

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,  
Umwelt und Wirtschaft

**N i e d e r s c h r i f t**  
**der Ausschusssitzung am 13.07.2021**

**Beginn:** 18.00 Uhr **Ende:** 18.48 Uhr

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

**Entschuldigt:** GV Frau Fischer  
SE Herr Kießling

**Gäste:** Stadt- und Regionalplanung, Herr Zielke (zu TOP 4.1/4.2)  
BV Herr Griese  
5 Gäste

**Von der Verwaltung:** 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.  
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 vom 08.06.2021
3. Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen Anlage
4. **Gemeindeentwicklung**
- 4.1. 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 5-6.7-94 Müritz-Mitte Anlage  
Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss  
Referent: Dipl. Ing. Volker Zielke
- 4.2. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 „Bahngelände“ Anlage  
Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  
Referent: Dipl. Ing. Volker Zielke
5. **Bauvoranfragen/Bauanträge**
- 5.1. Bauantrag Wochenendhaus im Weidenweg Anlage
6. Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder

**Geschlossener Teil**

7. Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder

**(BA v. 13.07.2021, TOP 1)**

## **TOP 2 Protokollkontrolle**

Das Protokoll vom 08.06.2021 wird mit folgender Änderung

Seite 9: „Herr O. Behrens empfindet die Neugestaltung als äußerst gelungen und ästhetisch.“  
einstimmig angenommen.

(BA v. 13.07.2021, TOP 2)

## **TOP 3 Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen**

Der Sachstand zu den Alleen wurde in der Juli-Ausgabe des Gemeindekuriers veröffentlicht. In der September-/Oktobersitzung des Bauausschusses soll Herr Biester-Kern die Ergebnisse der eingesendeten Rückmeldungen vorstellen.

(BA v. 13.07.2021, TOP 3)

## **TOP 4 Gemeindeentwicklung**

- 4.1.** 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“  
Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr Zielke wiederholt die Eckdaten von Herrn Fricke aus der vergangenen Sitzung und stellt die Änderungen, welche aufgrund der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgenommen wurden, kurz vor.

### **Beschlussvorschlag:**

**Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den Abwägungs- und Satzungsbeschluss der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 für den Bereich „Müritz Mitte“:**

- 1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Graal-Müritz hat die während der Beteiligungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: (s. Anlage).  
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.**
- 2. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.**
- 3. Die Gemeindevertretung beschließt die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 für den Bereich „Müritz Mitte“ in der vorliegenden Fassung als Satzung.  
Die Begründung zur Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 für den Bereich „Müritz Mitte“ wird gebilligt.**
- 4. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Graal-Müritz ortsüblich bekannt zu machen.**

**Abstimmung: 5 Ja-Stimmen**

(BA v. 13.07.2021, TOP 4.1.)

- 4.2.** 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 „Bahngelände“  
Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr O. Behrens erklärt sich für befangen und nimmt im Zuschauerbereich Platz.

Herr Zielke erläutert die Planzeichnung und geht speziell auf die geforderten Änderungen der Junisitzung ein.

Der Ausschluss von Ferienwohnungen wurde vorgenommen. Die der Eintragung der Anzahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung WA 2.1 ist auch erfolgt. Eine notwendige Verlängerung der Planstraße wurde ebenfalls umgesetzt.

Die Lärmschutzwand wurde umbenannt in eine Einfriedung mit Lärmschutzwirkung. Sie weist eine verringerte Höhe von 2m auf und ist aus gestalterischen Gründen entweder alle 15 m durch Materialwechsel baulich zu gliedern oder vollständig beidseitig zu begrünen.

Die Forderung bei WA 1.1 das Baufeld in zwei Baufelder aufzusplitten, wurde hingegen nicht umgesetzt.

