

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

Protokoll
der Ausschusssitzung am 11.02.2020

Beginn: 18.00 Uhr **Ende:** 20.00 Uhr

Anwesend:

GV Herr Völpel	SE Herr Harmsen
GV Herr F. Behrens	SE Herr König
GV Fr. Fischer	SE Herr Kießling

Entschuldigt: GV Herr O. Behrens

Gäste: Herr Schacht (LK Rostock, Untere Denkmalschutzbehörde)
8

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. Offene Fragen/Anregungen aus den letzten Sitzungen
4. Gemeindeentwicklung
 - 4.1. Information zum Umgang mit Denkmalen im Ort
(Referent: Untere Denkmalschutzbehörde, Herr Schacht)
 - 4.2. Grundstück Birkenallee 31, FS 145, Gemarkung Müritz, Flur 1
Hier: Festlegung zur Verwertung
5. Bauvoranfragen/Bauanträge
 - 5.1. Bauantrag Neubau Einfamilienhaus Friedensstraße
Antrag auf Befreiung von den B-Planfestsetzungen „Friedensstr.“
 - 5.2. Bauantrag Ersatzneubau Ferienhaus Strandstr.
 - 5.3. Informelle Anfrage Neubau Blockbohlenhaus, Strandstr.
 - 5.4. Bauantrag Neubau Einfamilienhaus Rostocker Str.
6. Informationen aus den Gemeindevertretersitzungen
7. Anfragen der Zuhörer und Ausschussmitglieder

Geschlossener Teil:

8. Anfragen und Informationen

(BA v. 11.02.2020, TOP 1)

TOP 2) Protokollkontrolle

Das Protokoll v. 14.01.2020 wird mit **4 Ja-Stimmen und 2 Stimmenthaltungen** angenommen.

(BA v. 11.02.2020, TOP 2)

TOP 3) Offene Fragen/Anregungen aus den letzten Sitzungen

Offen ist:

- Pflanzung von Alleebäumen in der Ribnitzer -/Langen Str.

(BA v. 11.02.2020, TOP 3)

TOP 4) Gemeindeentwicklung

4.1. Information zum Umgang mit Denkmälern im Ort

Anlass der Einladung war die Anfrage einer Bürgerin, welchen Einfluss die Gemeinde auf Privateigentümer von Denkmälern hat und wie diese mehr in die Pflicht zu nehmen sind. Sie hatte Sorge, dass beim ehem. Hauptgebäude des R.-Assmann-Sanatoriums und beim Tannenhof die Gebäude verfallen und die Gemeinde tatenlos zusehen muss.

Daraufhin wurde ein Fachmann des Landkreises eingeladen.

Herr Schacht

Die Entwicklung von Graal-Müritz wird, seit er beim Denkmalschutz tätig ist, verfolgt. Er betreute Objekte, wie die Sanierung des Wasserturms, den Rhododendronpark und viele Pensionen und Hotels.

Graal-Müritz hat lt. Denkmalliste, die im Internet einzusehen ist, ca. 50 denkmalgeschützte Objekte.

Eine Begehung der angesprochenen AKG-Gebäude fand vor ca. 1 1/2 Jahren statt. Es handelt sich hierbei um 4 leer stehende Gebäude. Die Häuser 1+2 der AKG in der Rostocker Str. haben nach der Wende neue Dächer bekommen, werden tw. beheizt und wurden gesichert. Es wurde festgestellt, dass keine akute Gefahr von den Gebäuden ausgeht.

Dagegen sehen das ehem. Hauptgebäude/Wirtschaftshaus beim Tannenhof und das Fachwerkhaus „Sturmeck“ nicht mehr so gut aus.

Die Eigentümer haben nach dem Denkmalschutzgesetz eine Erhaltungspflicht, d.h. aber nicht Zwang zur Sanierung.

Auf Nachfrage von Herrn Völpel, wie andere Orte damit umgehen, erklärt Herr Schacht, dass über damalige Städtebaufördermittel Anreize gegeben wurden und steuerliche Vergünstigungen über die Denkmalabschreibung möglich sind. „Schwere“ Probleme haben auch andere, wie Doberan das „Moorbad“, Bad Sülze die Reha-Klinik und das Kurhaus.

