

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

N i e d e r s c h r i f t
der Ausschusssitzung am 12.01.2021

Beginn: 18.00 Uhr **Ende:** 18.40 Uhr

Anwesend: GV Herr Völpel SE Frau Weber
GV Herr O. Behrens SE Herr König
GV Herr F. Behrens

Entschuldigt: GV Fr. Fischer
SE Herr Kießling

Gäste: BV Herr Griese

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

Protokollführer: Fr. Acksteiner

TOP 1)

Der Vorsitzende 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:

T a g e s o r d n u n g

Öffentlicher Teil

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Annahme der Tagesordnung
 2. Protokollkontrolle
 3. Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen
 4. Gemeindeentwicklung
 - 4.1. B-Plan Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“ – Teilerschließung Baufelder 31-33
Hier: Abschluss Erschließungsvertrag zur Herstellung Teilabschnitt
Planstr. I – Sanddornweg, Planstr. C – Bühnenweg
 - 4.2. Aufstellungsbeschluss 2. Änderung B-Plan Nr. 23-05 „Bahngelände“
Hier: Änderung Trauf- und Firsthöhe für Errichtung Doppelhäuser und
Erhöhung Geschößzahl für Mehrfamilienhaus
 5. Bauvoranfragen/Bauanträge
 - 5.1. Bauantrag Abbruch und Neubau Sanitärgebäude Campingplatz
 6. Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder
- Geschlossener Teil
7. Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder

(BA v. 12.01.2021, TOP 1)

TOP 2 Protokollkontrolle

Das Protokoll vom 08.12.2020 wird mit **3 Ja-Stimmen und 2 Stimmenthaltungen** angenommen.

(BA v. 12.01.2021, TOP 2)

TOP 3 Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen

Veröffentlichung des Sachstandes „Erhalt Alleen“ durch das Bauamt im Gemeindegüterverzeichnis ist noch offen.

(BA v. 12.01.2021, TOP 3)

TOP 4 Gemeindeentwicklung

4.1. B-Plan Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“ – Teilerschließung Baufelder 31-33

**Hier: Abschluss Erschließungsvertrag zur Herstellung Teilabschnitt
Planstr. I – Sanddornweg, Planstr. C – Bühnenweg**

Herr Völpel

Nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung zur Weiterführung der Erschließung im B-Plangebiet „Müritz-Mitte“ für die v. g. Baufelder ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages erforderlich.

Die Erschließungsanlage soll auf Kosten des Erschließungsträgers erfolgen und wird nach Fertigstellung an die Gemeinde unentgeltlich übertragen.

Zum Zeitpunkt des Ausreichens des Muster-Teilerschließungsvertrages lagen die Planungskosten noch nicht vor. Fr. Taraschewski erklärt, dass die Kostenschätzung für den Gesamtaufwand der Erschließung **121,-T€** beträgt. Die Fertigstellung ist für den **30.06.2022** (vorher 31.12.2021) geplant.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt den Abschluss eines Teilerschließungsvertrages zwischen der Gemeinde Graal-Müritz und der Baltic Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Rostocker Str. 40 in Graal-Müritz, für die Baufelder 31, 32, 33 im B-Plangebiet Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“.

Abstimmung: 5 Ja-Stimmen

(BA v. 12.01.2021, TOP 4.1.)

4.2. Aufstellungsbeschluss 2. Änderung B-Plan Nr. 23-05 „Bahngelände“

**Hier: Änderung Trauf- und Firsthöhe für Errichtung Doppelhäuser und
Erhöhung Geschosßzahl für Mehrfamilienhaus**

Herr O. Behrens erklärt sich für befangen und nimmt an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

Herr Völpel

Der Antrag des Eigentümers wurde in der Dezember-Sitzung beraten. Der Eigentümer erklärte, dass mit den Vorgaben des B-Plans „Bahngelände“ eine Umsetzung des geplanten Bauvorhabens bzgl. Trauf-/Firsthöhe und Geschosßflächenzahl schwer umsetzbar ist. Grundsätzlich war der Bauausschuss mit der Einleitung eines B-Planänderungsverfahrens einverstanden. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung dem so zugestimmt. Für die weitere Verfahrensweise ist nunmehr der Aufstellungsbeschluss erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung:

1. Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 23-05 „Bahngelände“ mit folgenden Planungszielen:

- WA 1 Verbindung der Baufenster – Anpassung Zahl der Vollgeschosse**
- WA 2 Änderung Trauf- und Firsthöhe**

2. Der als Entwurf gemäß interner Anlage 2 vorliegende städtebauliche Vertrag mit dem Investor wird abgeschlossen.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

(BA v. 12.01.2021, TOP 4.2.)

