

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,  
Umwelt und Wirtschaft

**N i e d e r s c h r i f t**  
**der Ausschusssitzung am 12.04.2022**

<b>Beginn:</b>	18.00 Uhr	<b>Ende:</b> 19:22 Uhr
<b>Anwesend:</b>	GV Herr Völpel GV Herr F. Behrens GV Frau Fischer GV Herr O. Behrens	SE Herr Kießling SE Herr König
<b>Entschuldigt:</b>	SE Frau Weber	
<b>Gäste:</b>	BV Herr Griese Herr Pohl, Architekt (TOP 4.6) 5 weitere Gäste	
<b>Von der Verwaltung:</b>	Frau Dr. Chelvier Frau Pogadl	
<b>Protokollführerin:</b>	Frau Berndt	

**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:

**Tagesordnung**

**Öffentlicher Teil**

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Annahme der Tagesordnung
2. Protokollkontrolle vom 01.03.2022
3. Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen Anlage
4. Bauvoranfragen/ Bauanträge
- 4.1. Bauvoranfrage Nutzungsänderung einer Mutter/Vater-Kind-Klinik zu einer Beherbergungsstätte, Zur Seebrücke Anlage
- 4.2. Bauantrag Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Alexandrastr. Anlage
- 4.3. Bauantrag Neubau Doppelgarage, Graaler Landweg Anlage
- 4.4. Antrag auf isolierte Abweichung  
Bebauungsplan Nr. 22-05 „Friedensstraße“  
Hier: Überschreitung der Baugrenze, Parkstr. Anlage
- 4.5. informelle Bauanfrage Neubau eines Gartenhauses mit Sauna, Pappelweg Anlage
- 4.6. informelle Bauanfrage Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Birkenallee  
Hier: Ausnahme von der Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 30-21

„Birkenallee“

Anlage  
Anlage

- 4.7. Bauvoranfrage Neubau eines Ferienhauses, Koppelweg
5. Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder  
Geschlossener Teil
6. Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder

## **TOP 2 Protokollkontrolle**

Keine Änderungen und Anregungen für das Protokoll vom 01.03.2022.

Das Protokoll vom 01.03.2022 wird mit **5 Ja-Stimmen** und **1 Stimmenthaltung** angenommen.

**(BA v. 12.04.2022, TOP 2)**

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

Alle bereits erfassten offenen Fragen und Anregungen sind in Klärung bzw. langfristig zu bearbeiten.

**(BA v. 12.04.2022, TOP 3)**

## **TOP 4 Bauvoranfragen/Bauanträge**

### **4.1. Bauvoranfrage Nutzungsänderung einer Mutter/Vater-Kind-Klinik zu einer Beherbergungsstätte, Zur Seebrücke**

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Die Ausschussmitglieder sind sich einig, dass das Bauvorhaben auch für Dauernutzung zur Verfügung gestellt werden soll (Mischform). Die Beschlussvorlage sollte dahingehend ergänzt werden.

Herr König findet der Investor soll die Auflage bekommen, dass er Wohnraum für die eigenen Mitarbeiter schafft. Fordert, dass das Wort „Beherbergungsstätte“ nochmal genau definiert wird.

Herr Völpel sieht das Vorhaben etwas skeptisch, möchte keine Beherbergungsstätte im unteren Preisniveau (Hostel, Motel, Jugendherberge) für den Ort. Es sollte eine klare Aussage von dem Investor geben, was dort entsteht.

O. Behrens verweist auf den Tourismusausschuss. Dieser sollte ebenfalls im Zuge des Bauantragsverfahrens mit beraten.

F. Behrens Investor soll ein schlüssiges Konzept abgeben.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage „Nutzungsänderung einer Mutter/Vater-Kind-Klinik zu einer Beherbergungsstätte“ in der Straße Zur Seebrücke., Az.: 01330-22-63230, zu erteilen. Ziel sollte neben dem Beherbergungsbetrieb auch die Schaffung von Wohnraum für Arbeitnehmer sein.

**Abstimmung: 5 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme**

**(BA v. 12.04.2022, TOP 4.1.)**

## **TOP 4 Bauvoranfragen/Bauanträge**

### **4.2. Bauantrag Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Alexandrastr.**

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr F. Behrens hält die Gestaltungssatzung für diesen Antrag als nicht notwendig.

Frau Pogadl stellt richtig, dass die Gestaltungssatzung als Ortssatzung immer angewendet werden muss. Hier sind alle Antragssteller gleich zu behandeln.

Eine Überprüfung, ob die Gestaltungssatzung noch zeitgemäß ist, obliegt dem Bauausschuss in einer gesonderten Sitzung.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau eines Einfamilienhauses“ in der Alexandrastr., Az.: 01192-22-63211, zu erteilen.

Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass

- gemäß § 16 der Gestaltungssatzung „Graaler Bereich“ geneigte Dachflächen mit Pfannen oder Biberschwänzen in den Farben rot bis braun einzudecken sind
- gemäß § 17 sind feststehende Markisen und feststehende Sonnenschutzanlagen unzulässig
- gemäß § 20 ist zur Oberflächenbefestigung nur ein kleinformatiger Belag (höchstens 30 cm x 30 cm) zulässig.

**Abstimmung: 5 Ja-Stimmen    1 Stimmenthaltung**

**(BA v. 12.04.2022, TOP 4.2.)**

**4.      Bauvoranfragen/ Bauanträge**

**4.3.    Bauantrag Neubau Doppelgarage, Graaler Landweg**

Die Vorlage wurde ausgereicht.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau einer Doppelgarage“ im Graaler Landweg, Az.: 01400-22-63211, zu erteilen.

**Abstimmung: 5 Ja-Stimmen    1 Stimmenthaltung**

**(BA v. 12.04.2022, TOP 4.3.)**

**4.      Bauvoranfragen/ Bauanträge**

**4.4.    Antrag auf isolierte Abweichung, Bebauungsplan Nr. 22-05 „Friedensstraße“  
Hier:    Überschreitung der Baugrenze, Parkstr.**

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Frau Pogadl erläutert nochmals zum besseren Verständnis die Pläne sowie die Überschreitung der Baugrenze.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Abweichung bzgl. der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 22-06 „Friedensstraße“ für die unterirdischen Überschreitung der südlichen Baugrenze für die Tiefgarage, zu erteilen.

**Abstimmung: 4 Ja-Stimmen    1 Nein-Stimme-      1 Stimmenthaltung**

**(BA v. 12.04.2022, TOP 4.4.)**

**4.      Bauvoranfragen/ Bauanträge**

**4.5.    informelle Bauanfrage Neubau eines Gartenhauses mit Sauna, Pappelweg**

Die Vorlage wurde ausgereicht.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft befürwortet in diesem Umfang eine Bebauung des bisher unbebauten Grundstückes im Pappelweg. Das vorgelegte Bebauungskonzept entspricht hierbei der vertraglich vereinbarten Errichtung eines Nebengelasses und wird hierauf beschränkt.

**Abstimmung: 6 Ja-Stimmen**

**(BA v. 12.04.2022, TOP 4.5.)**

**4. Bauvoranfragen/ Bauanträge**

**4.6. informelle Bauanfrage Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Birkenallee**

**Hier: Ausnahme von der Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 30-21 „Birkenallee“**

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr Völpe sieht die Höhe des Bauvorhabens für problematisch. Die Häuser in der Birkenallee sind nicht so hoch. Der B-Plan sieht das nicht vor. Natürlich sollen die Grundstücke ausgenutzt werden. Der Antragsteller wird nochmal darauf hingewiesen, dass die Baupläne bzw. der Bauantrag geändert werden sollten von Apartmenthaus auf Mehrfamilienhaus/Dauernutzung. Es könnte leicht der Verdacht auf Feriennutzung entstehen. Dies steht im Widerspruch zum anvisierten Planungsziel.

O. Behrens führt aus, dass er sich diesen Neubau in Bezug auf die Leitziele (Wohnraum schaffen) vorstellen kann. Die Höhe des Bauvorhabens sieht er auch kritisch.

Herr Völpe findet die heutige Genehmigung als Apartmenthaus schwierig.

Herr Pohl erhält Rederecht:

Auf das Bauvorhaben Apartmenthaus wie es im Jahr 2021 dargestellt wurde, wird verzichtet. Im Januar 2022 wurde von Herrn Pohl eine Umgebungsanalyse durchgeführt bezüglich der Bebauung des in den Festsetzungen geplanten Gebietes. Es wurde für die Grundstücke aufgrund der Vermessung eine Aufstellung getätigt in Bezug auf die Nutzung, die Höhen und die Ausnutzung der Grundstücke. Im Ergebnis hat sich herausgestellt, dass es mehrere Grundstücke mit einer ähnlichen Bebauungsart überbaut sind. Manche sind sogar stärker überbaut, als das was der Investor hier plant. Die Bebauung entspricht der Höhe nach den Punkten der Umgebung. Diese Veränderungssperre bzw. die Befreiung der Veränderungssperre als Ausnahme im Rahmen des Bauantragverfahrens wäre eine Milderung, da Graal-Müritz Wohnraum benötigt.

In diesem Zusammenhang hat der Bauherr mitgeteilt, dass er auf eine Ferienwohnungsnutzung verzichtet. Die Wohnungen sollen eine Größe von ca. 50 m<sup>2</sup> - 53 m<sup>2</sup> bekommen.

F. Behrens meint, es sollte ergänzt werden, dass nur Dauerwohnen dort stattfindet. Dahingehend soll der Beschlussvorschlag ergänzt werden.

Her Völpe hat sich die Umgebungsanalyse angesehen, konnte die genannte Firsthöhe von Herrn Pohl nicht feststellen.

