetzten Baugrenze beantragt, der nicht zugestimmt wurde. In der jetzt vorgelegten Bauvoranfrage zur baulichen Zulässigkeit eines EFH ist festzustellen, dass mit Einhaltung der Festsetzungen des B-Plans Nr. 22-05 „Friedensstraße“, insbesondere Baugrenze und GRZ, eine Bebauung grundsätzlich zulässig ist. Der geplante südliche Balkon überschreitet die Baugrenze und ist nicht zulässig. Eine Prüfung der Einhaltung der Abstandsflächen erfolgt über den Landkreis entsprechend der Anfrage durch den Bauherrn.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine nachträgliche bauliche Verdichtung auf dem Grundstück städtebaulich nicht zu begrüßen, kann aber bei Einhalten der B-Planfestsetzung nicht verhindert werden.

Herr Völpe

Von der Eigentümergemeinschaft gingen Argumente gegen eine Bebauung ein, wie z.B. dann Wegfall der Zufahrt und der Stellplätze, die Autos müssten dann in der Nähe der Balkone/Terrassen auf der Grünfläche parken. Es wird von einer Minderung der Wohnqualität (Verschattung) ausgegangen.

Im Jahr 2018 lag ein Lageplan vor, in dem die Baugrenze parallel zur Friedensstraße, d.h. schräg über das Grundstück ging. Auf dem jetzigen Lageplan gibt es keine schrägen Baugrenzen, nur rechte Winkel in Bau- und Flurstücksgrenzen. D.h., dass der jetzige Lageplan nicht zum B-Plan „Friedensstraße“ passt.

Nach umfangreicher Diskussion stellt Herr O. Behrens den Antrag die Bauvoranfrage zurückzustellen.

Stellungnahme des BA: Zurückstellung der Bauvoranfrage, Vorlage eines korrekten Lageplans.

Abstimmung: 7 Ja-Stimmen

Stellungnahme des BA: Prüfung Erlass einer Veränderungssperre

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

(BA v. 09.05.19, TOP 6.4.)

6.5. Bauantrag Ersatzneubau Wochenendhaus, Weidenweg 19

Im Rahmen einer informellen Bauanfrage wurde das Vorhaben „Ersatzneubau“ bereits im Bauausschuss am 11.02.2016 beraten. Geplant war ein Bungalow mit einer Grundfläche von 100 m². Dies wurde abgelehnt, weil die GRZ für Wochenendhausgebiete überschritten wurde. Der jetzt vorgelegte Bauantrag beinhaltet den Neubau mit einer Grundfläche von 6,30 m x 9,30 m = 59 m² plus 6,1 m² Hauswirtschaftsraum. Dies entspricht einer GRZ von 0,19. Da die erforderliche Abstandsfläche von 3 m zum Nachbargrundstück Weidenweg 18, FS 186/16 und 132/5, Graal 1, nicht eingehalten wird, beantragt der Bauherr bei der Gemeinde als Grundstückseigentümer die Eintragung einer Abstandsflächenbaulast in einer Größe von 1,50 x 11,40 = 17,1 m².

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag sowie der beantragten Baulasteintragung zuzustimmen.

Herr Harmsen

Auf dem beigefügten Lageplan steht eine GRZ von 0,23.

Fr. Taraschewski

Die GRZ von 0,23 entspricht dem Hauptbaukörper zzgl. Nebenanlagen und entspricht der näheren Umgebungsbebauung.

Beschlussvorschlag: Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Ersatzneubau Wochenendhaus“, Weidenweg 19 und zur Baulasteintragung wird erteilt unter der Bedingung, dass die Verwaltung die Einhaltung der GRZ von 0,23 geprüft hat.

Abstimmung: 7 Ja-Stimmen

(BA v. 09.05.19, TOP 6.5.)

TOP 7) Anfragen der Zuhörer

Herr Heckhorn erläutert, dass er die Doppelhaushälfte_ (TOP 6.2.) käuflich erwerben wollte und warum das „Geschäft“ nicht zustande kam.

Fr. Diebitsch stellt ihre Ideen zum sozialen Wohnungsbau und Neubau Kita vor.

Das Kita-Haus 1 (gegenüber Aldi) sollte abgerissen werden und der Neubau eines größeren Gebäudes mit der Unterbringung aller Kinder erfolgen (2 Etagen Kita und OG öffentliche Nutzung).

Dann wäre das Gebäude Haus 2 im Weidenweg für den Umbau zum sozialen Wohnungsbau frei und die Unterkunft der Verkehrswacht als Nutzung für Jugendklub. Der Hort könnte bei einem Sporthallenneubau im OG untergebracht werden. Fördermöglichkeiten sollten geprüft werden.

Herr Völpel/Herr O. Behrens

Die Idee wird für gut befunden, aber ohne Fördermittel nicht umsetzbar sein.

Herr Fuchs

Der Vorschlag von Herrn Rühls (Änderung Standort Sporthallenneubau) sollte aufgegriffen werden, hierzu sollte der nord-westliche Bereich geprüft werden.

Fr. Dr. Chelvier schlägt vor, dass alle Beteiligten (Schule, Greenhouse school, Vereine, Kita) an einen Tisch geholt werden. Im Bereich Jugendarbeit wird derzeit mit der OVW nach einer Lösung gesucht. Eine Erweiterung des Kita-Gebäudes wird in der kommenden Legislaturperiode aus planerischer Sicht betrachtet.

(BA v. 09.05.19, TOP 7)

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil und verabschiedet die Gäste.

TOP 8) Anfragen und Informationen

- keine

(BA v. 09.05.19, TOP 8)

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 19.30 Uhr.

Die Löschung der Tonbandaufnahme der Sitzung vom 11.04.2019 ist erfolgt.

D. Völpel
BA-Vorsitzender

S. Acksteiner
Protokollführer