Letztendlich hängt alles von der Nutzung ab. Die Eigentümer erklären den Zustand mit den fehlenden finanziellen Mitteln.

Herr Völpel fragt nach, ob es bei den Vor-Ort-Besichtigungen einen regelmäßigen Rhythmus gibt.

Herr Schacht

Den gibt es nicht, könnte man ggf. einrichten. Er gibt aber zu bedenken, dass im Amt dafür das Personal fehlt.

Fr. Dr. Chelvier

Das Datum 1813-1913 des Gedenksteins in der Buswendeschleife Strandstr. wird hinterfragt.

Aufgrund eines Hinweises soll der Stein im unteren Teil eine Inschrift beinhalten, die „zugeschmiert“ wurde. Sie bittet um Prüfung der Denkmalbehörde, ob diese Schrift frei gelegt werden kann.

Herr Schacht

1913 wurde in Erinnerung an die Völkerschlacht das Völkerschlachtdenkmal in Leipzig errichtet. Zu diesem Anlass wurden in vielen Orten (z.B. Bentwisch, Blankenhagen, meist in Verbindung mit einer Eiche) solche Gedenksteine aufgestellt. Er wird die Angelegenheit prüfen.

Herr Völpel fasst zusammen, dass die Sachlage nicht befriedigend ist. Die Idee von Herrn Harmsen wäre die Einladung eines Vertreters der AKG.

(BA v. 11.02.2020, TOP 4.1)

4.2. Grundstück Birkenallee 31, FS 145, Gemarkung Müritz, Flur 1

Hier: Festlegung zur Verwertung

Die Thematik wurde im BA mehrfach beraten. Ergebnis war der Grundsatzbeschluss, dass das Grundstück zeitnah ausgeschrieben und verwertet werden soll. Weiterhin sollte geprüft werden, ob Vorgaben für die Bebauung, Nutzbarkeit und Belegungsrecht wertmindernd in ein Gutachten eingehen dürfen. Über sozialen Wohnungsbau, Erbbaupacht, Grundstücksverkauf ist nachzudenken. Durch die Bürgermeisterin sollte Rat beim Landkreis eingeholt werden. Die Antwort lautete, dass durch die Gemeinde erst einmal eine rechtliche Würdigung erforderlich ist, d.h. der Bauausschuss konkrete Vorgaben bzw. Vorstellungen entwickelt.

Aus diesem Grund sollte der BA sich abschließend positionieren und konkrete Festlegungen/Vorgaben treffen, die dann Inhalt des Gutachtens sind.

Nach umfangreicher Diskussion schlägt Fr. Fischer vor, dass vor der nächsten BA-Sitzung im März Vorschläge der Mitglieder formuliert werden zu den Punkten Verwertbarkeit des Grundstücks, Erbbaupacht oder Verkauf, Vorgaben der Bebaubarkeit, Nutzbarkeit, Belegungsrecht.

Durch Fr. Taraschewski ist die zulässige GRZ für das Bauvorhaben entsprechend den B-Planfestsetzungen mitzuteilen.

(BA v. 11.02.2020, TOP 4.2.)

TOP 5. Bauvoranfragen/Bauanträge

5.1. Bauantrag Neubau Einfamilienhaus Friedensstraße

Bauantrag Neubau Einfamilienhaus Friedensstraße, Flurstück 21/1, Graal 1

Antrag auf Befreiung von den B-Planfestsetzungen „Friedenstr.“

Es ist geplant auf dem unbebauten Flurstück 21/1, Graal 1, in der Friedensstraße ein EFH zu errichten. Nachdem der LK eine Bauvoranfrage vom 21.03.19, die durch den Bauausschuss am 09.05.19 zurück gestellt wurde, genehmigt hat, wurde vom Bauherrn vorab ein Antrag auf mögliche Abweichung vom B-Plan „Friedensstraße“ bzgl. der Überschreitung der Baugrenze gestellt. Dem hat der Bauausschuss am 22.10.19 zugestimmt. Der vorliegende Bauantrag entspricht in Art und Maß dem im Oktober eingereichten Antrag auf Abweichung nach § 31 BauGB. Gemäß B-Plan ist eine Bebauung mit einer Gebäudebreite von 3,25 m zulässig. Eine derartige Bebauung erfordert jedoch die Ausführung des Gebäudes mit 3 Geschossen (8,20 m hoch).

