

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Verkehr

Protokoll
der Ausschusssitzung am 12.05.2020

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 20.45 Uhr

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

Entschuldigt: GV Fr. Fischer

Gäste: 7

Von der Verwaltung: Fr. Dr. Chelvier
Fr. Taraschewski

Protokollführer: Fr. Acksteiner

TOP 1)

Herr Völpel eröffnet die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Die Einladung ist allen Mitgliedern form- und fristgerecht zugegangen. Die Tagesordnung wird wie folgt 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. Antrag auf B-Planänderung „Müritz-West“
Neubau Ferienwohnanlage mit 30 WE
 - 4.2. Änderungsverfahren B-Plan „Müritz-Mitte“
Hier: Weitere Verfahrensweise
 - 4.3. Grundstück Birkenallee 31 in Graal-Müritz
Hier: Beauftragung Vorentwurf Grundstücksbebauung
5. Bauvoranfragen/Bauanträge
 - 5.1. Bauantrag Erweiterung Dachgeschoßausbau FeWo, Klünnersholz
 - 5.2. Antrag auf Befreiung von den B-Planfestsetzungen
„Mischgebiet Rostocker Str.“
 - 5.3. Informelle Anfrage Errichtung Ferienhaus, Barsbüttler Ring
 - 5.4. Nutzungsänderung Umbau und Erweiterung ehemaliges Lagergebäude
zur Kfz-Werkstatt
 - 5.5. Nutzungsänderung Dauer- in Ferienwohnung, Fritz-Reuter-Str.
6. Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder

Geschlossener Teil:

7. Sonstiges

(BA v. 12.05.20, TOP 1)

TOP 2) Protokollkontrolle

Das Protokoll vom 10.03.2020 wird *einstimmig* angenommen.

(BA v. 12.05.20, TOP 2)

TOP 3) Offene Fragen/Anregungen aus den letzten Sitzungen

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

(BA v. 12.05.20, TOP 3)

4. Gemeindeentwicklung

4.1. Antrag auf B-Planänderung „Müritz-West“ - Neubau Ferienwohnanlage mit 30 WE

Herr Völpel erläutert, dass die Eigentümer des Objektes „Haus Ostseestern“ in der Str. „Zur Seebrücke 38“ das vorhandene Gebäude abreißen wollen und einen Neubau für eine Ferienwohnanlage mit 30 FeWo und 2 Dauerwohnungen mit Tiefgarage errichten. Das Vorhaben ist ohne B-Planänderung (10. Änderung) nicht möglich. Der geplante Neubau überschreitet die festgesetzten Baugrenzen und gleichzeitig auch die im B-Plan ausgewiesene Waldfläche. Ein entsprechender Antrag wurde vom Vorhabenträger gestellt und auch eine Erklärung zur Kostenübernahme abgegeben. Aus Sicht der Verwaltung ist die geplante Größenordnung mit einer Gebäudegrundfläche von 787 m² an diesem Standort nicht umsetzbar. Aus diesem Grund wird eine reduzierte Baumasse empfohlen. Eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist hauptsächlich von der Zustimmung durch die Forstbehörde und das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg abhängig.

Herr Thon als Antragsteller erhält Rederecht und erläutert die Situation.

Das Haus wurde 1903 als Seewasserwarmbad errichtet, als Logierhaus betrieben und dann als Bettenhaus an die damalige Getreidewirtschaft vermietet. 1994 ist dann ein kompletter Umbau erfolgt mit 11 Ferienappartements in einer Größe von 25-40 m². Aufgrund sich über 20 Jahre entwickelnder Mauerwerksfeuchtigkeit, Problemen mit der Holzbalkendecke, dem Lärmschutz sowie der Größe der Appartements (Ausstattung nicht mehr normgerecht, daher keine Klassifizierung durch den Tourismusverband) macht sich ein Ersatzneubau erforderlich, auch um Zukunftssicherheit zu gewährleisten.

Herr Völpel fragt zur Mindestanzahl der WE nach (Ist: 11-Plan: 30) und wurden bzgl. der Tiefgarage die Höhenverhältnisse der Nachbarn (Regenentwässerung) betrachtet.

