

N i e d e r s c h r i f t
über die Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft am
14.09.2021 um 18.00 Uhr im Sitzungssaal der Gemeindeverwaltung,
Ribnitzer Str. 21, 18181 Graal-Müritz

Beginn: 18.00 Uhr **Ende:** 18.42 Uhr

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

Entschuldigt: SE Frau Weber

Gäste: Herr Michael Pohl Fa. Pilote, Architekturbüro
Herr Maik Franz als Kunde der Fa. Pilote
Herr Martin Chelvier

Von der Verwaltung: Frau Taraschewski SGL Bauamt

Protokollführer: Lars Heinze

TOP 1)

Der Vorsitzende Herr Völpel eröffnet die Sitzung um 18.00 Uhr, begrüßt alle Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Die Einladung ist allen Mitgliedern form- und fristgerecht zugegangen.

Herr Völpel lässt zu der Vorlage **über ein Neubauvorhaben eines Bürogebäudes mit Gewerbe und Betriebswohnung, Am Funkturm**, die am Montag, den 13.10.2021 vom Bauamt nachgereicht wurde abstimmen, ob diese Vorlage in die Tagesordnung unter TOP 4.2. mit aufgenommen werden soll.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

Davon anwesend: 6
Ja-Stimmen: 4
Nein-Stimmen: 0
Stimmenthaltungen: 2

(BA v. 14.09.2021, TOP 4.2.)

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 10.08.2021
3. Gemeindeentwicklung

- 3.1. Bebauungsplan Nr. 30-21 „Birkenallee“
Hier: Aufstellungsbeschluss Anlage
- 3.2. Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 30-21 mit der Gebietsbezeichnung „Birkenallee“ der
Gemeinde Graal-Müritz
Hier: Satzungsbeschluss Anlage
- 4. Bauvoranfragen/Bauanträge
- 4.1. Bauvoranfrage Neubau 5 Ferienbungalows und Erweiterung Wintergarten
Haus Wartburg, Alexandrastr. Anlage
- 4.2. *Neubau Bürogebäude mit Gewerbe und Betriebswohnung, Am Funkturm***
Hier: Antrag auf Abweichung vom B-Plan Festsetzung
- 5. Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder
Geschlossener Teil
- 6. Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder

(BA v. 14.09.2021, TOP 1)

TOP 2 Protokollkontrolle vom 10.08.2021

Das Protokoll vom 10.08.2021 wird mit **3 Ja-Stimmen und 3 Stimmenthaltungen** angenommen.

(BA v. 14.09.2021, TOP 2)

TOP 3. Gemeindeentwicklung

TOP 3.1. Bebauungsplan Nr. 30-21 „Birkenallee“

Hier: Aufstellungsbeschluss

Herr Völpel erläutert die Vorlage zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 30-21 mit der Gebietsbezeichnung „Birkenallee“ und sensibilisiert die Ausschussmitglieder, dass zu den bisher bekannten Faktoren auch die Fläche der Gartenanlage in der Birkenallee durch die Gemeindeverwaltung sinnvoll mit in die Planung inkludiert wurde.

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, das vorliegende Honorarangebot in Höhe von 23.528,69 EUR anzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 30-21 mit der Gebietsbezeichnung „Birkenallee“:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Graal-Müritz beschließt die Aufstellung der des Bebauungsplanes Nr. 30-21 mit der Gebietsbezeichnung „Birkenallee“ gemäß § 2 und 8 i.V.m. § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 2,9 ha bezieht sich auf Flächen beidseitig der Birkenallee (Landesstraße L22) in Graal-Müritz und umfasst die Flurstücke 139/3 (teilw.), 139/4, 139/5, 140/3, 140/4, 140/5, 140/6, 141/1, 141/2, 142/1, 142/3, 142/4, 143 (L22), 144, 146/12, 146/13, 146/14, 146/16, 146/18, 146/20, 146/21, 146/22, 146/23, 146/25, 146/26, 146/27, 146/28, 195/1, 195/3, 195/4, 195/5, 196, 197/1, 197/2, 198/1, 198/2, 199/2, 199/3, 199/4, 200/1, 200/2 und 201 der Flur 1 in der Gemarkung Müritz, die Flurstücke 11/10, 11/14, 11/16, 11/24, 11/28 (teilw.), 11/32 (teilw.), 11/35, 11/36 der Flur 2 in der Gemarkung Müritz und die Flurstücke 27/1, 27/2, 27/9, 27/11 (teilw.), 27/12 und 46/8 (teilw., L22) der Flur 2 in der Gemarkung Graal.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Straße „Zur Seebrücke“ und die Ribnitzer Straße, im Osten durch Waldflächen, im Südosten durch Wohngebäude, im Südwesten durch das Wasserwerk und im Westen durch Frei- und Waldflächen sowie den Bebauungsplan Nr. 27-15.

2. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der bauliche Bestand innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO gesichert werden. Das Wohngebiet soll überwiegend dem Dauerwohnen dienen. Ferienwohnungen sollen nur untergeordnet zulässig sein. Die bauliche Entwicklung und Verdichtung soll, u.a. durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche sowie der Gebäudehöhe, gesteuert werden.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Graal-Müritz ortsüblich bekannt zu machen.
4. Der Gemeindevertretung wird empfohlen, dass Honorarangebot von Stadt- und Regionalplanung Lars Fricke, Wismar in Höhe von 23.528,69 EUR anzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

Davon anwesend: 6
Ja-Stimmen: 6
Nein-Stimmen: 0
Stimmenthaltungen: 0

(BA v. 14.09.2021, TOP 3.1.)

**TOP 3.2. Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30-21 mit der Gebietsbezeichnung „Birkenallee“ der Gemeinde Graal-Müritz
Hier: Satzungsbeschluss**

Herr Vöpel erklärt die Vorlage zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 30-21 mit der Gebietsbezeichnung „Birkenallee“ die sich auf den TOP 3.1. aufbaut.

Auf Nachfrage von Herrn König, stellt Herr Vöpel noch einmal klar, dass auch während der Veränderungssperre Bauvorhaben möglich sind, solange sie den Planungszielen die in Grundsetzen nunmehr feststehen aber in der nächsten Zeit noch zu konkretisieren sind, nicht im Wege stehen dürfen. Weitere Fragen seitens der Ausschussmitglieder gab es nicht, so dass der Beschluss wie folgt verlesen wurde.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den Satzungsbeschluss über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30-21 mit der Gebietsbezeichnung „Birkenallee“:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Graal-Müritz beschließt die Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30-21 mit der Gebietsbezeichnung „Birkenallee“ gemäß Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, die Bekanntmachung gemäß § 16 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

Davon anwesend: 6
Ja-Stimmen: 6
Nein-Stimmen: 0
Stimmenthaltungen: 0

(BA v. 14.09.2021, TOP 3.2.)

4.1. Bauvoranfrage Neubau 5 Ferienbungalows und Erweiterung Wintergarten Haus Wartburg, Alexandrastr.

Herr Völpel nimmt Bezug auf die Vorlage zur Bauvoranfrage zu einem Neubauvorhaben von fünf Ferienbungalows sowie der geplanten Erweiterung des vorhandenen Wintergartens am Haus Wartburg. Insbesondere wird schon heute darauf hingewiesen, dass der Bauherr bei Bauantragsstellung im Punkt Stellplatzsituation nachbessern und die Gestaltungssatzung für den Bereich Graal mit Beachtung finden muss. Zu der aktuellen Stellplatzsituation wurde angemerkt, dass derzeit bereits weniger Stellplätze zur Verfügung stehen als Ferienappartements im jetzigen Bestand vorhanden sind.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt der Bauvoranfrage „Neubau 5 Ferienbungalows und Erweiterung Wintergarten“ auf dem FS 176, Gemarkung Graal, Flur 1, unter den Auflagen der Vorlage eines Stellplatznachweises auf Grundlage der gemeindlichen Satzung und dem Abschluss einer Vereinbarung zur Verkehrssicherung zu Lasten des Bauherren, zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

Davon anwesend: 6
Ja-Stimmen: 5
Nein-Stimmen: 0
Stimmenthaltungen: 1

(BA v. 14.09.2021, TOP 4.1.)

4.2. Neubau Bürogebäude mit Gewerbe und Betriebswohnung, Am Funkturm Hier: Antrag auf Abweichung vom B-Plan Festsetzung

Herr König erklärt sich für befangen und nimmt im Zuschauerbereich Platz.

Herr Völpel weist darauf hin, dass diesem Antrag am 15.01.2009 bereits einmal zugestimmt wurde. Das Bauvorhaben wurde seinerzeit nicht umgesetzt sowie eine Verlängerung der Baugenehmigung nicht beantragt. Nunmehr soll das Bauvorhaben mit den damaligen Kriterien durchgeführt werden.

Herr Kießling fragt explizit zur Thematik Gewerbe mit Betriebswohnung nach. Herr Völpel gibt an, dass genau so eine Nutzung in den Mischgebiet gewollt war. Ob die Betriebswohnungen durch die Gewerbetreibenden selbst oder durch Angestellte genutzt werden ist nicht vorgeschrieben. Weitere Fragen seitens der Ausschussmitglieder gab es nicht, so dass der Beschluss verlesen wurde.