Mit der geplanten Bebauung wird die Baugrenze um 1 m überschritten, was aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar ist. Aus diesem Grund kann einer Ausnahme nach § 31 BauGB zugestimmt werden.

Herr Kunigk als Vertreter der Eigentümergemeinschaft Haus „Odin“ und Mitglied des Beirats erhält Rederecht. Die Parkplätze sind nur über das beantragte Baugrundstück zugänglich. Es liegt eine Baugenehmigung für das Haus „Odin“ aus dem Jahr 2007 vor. Dort war in der Tiefgarage eine Parkpalette vorgesehen, dann wurde umgeplant und ein 2. Bauantrag im Jahr 2010 gestellt für die Außenparkplätze. Die Zufahrt zu den Außenparkplätzen erfolgt über die ehemalige Einfahrt eines Hinterhauses des Hauses „Odin“. Mit Kenntnis der jetzigen Bauvoranfrage aus dem Jahr 2018 wurde der LK wegen der PP informiert und auch Widerspruch zum Bauantrag eingelegt, dem nicht stattgegeben wurde. Nach gewährter Akteneinsicht beim LK wurde festgestellt, dass die Bauakte 2010 nicht auffindbar ist. Unvorstellbar ist, dass im Bauantrag für die Außenparkplätze nicht eine Baulast bzgl. Überfahrbarkeit des jetzt zu bebauenden Grundstückes gesichert wurde. Eine heutige Rücksprache mit dem LK ergab, dass es gegenüber der Bauvoranfrage und dem jetzt vorliegenden Bauantrag Klärungsbedarf gibt.

Fr. Taraschewski

In der im Bauamt vorliegenden Akte ist vermerkt, dass die Zuwegung der PP über eine Baulast geregelt wird. Es liegen aber nur der Nachtrag und nicht die Anlagen dazu vor.

Der jetzige Bauherr hat geäußert, dass die Erreichbarkeit der PP gesichert werden muss.

Beschlussvorschlag: Dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 BauGB bzgl. der Überschreitung der Baugrenze um 1 m (Az.: 06853-19-28) wird zugestimmt.

Abstimmung: 2 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme 3 Stimmenthaltungen

(BA v. 11.02.2020, TOP 5.1.)

5.2. Bauantrag Ersatzneubau Ferienhaus Strandstr.

Auf dem o. g. Grundstück Strandstr. 37 ist nach Abriss der aufstehenden Baulichkeit der Neubau eines Bungalows (10,5 x 12 m) geplant. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 29-18 „Müritz-Ost“ – Nördliche Strandstr., für den die Gemeindevertretung am 27.09.2018 eine Veränderungssperre beschlossen hat. Diese ist mit Bekanntmachung am 01.10.2018 in Kraft getreten. Damit dürfen in dem Gebiet keine Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, 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 kann eine Ausnahme nach § 14 (1) Pkt. 2 zugelassen werden. Die Zuwegung über das FS 54/43 muss über ein Wegerecht gesichert werden. Die GRZ beträgt 0,33.

Herr F. Behrens

Die Veränderungssperre wurde erlassen, um eine Grundlage zur Entwicklung des Gebietes zu schaffen. Wenn wir jetzt dem Bauantrag zustimmen, zieht das weitere Anträge nach sich.

Herr Völpel

Seit Erlass der Veränderungssperre vor fast 2 Jahren sind keine Inhalte formuliert und keine Beauftragung eines Planers erfolgt. Eine sinnvolle Begründung bei Ablehnung von Anträgen wird schwer fallen.