Der Architekt, Herr Chlosta, erläutert den Vorentwurf. Das jetzige Gebäude steht in einer Senke, welches die Feuchtigkeit wahrscheinlich verursacht. Mit dem Neubau und der Tiefgarage würde man ca. 1,40 m aus dem Erdreich „rauskommen“. Die Höhe des Fertigfußbodens wäre fast gleich mit der von Haus „Am Meer“. Die Tiefgarage wäre mit Erdreich überdeckt, so dass von außen (bis auf die Einfahrt) dies nicht erkennbar wäre. Lt. Vorentwurf würde die Firsthöhe die Gebäude der Nachbarn nicht überschreiten und sich der Neubau in die Umgebung einpassen.

Um langfristig und wirtschaftlich planen zu können, wäre die Untergrenze an WE 25.

Kontakt mit der Forst wurde telefonisch aufgenommen. Im Ergebnis ist das Vorhaben nur über eine B-Planänderung möglich.

Herr Harmsen

Bei Kostenübernahme des Antragstellers zur B-Planänderung und der Zustimmung der Forst steht er dem Vorhaben positiv gegenüber.

Fr. Taraschewski gibt bekannt, dass mit Schreiben der Verwaltung vom 16.04.20 das StALU und die Forst über das Vorhaben informiert und um Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit gebeten wurde. Vom StALU gab es noch keine Rückäußerung, mit der Forst gibt es am 15.05.20 einen Vor-Ort-Termin.

Beschlussvorschlag: Der Ausschuss empfiehlt den Aufstellungsbeschluss zur 10. Änderung des B-Plans „Müritz-West“ zur Errichtung eines Ersatzneubaus „Haus Ostseestern“ in der Straße „Zur Seebrücke“.

Vorab ist die Forstbehörde zu beteiligen, ob grundsätzlich Bedenken gegen eine Waldumwandlung in dem Bereich bestehen und auch beim StALU MM ist anzufragen.

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen

(BA v. 12.05.20, TOP 4.1.)

4.2. Änderungsverfahren B-Plan „Müritz-Mitte“

Hier: Weitere Verfahrensweise

Herr Völpel

In der letzten Sitzung hat der BA empfohlen, über den Planer das Änderungsverfahren einzuleiten, da der jetzige B-Plan angedachte Bauvorhaben innerhalb der Baugrenzen nicht zulässt (Bauanträge Zur Seebrücke 30 und 8). Auch gab es in diesem Bereich öfter Anfragen zu Um- und Anbauten, die aufgrund der Baugrenzen abgelehnt werden mussten.

Herr Harmsen sprach sich in diesem Zusammenhang für eine B-Planänderung aus, um auch weitere Bauflächen zu schaffen (keine FeWo) und geordnete Verhältnisse.

Die vom B-Planer kurzfristig eingereichte Stellungnahme wurde vorab der Sitzung verteilt und zeigt diverse Bedenken auf.

Fr. Taraschewski

Herrn Millahn wurde der Vorentwurf des Bauvorhabens Haus „Ina“ zur Kenntnis gegeben.

In dem Zusammenhang wurden auch die Unterlagen bzgl. Befreiungsanträgen (wegen Oberkante, Aufschüttungen, Einhaltung Baugrenze usw.) überreicht.

Die Verwaltung empfiehlt, wenn ein B-Planänderungsverfahren durchgeführt werden sollte, dass die Problematik mit der erweiterten Erschließung ebenfalls geklärt wird und der Bauherr von Haus „Ina“ eine kleinere Lösung für sein Bauvorhaben realisieren kann.

Stellungnahme des BA: Der BA empfiehlt ein B-Planänderungsverfahren „Müritz-Mitte“ einzuleiten. Durch den Planer ist ein Angebot einzureichen.

(BA v. 12.05.20, TOP 4.2.)