Dies geschieht in erster Linie, um die Realisierung einer Tiefgarage unter den zwei geplanten MFH zu vereinfachen. Damit das Ziel der Gemeinde, hier keinen durchlaufenden Baukörper zu haben, zu erreichen, wurde die Festsetzung dahingehend geändert, dass nur Gebäude mit einer maximalen Gebäudelänge von 30 m errichtet werden dürfen.

Die Darstellung der geplanten privaten Eigentumsverhältnisse der Straßen und Grünanlagen wurden vorgenommen.

Die Verantwortlichkeit der Artenschutzfläche (Eidechsenquartier) muss vertraglich festgehalten werden.

Die Zufahrt für die Tiefgarage wurde aus der Planzeichnung entfernt.

Herr Kunde wird das Rederecht erteilt.

Herr Kunde präferiert eine begrünte Lärmschutzwand. Es schließt ebenfalls keine durchsichtigen Elemente aus. Jedoch werden diese meist bei größeren Höhen (4m) verwendet.

Herr F. Behrens fragt an, ob es einen Stichweg zum Aldigrundstück geben wird.

Herr Kunde führt aus, dass er diesen Schleichweg nicht als notwendig erachtet und für ihn liegt hier klar die Priorität bei der Einhaltung der Immissionswerte und somit beim Lärmschutz für die Anwohner.

Der Bauausschuss empfiehlt die Zufahrt zur Tiefgarage weiter südwestlich (Höhe Planstraße Aldi).

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den Aufstellungsbeschluss sowie den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 „Bahngelände“:**

5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Graal-Müritz beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 "Bahngelände" gemäß § 2 und 8 i.V.m. § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 0,8 ha bezieht sich auf Teile der Baugebiete WA 1 und WA 2 der Ursprungsplanung und umfasst die Flurstücke 45/12, 45/18, 45/26, 45/43 (teilw.) , 45/44 und 45/45 (teilw.) der Flur 2 in der Gemarkung Graal. Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt südöstlich der Bahnhofsstraße. Begrenzt wird das Plangebiet im Nordosten durch die Grundstücksflächen eines Restaurants, im Südosten durch Grundstücke mit Wohnbebauung sowie im Westen durch einen Lebensmittelmarkt mit Stellplatzfläche.

Planungsziel der 2. Änderung ist im Wesentlichen

- die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) für eine Mehrfamilienhausbebauung im Baugebiet WA 1.1,
- die Neuregelung der verkehrlichen Erschließung für das Baugebiet WA 2.1,
- die geringfügige Erweiterung der Grundflächenzahl für das Baugebiet WA 2.1,

- die Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Oberkante der Gebäude für die Baugebiete WA 1.1 und WA 2.1,
  - die Festsetzung von Teilen des ursprünglichen Baugebietes WA 1 als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung für Stellplatzflächen gemäß der tatsächlichen Bestandsnutzung,
  - die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen,
  - die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften zu Solaranlagen auf Dächern, zur Gestaltung von Einfriedungen und Vorgärten sowie zu Werbeanlagen.
6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Graal-Müritz billigt den vorliegenden Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 und den Entwurf der Begründung dazu.  
Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
7. Der Entwurf einschließlich der Begründung ist öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
8. Der Aufstellungsbeschluss sowie die öffentliche Auslegung sind gemäß Hauptsatzung der Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen.

**Abstimmung: 4 Ja-Stimmen**

**(BA v. 13.07.2021, TOP 4.2.)**

#### **TOP 5 Bauvoranfragen/Bauanträge**

##### **5.1. Bauantrag Wochenendhaus im Weidenweg**

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr Völpel erläutert, dass sie Vorlage in der vergangenen Sitzung zurückgestellt wurde. Auch im nun vorliegenden Lageplan wurde wieder von 356 m<sup>2</sup> ausgegangen, obwohl davon 12 m<sup>2</sup> ein gemeindeeigenes Flurstück darstellt, welches derzeit vom Antragsteller gepachtet wird. Somit stehen nur 344 m<sup>2</sup> im Eigentum des Bauherrn. Im neuen Lageplan fehlen wieder die Nebenanlagen. Telefonisch wurde zwischenzeitlich dem Bauamt mitgeteilt, dass die vorhandene Zufahrt mit Stellplatz (68 m<sup>2</sup>) erhalten werden soll. Zusätzlich kommt noch ein Nebengebäude mit 8 m<sup>2</sup> hinzu. Somit erhöht sich die GRZ auf 0,46. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ um 0,16.

##### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag „Ersatzneubau eines Wochenendhauses“ im Weidenweg, FS 186/14, 185/49 und 132/3, Gemarkung Graal, Flur 1 zu.

**Abstimmung: 5 Nein-Stimmen**

**(BA v. 13.07.2021, TOP 5.1.)**

#### **TOP 6 Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder**

Frau Taraschewski informiert darüber, dass zwischenzeitlich der Befreiungsantrag von § 17 der Gestaltungssatzung „Graaler Bereich“ von dem Betreiber der Waldperle eingegangen ist und diesem Antrag, aufgrund der Empfehlung des Bauausschusses in der vergangenen Sitzung, zugestimmt wurde. Das Verfahren ist somit beendet.

Weiterhin für Frau Taraschewski aus, dass die Zuwegung zur öffentlichen Toilette zum Mehrzweckgebäude bis zum Wochenende fertiggestellt wird. Die Endreinigung und Ausstattung der Toiletten ist organisiert.

Die Außenanlagen sind jedoch noch nicht vollständig hergestellt.

Am 19.07.2021 werden die Toiletten für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

Herr F. Behrens hat vom Grundstückseigentümer Lange Str. 7/9 erfahren, dass er keine Benachrichtigung Seitens der Verwaltung erhalten hat bzgl. dem Aufstellen der Werbeanzeige, welche in der Junisitzung thematisiert wurde. Und das Werbeschild lediglich entfernt wurde, weil die Aufstellung nur für 1 Monat befristet gewesen ist.

Des Weiteren erkundigt sich Herr F. Behrens zum Sachstand bzgl. der Einfriedung bei der Pizzeria „Alte Mühle“ (Gegenstand der Bauausschusssitzung vom 13. April 2021).

Frau Tarschewski berichtet, dass der Befreiungsantrag von der Gestaltungssatzung wegen der Einfriedung bei der Pizzeria erst vor ein paar Tagen im Rathaus eingetroffen ist und somit erst in der kommenden Bauausschusssitzung auf der Tagesordnung stehen kann.

Frau Pogadl stellt klar, dass es sowohl mit dem Grundstückseigentümer in der Langen Str. 7/9 postalischen und auch telefonischen Kontakt gegeben hatte und auch mit der Firma, die die Reklame errichtet hatte.

Herr Völpel erkundigt sich zu dem Weg in Müritz-Mitte über den Graben auf dem Grundstück Sanddornweg 12, welcher zurückgebaut werden sollte. Die Anzeige beim Landkreis ist schon 2 Jahre her und der Weg ist immer noch vorhanden.

Frau Taraschewski erläutert, dass eine Rückbauverfügung vom Landkreis Rostock erlassen werden muss.

Die Eigentümer argumentieren aktuell, im Rahmen der Anhörung durch den Landkreis Rostock, dass der Weg aufgrund der B-Planänderung Müritz Mitte nun Bestand hätte.

Der Antrag auf isolierte Abweichung wurde im Bauausschuss am 08.12.2020 abgelehnt.

**(BA v. 13.07.2021, TOP 6)**

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil und verabschiedet die Gäste.

#### **TOP 7 Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder**

Es gibt keine Anfragen oder Informationen seitens der Ausschussmitglieder.

**BA v. 13.07.2021, TOP 7)**

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 18.48 Uhr.

Die Löschung der Tonbandaufnahme der Sitzung vom 08.06.2021 ist erfolgt.

Dirk Völpel  
Vorsitzender

Maria Pogadl  
Protokollführerin