Herr Harmsen stellt fest, dass dann in der Konsequenz die Veränderungssperre aufzuheben ist.

Antrag Herr Harmsen: Die Veränderungssperre im B-Plangebiet Nr. 29-18 „Müritz-Ost“ – Nördliche Strandstraße wird aufgehoben.

Abstimmung: 2 Ja-Stimmen 3 Nein-Stimmen 1 Stimmenthaltungen

Damit wurde der Antrag abgelehnt.

Herr F. Behrens stellt den Antrag den Bauantrag zurückzustellen. Dem Bauherrn ist Gelegenheit zur Darlegung eines Grundes wegen unzumutbarer Härte bei Ablehnung seines Antrages zu geben.

Abstimmung: 1 Ja-Stimme 3 Nein-Stimmen 2 Stimmenthaltungen

Damit wurde der Antrag abgelehnt.

Beschlussvorschlag: Das gemeindliche Einvernehmen zum Ersatzneubau eines Ferienhauses, Az.: 06825-19-28, wird erteilt.

Abstimmung: 2 Ja-Stimmen 3 Nein-Stimmen 1 Stimmenthaltung

Damit wurde der Antrag abgelehnt.

(BA v. 11.02.2020, TOP 5.2.)

5.3. Informelle Anfrage Neubau Blockbohlenhaus, Strandstr.

Auf dem noch unbebauten Flurstück 11/4, Müritz 1, mit einer Größe von 251 m², ist die Errichtung eines Blockbohlenhauses mit einer Grundfläche von 5 x 12 m geplant. Über die informelle Anfrage möchte der Grundstückseigentümer klären, ob eine Bebauung des Grundstücks möglich ist.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 29-18 „Müritz-Ost“ – Nördliche Strandstr., für den die Gemeindevertretung am 27.09.2018 eine Veränderungssperre beschlossen hat. Diese ist mit Bekanntmachung am 01.10.2018 in Kraft getreten. Damit dürfen in dem Gebiet keine Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, durchgeführt werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwaltung empfiehlt im Rahmen einer Ausnahme von der Veränderungssperre die Bebauung zuzulassen.

Beschlussvorschlag: Der informellen Anfrage zum Bau eines Blockbohlenhauses auf dem v. g. Grundstück wird zugestimmt.

Abstimmung: 3 Ja-Stimmen 3 Nein-Stimmen

Damit wurde der Antrag abgelehnt.

(BA v. 11.02.2020, TOP 5.3.)

5.4. Bauantrag Neubau Einfamilienhaus Rostocker Str.

Auf dem Grundstück Rostocker Str. 24 ist geplant, nach Teilung des Flurstückes 182/3, Graal 1 mit einer Fläche von 6.447 m², auf der unbebauten Teilfläche mit 2.600 m² ein EFH mit Doppelgarage zu errichten. 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.

Im Rahmen der Teilungsvermessung wurde festgestellt, dass die Grundstückseinzäunung nicht mit der Grundstücksgrenze übereinstimmt. Für die Teilfläche von 26 m², welche sich im Eigentum der Gemeinde befindet, wurde von der Bauherrin ein Antrag auf Grundstückskauf gestellt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Bezüglich des Grundstückskaufantrages handelt es sich um eine Arrondierungsfläche, die zu vollem Bodenleitwert von z.Z. 200,-€/m² zu verkaufen ist.

Herr F. Behrens

In vorherigen Sitzungen wurde darüber gesprochen, dass bei Umwandlung von Teilen der dahinter liegenden Gärten in Wohnbebauung die Option offen gehalten werden sollte, die Gartenstr. zur Straße „Am Sonnenhof“ „durchzustecken“. Aus diesem Grund stimmt er einem Verkauf der v. g. Fläche nicht zu.

Fr. Taraschewski

Auf Nachfrage beim Grundstückseigentümer zum Verkauf einer Teilfläche für die Erschließung eines zukünftigen Wohngebietes wurde diese Möglichkeit generell abgelehnt.

Stellungnahme des BA: Eine Teilfläche von 26 m² wird an den Bauherrn verkauft.