4.3. Grundstück Birkenallee 31 in Graal-Müritz

Hier: Beauftragung Vorentwurf Grundstücksbebauung

Für das gemeindeeigene Flurstück 145, Gemarkung Müritz, Flur 1, mit einer Größe von 1.016 m² soll entsprechend der Empfehlung des Bauausschusses vom 10.03.2020 ein Baukonzept für ein Mehrfamilienhaus (Mischung von 2 – und 3-RWE, barrierefrei, ohne Aufzug) unter Einhaltung der B-Planfestsetzungen entwickelt werden. Die Verwaltung hat 2 Architekturbüros um Abgabe eines Planungsangebotes für die LPH 1 + 2 aufgefordert. Ein Honorarangebot liegt nur vom Architekt Roland Unterbusch vor.

Im Ergebnis der Prüfung des Angebotes ist festzustellen, dass die in Ansatz gebrachten Bauwerkskosten von 480,-T€ auf Grundlage des aktuellen Preisindex und geschätzter Bruttogeschoßfläche von 510 m² einen nachvollziehbaren Kostenrahmen darstellen. Nach Rücksprache wurde in Anlehnung an die HOAI – Honorarzone II Mindestsatz – ein Pauschalpreis von 5,-T€ von Seiten des Architekten akzeptiert.

Nach umfangreicher Diskussion werden folgende Vorgaben für den Architekten festgelegt:

- 2 – 3-RWE (Anzahl: 6-8)
- barrierefrei im EG
- ohne Aufzug
- Wohnungsgröße : 40 – 70 m² incl. Nebenräume (als Abstellräume außerhalb oder im Keller)
- Mietpreis: 7,50 €/m²

Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss empfiehlt den Architekten R. Unterbusch, Rostock, mit der Planung eines Bebauungskonzeptes LPH 1+2 für ein MFH auf Grundlage der B-Planfestsetzungen auf dem Grundstück Birkenallee 31 zum Pauschalpreis von 5,-T€ zu beauftragen.
Fertigstellungstermin: 31.07.2020

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen

(BA v. 12.05.20, TOP 4.3.)

TOP 5) Bauvoranfragen/Bauanträge

5.1. Bauantrag Erweiterung Dachgeschossausbau FeWo, Klünnersholz

Nachdem der Landkreis das Grundstück Klünnersholz 1 verkauft hat, liegt jetzt ein Bauantrag auf Umbau, Erweiterung und Dachgeschossausbau für ein Ferienhaus vor. Geplant ist die Erweiterung der Grundfläche um 2,10 m auf insgesamt 7,80 m x 8,60 m und einen 2,50 m² Windfang.

Mit dem geplanten DG-Ausbau beträgt die Firsthöhe des Ferienhauses 7,60 m. Die GRZ, ohne Doppelcarport mit Abstellraum, liegt bei 0,21 und mit Nebenanlagen bei 0,45. Dies entspricht der zulässigen Größe von 0,4 gemäß Baunutzungsverordnung. Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag zuzustimmen.

Die erforderlichen Baumfällungen werden durch die Untere Naturschutzbehörde geprüft.

Beschlussvorschlag: Der Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Umbau, Erweiterung und Dachgeschossausbau des Ferienhauses mit Terrasse und Neubau eines Carports mit Abstellraum“, Az.: 00066-20-28.

Abstimmung: 5 Ja-Stimmen 1 Stimmenthaltung

(BA v. 12.05.20, TOP 5.1.)

5.2. Antrag auf Befreiung von den B-Planfestsetzungen „Mischgebiet Rostocker Str.“

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

Die Eigentümer des Flurstückes 209/44, Graal 1, haben mit Datum vom 19.06.2019 einen Bauantrag für den Neubau eines MFH als Vorlage in der Genehmigungsfreistellung bei der Gemeinde eingereicht (s. Anlage). Weil die Erschließung für das Grundstück nicht gesichert und eine Fertigstellung der Erschließung noch nicht absehbar ist, kann das Vorhaben derzeit nicht umgesetzt werden. Aus diesem Grund hat der Bauherr einen alternativen Standort für eine kurzfristige Umsetzung gesucht und könnte das FS 206/20, Graal 1, Am Funkturm 7 erwerben. Hier soll ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes errichtet werden. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Plans „Mischgebiet Rostocker Str.“. Mit Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes hier nicht zulässig.