Beschlussvorschlag:

Dieser Antrag auf isolierte Abweichung zur Überbauung der im B-Plan „Mischgebiet Rostocker Straße“ in der Fassung der 2. Änderung festgesetzten Baugrenze auf dem Flurstück 206/20, Gemarkung Graal, Flur 1 mit einem Bürogebäude mit Betriebswohnung wird zugestimmt

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

Davon anwesend: 5
Ja-Stimmen: 4
Nein-Stimmen: 0
Stimmenthaltungen: 1

(BA v. 14.09.2021, TOP 4.2.)

TOP 5. Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder

Herr Pohl in Vertretung der Interessen des Bauherrn fragt ausdrücklich zum TOP 3.1. nach. Hier wurde im Beschlussvorschlag formuliert, dass das Wohngebiet überwiegend dem Dauerwohnen dienen soll. Gibt es bereits einen Verteilerschlüssel zum Mischverhältnis. Sie würden dann Ihre Planungen die derzeit dem Landkreis Rostock auf Grundlage des §34 BauGB vorliegen anpassen.

Frau Taraschewski führte hierzu aus, dass grundsätzlich keine weiteren Ferienwohnungen mehr zugelassen werden sollen. Vielmehr soll geprüft werden, in wie weit bereits bestehende Gebäude genutzt werden und ob die jeweilige Nutzung den Vorgaben/ Genehmigungen entspricht. Sollten Zuwiderhandlungen festgestellt werden, soll diesen auch Einhalt geboten und eine weitere widerrechtliche Nutzung untersagt werden.

Herr Pohl führte weiter aus, dass ihr eingereichtes Vorhaben eine Mischnutzung im Verhältnis 50/50 vorsieht. In ihrem konkreten Fall sollen 4 Ferienappartements und 4 zum Dauerwohnsitz geeignete Wohneinheiten entstehen, was der Beschlussvorlage mit „überwiegend Dauerwohnen“ nicht entspricht.

Herr Völpel merkte hierzu an, dass die Gemeindevertretung bis zuletzt durchaus von 8 Dauerwohneinheiten ausgehen durfte und die Ausweisung von 4 Dauerwohnungen und 4 Ferienwohnungen erst durch Rücklauf über den Landkreis offensichtlich wurde.

Herr Pohl stellte hierzu klar, dass der Landkreis Rostock eine genaue Angabe des Verhältnisses erfragt hat und der Antrag diesbezüglich ergänzt wurde und unter den gesetzlichen Regelungen des 34 BauGB eingereicht und aktuell geprüft wird.

Herr O. Behrens ergänzte, dass der politische Ansatz in der Gemeindevertretung vorherrscht, keine weiteren Ferienwohnungen zu genehmigen.

In der Sache wurde dann durch Herrn Pohl noch ein gegensätzliches Beispiel in der Gemeinde Graal-Müritz angeführt. In diesem soll ein Ferienobjekt umgewidmet werden zum Dauerwohnen und diesem Vorhaben sei nicht stattgegeben worden. Diese Haltung steht aus Sicht der Bürger, die er vertritt im Missverhältnis zu dem zuvor erläuterten politischen Willen der Gemeindevertreter Ferienwohnungen einzuschränken und mehr Dauerwohnen zu ermöglichen. Hierzu wurde von Frau Taraschewski berichtet, dass das Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt zu früh ist um auf den Prüfstand zu kommen und hierüber zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal abschließend entschieden werden kann/soll.

Herr F. Behrens fragte zum Bearbeitungsstand einer Auflistung für alle gemeindeeigenen Grundstücke nach.

Frau Taraschewski verwies auf nur wenige Flächen die für eine bauliche Nutzung in Frage kommen könnten, wollte sich das Anliegen dennoch einmal notieren. Das eine solche Auflistung gefordert wurde war ihr so noch nicht bekannt.

Herr Völpel bat darum, die Anfrage von Herrn F. Behrens mit in die Liste offener Fragen mit aufzunehmen.

Herr Pohl und Herr Franz verlassen die Sitzung.

Herr Chelvier regte in Bezug auf das neu errichtete Mehrzweckgebäude in der Nähe der Seebrücke an, die hergestellte Rampe für die Rollstuhlfahrer auf Kosten der angrenzenden Grünfläche zu

verlängern. Er sieht mit dem jetzigen Bautenstand Schwierigkeiten im Handling durch die betroffenen und auf die Rampe angewiesenen Nutzer.

(BA v. 14.09.2021, TOP 5)

Ende des öffentlichen Teils

TOP 6 Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder

- keine

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 18.42 Uhr.

Die Löschung der Tonbandaufnahme der Sitzung vom 10.08.2021 ist erfolgt.

Dirk Völpel
Vorsitzender

Lars Heinze
Protokollführer