Abstimmung: 6 Nein-Stimmen

Damit wurde der Antrag abgelehnt.

Beschlussvorschlag: Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wird erteilt.

Abstimmung: 6 Ja-Stimmern

Bzgl. der gefällten Bäume auf dem Grundstück erklärt Fr. Taraschewski, dass diese vom Borkenkäfer befallen waren, dies durch die ausführende Firma bestätigt wurde und eine Genehmigung vom Landkreis vorlag.

(BA v. 11.02.2020, TOP 5.4.)

TOP 6) Informationen aus den Gemeindevertretersitzungen

Da das Protokoll noch nicht vorliegt, entfällt der TOP.

(BA v. 11.02.2020, TOP 6)

TOP 7) Anfragen der Zuhörer und Ausschussmitglieder

Durch GV Fr. Fischer wurde mehrfach angeregt, dass die Maßnahmen zur Waldsanierung öffentlich vorgestellt werden, z.B. in einer Einwohnerversammlung, Gemeindegewandlung.

Herr Völpel schlägt vor, Herrn v. Finckenstein in die BA-Sitzung März/April oder Mai mit Sitzungsbeginn 17.00 Uhr einzuladen und vorab vor Ort die geplante Waldsanierung zu erläutern.

Weiterhin verweist er auf einen am 14.03.20, 12.00 Uhr, Treff: Haus des Gastes, stattfindenden öffentlichen „Waldspaziergang“ mit Herrn Harder als Jagdpächter und Vertretern des Forstamtes Billenhagen.

Herr Kunigk fragt zum Stand „Fritz-Reuter-Camp“ nach.

Fr. Taraschewski

Vor ca. 2 Jahren wurde für den Bereich ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Hier soll mittels einer privaten Investition eine öffentliche Nutzung, u.a. für ein Kurwaldzentrum, ermöglicht werden. Gleichzeitig ist eine Radlerpension in Planung, um die Finanzierung zu ermöglichen. Die Gemeinde hat die Fa. Biota beauftragt für das Kurwaldzentrum ein Konzept zu entwickeln. Dies muss dann mit der zukünftigen Bebauung abgestimmt werden, als Grundlage für einen vorhabenbezogenen B-Plan, welcher derzeit nur in den Grundrissen vorliegt.

Herr Rühls bemängelt, dass im öffentlichen Teil der Homepage die Anlagen zu Vorlagen des Bauausschusses (hier: Bauanträge) nicht öffentlich sind.

Fr. Taraschewski

Es ist mehrfach vorgekommen, dass die Architekten aus Gründen des Urheberrechts und des Datenschutzes eine Nichtveröffentlichung gefordert haben.

Aus diesem Grund sind die Anlagen nicht öffentlich.

Fr. Fischer

Der Poller am Schöpfwerk Stromgraben wird umfahren und dabei die Düne beschädigt. Sie bittet darum, dass dort Feldsteine verlegt werden.

Fr. Dr. Chelvier ist das Problem bekannt und wurde bereits mit dem StALU MM besprochen. Nach der Strandaufspülung, die im März erfolgt, wird eine entsprechende Sperre eingebaut.

Fr. Fischer bittet nicht zu warten und jetzt schon Steine hinzulegen.

Herr F. Behrens weist auf den Zustand des Schneisenparkplatzes hin und dass hier vermehrt der Gartenmüll abgelagert wird. Man sollte hier ein Schild anbringen, mit dem Hinweis auf eine Straftat, Höhe der Schadenssumme und dass der Platz videoüberwacht wird.

Herr Schmidt findet den Zigarettenautomat am Seeblick sehr dominant und unpassend in der Nähe eines Spielplatzes.

Fr. Taraschewski sagt Prüfung zu.

(BA v. 11.02.2020, TOP 7)

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

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 20.00 Uhr.

Die Löschung der Tonbandaufnahme der Sitzung am 14.01.2020 ist erfolgt.

Dirk Völpel
BA-Vorsitzender

Silke Acksteiner
Protokollführer