Dem vorliegenden Antrag auf Befreiung von dem lt. B-Plan nicht zulässigen Beherbergungsgewerbe kann aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden, weil hier die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Beschlussvorschlag: Dem Antrag auf Befreiung von der B-Planfestsetzung „Art der baulichen Nutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet)“ auf Zulassung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes für das FS 206/20, Graal 1, Am Funkturm 7 wird zugestimmt.

Abstimmung: 5 Nein-Stimmen

Damit wurde der Antrag abgelehnt.

(BA v. 12.05.20, TOP 5.2.)

5.3. Informelle Anfrage Errichtung Ferienhaus, Barsbüttler Ring

Die Eigentümer des FS 45/29 und 45/6, Graal 2, mit einer Gesamtgröße von 409 m² haben bereits 2009 einen Bauantrag zur Errichtung eines Ferienhauses gestellt, den die Gemeinde abgelehnt hat mit der Begründung, dass sich das geplante Pultdach nicht in die Umgebungsbebauung einfügt. Zwischenzeitlich haben die Grundstückseigentümer der Gemeinde zur Sicherung der fußläufigen Anbindung zum Barsbüttler Ring und Graaler Landweg auf dem FS 45/29 ein Wegerecht im Grundbuch eingetragen. Der Bauherr möchte über eine informelle Anfrage eine Stellungnahme zur möglichen Bebauung klären. Das jetzt vorgelegte Bebauungskonzept für das Grundstück ist nach § 34 BauGB aus Sicht der Verwaltung genehmigungsfähig.

Herr O. Behrens empfindet den Baukörper als zu klein, „reingequetscht“ und fügt sich in die nähere Umgebung nicht ein.

Fr. Taraschewski

Als Nachbarbebauung zählt nicht nur der Barsbüttler Ring, sondern auch Klünnersholz mit kleinerer Bebauung. Es wird darauf verwiesen, dass am Standort Baurecht besteht.

Herr Völpel

Auf ca. 400 m² ist eine größere Bebauung schlecht möglich.

Stellungnahme des BA: Der TOP wird vertagt. Die Einfügung/Nichteinfügung des Baukörpers ist zu prüfen.

Abstimmung: 5 Ja-Stimmen 1 Stimmenthaltung

(BA v. 12.05.20, TOP 5.3.)

5.4. Nutzungsänderung Umbau und Erweiterung ehemaliges Lagergebäude zur Kfz-Werkstatt

Nachdem die Teilfläche des Flurstückes 209/37 und 209/33 mit einer leer stehenden Lagerhalle des Grundstückes Rostocker Str. vom Kfz-Meisterbetrieb erworben wurde, liegt jetzt ein Antrag auf Umbau, Erweiterung und Nutzungsänderung zur Kfz-Werkstatt vor. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Plans „Mischgebiet Rostocker Str.“. Vorhaben sind zulässig, wenn sie den B-Planfestsetzungen nicht widersprechen. In dem Baugebiet sind Dachneigungen von 15-45° und nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Weil aus technischen Gründen an dem geplanten neuen Anbau ein Satteldach nicht ausführbar ist, stellt der Bauherr einen Antrag auf Befreiung von der B-Planfestsetzung.

Im Ergebnis der Prüfung des vorliegenden Bauantrags empfiehlt die Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und eine Befreiung von der B-Planfestsetzung bzgl. der Dachneigung zuzulassen.

Beschlussvorschlag: Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung, Umbau und Erweiterung eines ehemaligen Lagergebäudes zu einer Kfz-Werkstatt, Az.: 01685-20-28, wird erteilt.

Einer Befreiung von der B-Planfestsetzung bzgl. der Dachneigung wird zugestimmt.

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen

(BA v. 12.05.20, TOP 5.4.)

5.5. Nutzungsänderung Dauer- in Ferienwohnung, Fritz-Reuter-Str.

Für das 2017 neu gebaute MFH mit 10 WE (BA 14.04.2016) liegt der Gemeinde ein Antrag auf Nutzungsänderung der Dauerwohnung in Ferienwohnung vor. 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.

