

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

N i e d e r s c h r i f t
der Ausschusssitzung am 10.08.2021

Beginn: 18.00 Uhr **Ende:** 19.16 Uhr

Anwesend: GV Herr Völpel SE Herr Kießling (ab TOP 4.1)
GV Herr F. Behrens SE Frau Weber
GV Frau Fischer

Unentschuldigt: GV Herr O. Behrens
SE Herr König

Gäste: 1 Gast

Von der Verwaltung: Frau Dr. Chelvier
Frau Taraschewski

Protokollführerin: Frau Pogadl

TOP 1)

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Die Einladung ist allen Mitgliedern form- und fristgerecht zugegangen.

Frau Fischer beantragt den TOP 5.4 Neubau Apartmenthaus 8 WE mit Tiefgarage, Birkenallee zu vertagen.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

Die Tagesordnung wird wie folgt geändert:

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

Öffentlicher Teil

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Annahme der Tagesordnung
2. Protokollkontrolle vom 13.07.2021
3. Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen Anlage
4. Gemeindeentwicklung
- 4.1 Einleitung B-Planverfahren, Strandstr.
Festsetzung als Wohnbaufläche Anlage
5. Bauvoranfragen/Bauanträge
- 5.1. Umbau und Dachgeschossausbau sowie Nutzungsänderung ehemalige
Backstube in FeWo, Kurstr. Anlage
- 5.2. Ausbau Dachgeschoss, Alexandrastr. Anlage
- 5.3. Neubau EFH, Bühnenweg (Baufeld 33)
Antrag auf Befreiung von B-Planfestsetzung Anlage
- 5.4. Neubau Apartmenthaus 8 WE mit Tiefgarage, Birkenallee
- vertagt -
- 5.5. Antrag auf Befreiung von der Gestaltungssatzung „Graaler Bereich“,

Lange Str.

Anlage

6. Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder
Geschlossener Teil

7. Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder

(BA v. 10.08.2021, TOP 1)

TOP 2 Protokollkontrolle

Das Protokoll vom 13.07.2021 wird mit **3 Ja-Stimmen 1 Stimmenthaltung** angenommen.

(BA v. 10.08.2021, TOP 2)

TOP 3 Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen

Ergab keine weiteren Änderungen.

(BA v. 10.08.2021, TOP 3)

TOP 4 Gemeindeentwicklung

4.1. Einleitung B-Planverfahren, Strandstr.
Festsetzung als Wohnbaufläche

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr F. Behrens betritt den Sitzungssaal.

Frau Taraschewski erläutert, dass die Verwaltung noch einmal Rücksprache mit dem Planer Herrn Millahn gehalten hat. Dieser führt aus, dass der B-Plan aus stadtplanerischer Sicht zwar zulässig ist, er jedoch vor der Aufstellung einer sog. „Briefmarkenplanung“ warnt.

Angrenzend an den Geltungsbereich liegt das Sondergebiet Wochenendhaus. In ein paar Jahren laufen die Erbbaurechtsverträge Grüner Winkel im rückwärtigen Bereich aus und es ist ungewiss, wie die Umgebungsplanung sich entwickeln soll.

Des Weiteren wollte der Antragsteller nur eine Umnutzung der hinteren Flurstücke zur Wohnbebauung und die vorderen sollten weiterhin zur Ferienvermietung genutzt werden. Dies ist jedoch ausgeschlossen.

Frau Dr. Chelvier gibt weiterhin zu Bedenken, dass die aktuelle Untersuchung der Studentinnen zum Flächennutzungsplan abgewartet werden sollte und die Erschließung gesichert sein muss. Dies ist aus ihrer Sicht problematisch.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt für das Grundstück Strandstr. 23, bestehend aus den Flurstücken 49/3, 49/4, 49/5, 49/6, 49/7, 49/8 und 49/16 der Gemarkung Müritz der Flur 1 mit einer Gesamtgröße von 3.693 m², den Aufstellungsbeschluss zu fassen, mit dem Planungsziel Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO allgemeines Wohngebiet.

Abstimmung: 4 Nein-Stimmen 1 Stimmenthaltung

(BA v. 13.07.2021, TOP 4.1.)

TOP 5 Bauvoranfragen/Bauanträge

5.1. Umbau und Dachgeschossausbau sowie Nutzungsänderung ehemalige Backstube in FeWo, Kurstr.

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Frau Weber führt aus, dass ihr das Haus bekannt ist und sie Zweifel daran hat, dass nur eine Umnutzung für 2 Ferienwohnungen erfolgt, da im oberen Bereich 2 Wohnungen zum Dauerwohnen

bereits vorhanden waren, die nun augenscheinlich ebenfalls einer Nutzungsänderung unterzogen werden sollen. In Summe dann also eine Umnutzung von 4 Ferienwohnungen stattfindet. Zur prüfen ist ebenfalls, ob die Fenster und die Türen an der Rückseite den Festsetzungen der Gestaltungssatzung entsprechen. Hier fehlt die Kennzeichnung, welche Öffnungen neu entstehen und welche bereits vorhanden sind.

Herr F. Behrens erkundigt sich zu der Anordnung der neu benötigten Stellplätze.

Frau Taraschewski bestätigt, dass der Stellplatznachweis fehlt.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Umbau und Dachgeschossausbau und Nutzungsänderung der Backstube in FeWo, Az: 04430-21-63214, zu.

Abstimmung: 5 Nein-Stimmen

(BA v. 10.08.2021, TOP 5.1.)