Herr O. Behrens möchte gerne von Herrn Pohl ein Höhenprofil von den nebenliegenden Gebäuden zur nächsten Sitzung sowie die Grundrisse der Wohnungen.

Herr Pohl die Umwidmung des Projekts sollte kein Problem darstellen. Das Mehrfamilienhaus soll als Dauerwohnungen errichtet werden. Der Straßenablauf über die gesamte Länge sowie die Häuser werden symbolisch eintragen. Herr Pohl wird die erforderlichen Unterlagen nebst Fotos einreichen.

Her Völpel schlägt die Vertagung des Tagesordnungspunktes vor. Es wird die Vertagung auf die nächste Sitzung beantragt. Es erfolgt die Abstimmung.

**Abstimmung: 6 Ja-Stimmen**

**(BA v. 12.04.2022, TOP 4.6.)**

#### **4. Bauvoranfragen/ Bauanträge**

##### **4.7. Bauvoranfrage Neubau eines Ferienhauses, Koppelweg**

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr Völpel weist auf die kurze Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages hin. Es stellt sich die Frage, was mit dem Gebäude mit hoher Restschuld nach Laufzeitende passiert, wenn der Vertrag nicht verlängert wird. Vor 2050 kann im Koppelweg nichts geplant werden.

Herr O. Behrens weist darauf hin, dass es kein Ferienhaus (kurzfristige Vermietung dienen) ist, sondern Wochenendhaus (langfristige Erholung einzelner Nutzung) heißen sollte.

Generell sollte eine Lösung gefunden werden, wie zukünftig die Gemeinde und die Ausschüsse die Erbbaurechtsverträge behandeln bzw. wie mit den Verträgen umgegangen wird.

Frau Pogadl erklärt, dass beim Auslaufen des Vertrages die Gemeinde 2/3 Anteil des Zeitwertes der Baulichkeit erstattet werden muss.

Die Interessenten, die sich im Rathaus schriftlich oder telefonisch melden, werden über die Laufzeit der Erbbaurechtsverträge aufgeklärt. Weiterhin wurde in diesen Fall explizit vom Verkäufer auf die Laufzeit (2030) hingewiesen.

Frau Fischer weist darauf hin, dass man die Kaufinteressenten vor der kurzen Laufzeit schützen sollte.

Frau Chelvier teilt mit, dass durch die Verwaltung eine konkrete Aufstellung der Erbbaurechtsverträge erfolgt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage „Neubau eines Ferienhauses“ im Koppelweg, Az.: 01724-22-63230, zu erteilen.

**Abstimmung: 6 Nein-Stimmen**

**(BA v. 12.04.2022, TOP 4.7.)**

#### **TOP 5 Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder**

Herr Völpel schlägt für die Ausschussmitglieder eine Waldbegehung im Frühsommer vor. Diese Waldbegehung wurde das letzte Mal vor 3 Jahren durchgeführt. Interesse besteht bei allen Ausschussmitgliedern.

Frau Fischer teilt mit, dass Sie von einem Bürger eine E-Mail erhalten hat. Der Bürger hat sein Auto an der E-Säule (Zur Seebrücke) geladen und gleichzeitig einen Strafzettel (Knöllchen) erhalten. Nun stellt sich die Frage, ob das wirklich so richtig ist, schließlich erhält man beim Tanken auch keinen Strafzettel. Auf diese Angelegenheit sollte nochmals Augenmerk gelegt werden.

Frau Chelvier schlägt vor, dieses Problem nochmal im Ausschuss für Wasser, und Straßen- und Wegebau, Ordnung, Sicherheit und Verkehr zu behandeln. Gleichzeitig weist sie darauf hin, dass sich im WA als auch im FA bewusst für die Variante Parkgebühren beim Ladevorgang entschieden wurde.

Herr O. Behrens findet die Bäume im Lindenweg zu eng gepflanzt. Er befürchtet ein Zusammenwachsen der Bäume, wenn sie größer werden.

Herr Griese stimmt diesem Problem zu. Der gleichen Auffassung war er auch. Nach Rücksprache mit Herrn Biester-Kern und der ausführenden Firma wurde er aufgeklärt, dass die Bepflanzung so erfolgt ist, wie vorab abgestimmt wurde und alles somit seine Ordnung hat. Die Anleiterung für die Feuerwehr wird ebenfalls durch die Neupflanzungen nicht beeinträchtigt.

Herr Kießling sieht ebenfalls keine Gleichmäßigkeit bei den Bäumen.

**(BA v. 12.04.2022, TOP 5)**

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil.

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

Keine Anfragen der Ausschussmitglieder

**(BA v. 12.04.2022, TOP 6)**

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 19:22 Uhr.

Die Löschung der Tonbandaufnahme der Sitzungen vom 01.03.2022 ist erfolgt.

Dirk Völpel  
Vorsitzender

Christin Berndt  
Protokollführerin