Die Verwaltung empfiehlt der Nutzungsänderung nicht zuzustimmen, da in der näheren Umgebung vorwiegend Wohnen zulässig ist (B-Plangebiet „Friedensstraße“).

Fr. Taraschewski

Auf Nachfrage beim Bauherrn, der die Eigentumswohnungen veräußert hat, hat dieser eine privatrechtliche Nutzung als FeWo beim Verkauf der Wohnung nicht ausdrücklich ausgeschlossen. Auch liegt das Grundstück außerhalb des B-Plans „Friedensstr.“ und in der näheren Umgebung gibt es FeWo-Vermietung. Aufgrund der drohenden Verfristung des Antrages hat die Verwaltung im Vorfeld beim LK diesen abgelehnt. Der LK hat daraufhin sehr schnell reagiert und angekündigt, das gemeindliche Einvernehmen (Versagung) zu ersetzen.

Fr. Taraschewski

Mit aktueller Erhaltungssatzung wäre auch nicht gewiss gewesen, ob es eine Ablehnung vom LK auf Nutzungsänderung in FeWo gegeben hätte. Für die Erhaltungssatzung ist eine umfangreiche Statistik über das Einwohnermeldeamt zur Entwicklung des entsprechenden Gebietes erforderlich, um festzustellen, ob das Ferienwohnen das Dauerwohnen „verdrängt“.

Herr F. Behrens

Die Ziele sollten klar definiert werden, d.h. ist FeWo-Nutzung gewollt oder soll diese ausgeschlossen werden und dementsprechend dann das Gebiet überplant werden.

Herr O. Behrens

Es ist zu überlegen, ob die Erhaltungssatzung weiter geführt und rechtskonform gemacht wird. Mit dem Planer ist in Kontakt zu treten, die Interessen der Gemeinde sollten durchgesetzt werden.

Stellungnahme BA: Nachfrage beim Planer zum Stand der Erhaltungssatzung, ob diese weitergeführt wird oder nicht.

Beschlussvorschlag: Der Nutzungsänderung von Wohnung in Ferienwohnung, Fritz-Reuter-Str. 23, Az.: 00451-20-28, wird zugestimmt.

Abstimmung: 6 Nein-Stimmen

Damit wurde der Antrag abgelehnt.

(BA v. 12.05.20, TOP 5.5.)

TOP 6) Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder

Herr Graf

In der Dr.-Leber-Str. wurde für Leitungsverlegungen der Asphalt aufgenommen. Die ordnungsgemäße Wiederherstellung des Pflasters ist vor Haus-Nr. 3 durch die Firma zu veranlassen.

Fr. Taraschewski

Bzgl. der weiteren Verfahrensweise zur „Ostseewoge“ fand die Vorstellung der Vorentwürfe durch die Architekten im BA statt. Diese wurden zur Kenntnis genommen. Jetzt geht es um konkrete Vorgaben, damit es mit der Entwurfsplanung weiter gehen kann. Die Verwaltung empfiehlt ein Votum aus der AG „Seebrücke“ und dem BA zu Eckpunkten Höhe, Baumasse, um mit der Planung weiter zu kommen.

Die Fa. Biota hat Ende vergangenen Jahres das Kurwaldzentrumskonzept erstellt, welches zur nächsten Sitzung vorgelegt wird. Der Planer für das Fr.-Reuter-Camp hat die Eckpunkte daraus eingearbeitet. Vorabstimmungen mit der Forst sind erfolgt. Jetzt muss es dahingehend weiter gehen, dass der B-Planer sein vor ca. 3 Jahren vorgelegtes Honorarangebot anpasst und mit dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.

(BA v. 12.05.20, TOP 6)

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 19.45 Uhr.

Die Löschung der Tonbandaufnahme der Sitzung vom 10.03.2020 ist erfolgt.

Dirk Völpel
BA-Vorsitzender

Silke Acksteiner
Protokollführer