TOP 5 Bauvoranfragen/Bauanträge

5.1. Bauantrag Abbruch und Neubau Sanitärgebäude Campingplatz

Herr O. Behrens erklärt sich für befangen und nimmt an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

Das alte Bestandsgebäude (lt. Anlage zur Vorlage) soll abgerissen und durch ein neues Sanitärgebäude ersetzt werden. Hierzu gibt es zwischen dem Landkreis Rostock als Genehmigungsbehörde und dem Investor Unstimmigkeit darüber, ob das neue Gebäude 2-geschossig ist, welches dann nicht den Festsetzungen des B-Plans „Ostseecamp und Ferienpark“ entsprechen würde und eine Befreiung von den Festsetzungen erforderlich wäre.

Die Verwaltung hat vorab den Beschlussvorschlag so formuliert, dass der Ausschuss einer ggf. notwendig werdenden Befreiung zustimmen könnte, um das geplante Vorhaben umzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Abbruch und Neubau eines Sanitärgebäudes“, Az.: 07678-20-28, wird erteilt. Einer Befreiung von der B-Planfestsetzung „Geschossigkeit“ wird zugestimmt.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

(BA v. 12.01.2021, TOP 5.1.)

TOP 6 Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder

Fr. Taraschewski erläutert den aktuellen Stand „Neubau Mehrzweckgebäude“ auf dem Seebrückenvorplatz.

Zurzeit laufen die Arbeiten LOS 2 (Zimmererarbeiten, Dach). Der Bau ist über die Weihnachtszeit mit Bautüren und Fenstern so geschlossen worden, dass keine Feuchtigkeit eindringen kann.

Für Elektro, Heizung, Sanitär wurde bereits eine sog. Funktionalausschreibung mit Submission am 30.11.2020 durchgeführt. Für das Gewerk Elektro ging kein Angebot ein. Das für Heizung und Sanitär eingegangene Angebot lag weit über der Preisschätzung des Architekten, so dass die Ausschreibung aufgehoben wurde. Der Architekt versucht momentan, in Absprache mit Fachfirmen, eine detailliertere Baubeschreibung vorzubereiten, auch um zu vermeiden, Fachplaner (z.B. Angebot für Elektro 10,-T€, Heizung/Sanitär 20,-T€) heranzuziehen. Das würde dann wieder einen Zeitverzug für das Bauvorhaben bedeuten.

Für den 18.01.21 ist jetzt die nächste Submission angesetzt, Vergabebeschluss (in Abhängigkeit der eingehenden Angebote) durch die Gemeindevertretung am 28.01.2021. Unter der Voraussetzung könnte, lt. Aussage des Planers, der Fertigstellungstermin zur Saison gehalten werden. Befürchtet wird aber, dass die Kosten für Elektro, Heizung, Sanitär mit den seinerzeit geplanten 40,-T€ höher ausfallen werden.

Herr O. Behrens

Lt. Aussage eines Unternehmens wurden die Ausschreibungsunterlagen eine Woche vor Abgabetermin ausgereicht. Wenn die Ausschreibungszeiten vernünftiger gewählt werden, bekommt man vielleicht auch mehr Angebote.

Herr F. Behrens

Der Architekt wird für die Architektenleistungen, Baubetreuung, Ausschreibung, Kontrolle bezahlt. Er sollte in Regress genommen werden, wenn Schaden entstanden ist, wie z.B. verspätete Fertigstellung.

Fr. Taraschewski

Die Zusammenarbeit mit Herrn Krüger gestaltet sich als sehr schwierig. Das Problem ist, dass der Architekt kein Fachplaner ist. Diese sollten aus Kostengründen „eingespart“ werden.

Herr Völpel

Wenn die nächste Ausschreibung wieder keine annehmbaren Ergebnisse bringt, sollte in der Gemeindevertretung am 28.01.2021 dem Planer eine konkrete Handlungsweise (Vorgabe von Firmen, Fristen usw.) vorgegeben werden.

Herr O. Behrens

Beim jetzigen Stand der Vorbereitung zur Ausschreibung könnte die Gemeinde selber die entsprechenden Firmen anschreiben.

Fr. Taraschewski

Der Planer ist derzeit nur bis Leistungsphase 4 beauftragt. Im Jahr 2016 wurde eine stufenweise Beauftragung des Planers aus Gründen unzureichender Haushaltsmittel beschlossen. Zwischenzeitlich hat der Planer bereits die Leistungsphasen 5 bis 8 erbracht und dafür die Rechnung gestellt. Dafür liegt noch kein Auftrag vor, die Beschlussvorlage ist Gegenstand der nächsten Gemeindevertreterversammlung.

Fr. Weber fragt im Namen von Herrn W.-D. Schulz nach, ob zwischenzeitlich ein Antwortschreiben des Umweltamtes des Landkreises zum Fritz-Reuter-Camp vorliegt.

Fr. Dr. Chelvier

Dieses liegt vor und kann eingesehen werden.

(BA v. 12.01.2021, TOP 6)

TOP 7 Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder

- Entfällt

(BA v. 12.01.2021, TOP 7)

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 18.40 Uhr.

Die Löschung der Tonbandaufnahme der Sitzung am 08.12.2020 ist erfolgt.

Dirk Völpel
BA-Vorsitzender

Silke Acksteiner
Protokollführer