5.2. Ausbau Dachgeschoss, Alexandrastr.

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Auf Nachfrage von Herrn Völpel führt Frau Taraschewski aus, dass die Gestaltungssatzung bzgl. der Dacheindeckung und Fenstergliederung eingehalten wird. Der Stellplatznachweis für die neue Wohneinheit liegt ebenfalls vor (siehe Anlage TOP 5.2 Seite 2).

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss erteilt die Zustimmung zum Bauantrag Ausbau Dachgeschoss (MFH mit 5 WE), Az: 03811-21-63214, in der Alexandrastr.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen 1 Stimmenthaltung

(BA v. 10.08.2021, TOP 5.2.)

**5.3. Neubau EFH, Bühnenweg (Baufeld 33)
Antrag auf Befreiung von B-Planfestsetzung**

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Aus Sicht von Herrn Völpel ist ein Katalogfoto einer Holzfassade nicht ausreichend für einen Befreiungsantrag.

Frau Taraschewski erläutert, dass die Bauherren, vor Beauftragung eines Architekten, zunächst bei der Gemeinde ermitteln wollten, ob der Wunsch einer Holzfassade überhaupt realisierbar wäre.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag Az: 04393-21-63214 auf Abweichung von den B-Planfestsetzungen bzgl. der Fassadengestaltung zu.

Abstimmung: 5 Nein-Stimmen

(BA v. 10.08.2021, TOP 5.3.)

5.5. Antrag auf Befreiung von der Gestaltungssatzung „Graaler Bereich“, Lange Str.

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr F. Behrens unterbreitet den Vorschlag, die Milchglasscheiben gegen Klarglas auszutauschen und die Topfpflanzen, angrenzend zur Einfahrt des Nachbargrundstückes, zu versetzen, da diese ebenfalls eine Sichtbehinderung darstellen.

Herr Kießling entgegnet daraufhin, dass der Antragsteller diese Milchglaselemente gewählt hat, weil sich seine Gäste vorher gestört gefühlt hatten und ein Austausch gegen Klarglas würde hierbei keine positive Wirkung für den Gastronom und seine Gäste haben.

Frau Dr. Chelvier betont, dass eine Genehmigung der modernen Glaseinfriedung Folgeanträge auf Befreiung nach sich ziehen könnten, welche dann aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes ebenfalls zu genehmigen sind.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Befreiung von § 17 der Gestaltungssatzung „Graaler Bereich“ für die Einfriedung auf dem Flurstück 135/1 der Gemarkung Graal der Flur 1, unter der Maßgabe der Versetzung des Zaunes, zu.

Abstimmung: 3 Nein-Stimmen 2 Stimmenthaltung

(BA v. 10.08.2021, TOP 5.5.)

TOP 6 Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder

Herr Völpel erinnert an die geplanten Zukunftswerkstätten vom 20.-22. August 2021 und bittet um rege Teilnahme des Ausschusses und der Einwohner- und Einwohnerinnen.

Die Waldbegehungen mit der Forst mussten pandemiebedingt ausfallen und sollte im Mai/Juni 2022 nachgeholt werden.

Frau Dr. Chelvier spricht die bevorstehende Verdichtung im Allgemeinen an, welcher man sich künftig nicht mehr entziehen kann. In dem Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Birkenallee 30 zeigt sich wieder einmal, dass viele Bereiche im Ort noch nicht überplant sind und eine zu hohe Verdichtung befürchten ist. Diese Entwicklung im Sinne der Gemeinde zu „steuern“, geht nur über Festsetzungen innerhalb eines B-Planes. Herr Millahn empfiehlt hier einen Bebauungsplan auf der gesamten Straßenseite bis zu den Wohnblöcken mit folgenden Planungszielen: Sicherung der Baustruktur und Dauerwohnen, Regelung der überbaubaren Flächen und Aussagen zu Bauhöhen. Ein Aufstellungsbeschluss würde die Gemeinde berechtigen ein Baugesuch gemäß § 15 BauGB für max. 12 Monate zurückzustellen.

Frau Fischer und Herr F. Behrens schließen sich dem Gedankengang an und würden den Geltungsbereich gerne erweitern auf die gegenüberliegende Straßenseite.

Herr Völpel würde ebenfalls gerne die Firstrichtung in dem Bereich mit festsetzen.

Herr F. Behrens bittet zu prüfen:

- ob eine Bebauung des Flurstückes 27/12, Gemarkung Graal, Flur 2, (Gärten in der Birkenallee) möglich ist
- wie es mit dem Grundstück der geplanten Jugendkulturherberge weiter gehen soll (Flurstück 5/24 und 5/25, Gemarkung Graal, Flur 1)
- mögliche Entwicklung des Gartengrundstückes in der Gartenstr. (Flurstück 184/75, Gemarkung Graal 1, Flur 1)

Herr Völpe informiert, dass ein geplanter Flächentausch zur Regelung des Verkehrs im Bereich der Gartenstr. nicht realisierbar war und somit eine Überlastung der jetzigen Verkehrsführung zu befürchten ist. Geplant war eine Anbindung an die Straße Am Sonnenhof.

Der Auftrag an die Verwaltung wird dahingehend konkretisiert, dass ermittelt werden soll, welche Prüfungen für eine Entwicklung der Bereiche erfolgen müssten und welche Kosten diese verursachen würden.

(BA v. 10.08.2021, TOP 6)

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil und verabschiedet die Gäste.