

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,  
Umwelt und Wirtschaft

**N i e d e r s c h r i f t**  
**der Ausschusssitzung am 11.07.2023**

**Beginn:** 18:00 Uhr **Ende:** 19:40 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:** BV Jörg Griese  
Herr Pohl (TOP 5.1 und TOP 5.2)  
7 Gäste

**Von der Verwaltung:** Frau Dr. Chelvier Bürgermeisterin

**Protokollführerin:** 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:

**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 06.06.2023
3. Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen Anlage
- 4. Gemeindeentwicklung**
- 4.1. 2. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Hier: Aufstellungsbeschluss
- 4.2. Beratung weitere Verfahrensweise bzgl. Einfriedung, Lange Str. Anlage
- 5. Bauvoranfragen/ Bauanträge**
- 5.1. Bauantrag Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Anlage  
(18 Wohneinheiten und 5 Gewerbeeinheiten) mit Tiefgarage (27 Stellplätze),  
Errichtung von 9 Stellplätzen mit Zufahrt, Kurstr.
- 5.2. Bauantrag Umbau und Sanierung des Strandrestaurants „Seeblick“ Anlage  
Zarnezweg
- 5.3. Antrag auf isolierte Abweichung Anlage  
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und überdachtem Rollstuhleingang,  
Buhnenweg  
Hier: Überschreitung der zulässigen GRZ

- 5.4. Bauantrag, Anbau Wohnraum und WC, Klünnersholz Anlage  
6. Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder  
Geschlossener Teil  
7. Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder

### **TOP 2 Protokollkontrolle**

Das Protokoll vom 06.06.2023 wird mit 5 **Ja-Stimmen** und 1 **Stimmenthaltung** angenommen.

(BA v. 11.07.2023, 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. 11.07.2023, TOP 3)

### **TOP 4 Gemeindeentwicklung**

#### **4.1. 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Hier: Aufstellungsbeschluss**

Die Vorlage wurde ausgereicht.

#### **Beschlussvorschlag:**

#### **Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung:**

- 1. Der Flächennutzungsplan ist für das Areal des ehemaligen Schullandheims im Bereich des Erholungswaldes in Graal durch Darstellung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO zu ergänzen. Die Berichtigung des FNP aufgrund des rechtskräftigen B-Plans Nr. 23-05 ist gleichzeitig vorzunehmen.**
- 2. Die Öffentlichkeit und die Behörden sind im frühzeitigen Verfahren (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB) jeweils zu beteiligen.**

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

(BA v. 11.07.2023, TOP 4.1.)

### **TOP 4 Gemeindeentwicklung**

#### **4.2. Beratung weitere Verfahrensweise bzgl. Einfriedung Lange Str.**

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr König findet den jetzigen Zustand in Ordnung, er weist aber darauf hin, dass keine weiteren Bepflanzungen im Sichtfeld der Verkehrsteilnehmer vorgenommen werden dürfen.

Frau Fischer fragt nach, warum es zwei Varianten gibt. Wenn die Verkehrssicherung eingeschränkt wird, sollte der Rückbau des Zauns gefordert werden.

Sollte sich für die Variante 2 entschieden werden, sollte der Beschlussvorschlag dahingehend ergänzt werden, dass die Miete für die überbaute Fläche rückwirkend ab Juli 2021 zu zahlen ist. Weiterhin soll in dem geänderten Mietvertrag ein Passus bzw. eine Auflage aufgenommen werden, dass der Mieter sicherstellt, dauerhaft dafür Sorge zu tragen, dass die Sichtfreiheit für alle Verkehrsteilnehmer gegeben ist.

**Beschlussvorschlag 1:**

**Der Bauausschuss fordert umgehend den Rückbau und die Versetzung des Zaunes entsprechend der vertraglich vereinbarten Fläche des Flurstückes 135/1 der Gemarkung Graal der Flur 1.**

**Abstimmung: 1 Ja-Stimme 1 Nein-Stimme und 4 Stimmenthaltung. Antrag abgelehnt.**

**Beschlussvorschlag 2:**

**Der Bauausschuss empfiehlt, den Mietvertrag bezüglich der Erweiterung der Mietfläche zu ändern und die Miete entsprechend anzupassen. Die Miete ist rückwirkend ab Juli 2021 an die Gemeinde Graal-Müritz zu zahlen. Weiterhin soll in dem geänderten Mietvertrag eine Auflage aufgenommen werden, dass keine weiteren Bepflanzungen im Sichtfeld der Verkehrsteilnehmer vorgenommen werden. Des Weiteren muss der Mieter sicherstellen, dauerhaft dafür Sorge zu tragen, dass die Sichtfreiheit für alle Verkehrsteilnehmer gegeben ist.**

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

**(BA v. 11.07.2023, TOP 4.2.)**

**TOP 5 Bauvoranfragen/ Bauanträge**

**5.1. Bauantrag Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (18 Wohneinheiten und 5 Gewerbeeinheiten) mit Tiefgarage (27 Stellplätze), Errichtung von 9 Stellplätzen mit Zufahrt, Kurstr.**

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr Völpel erteilt mit Zustimmung der Ausschussmitglieder Herrn Pohl Rederecht.

Herr Pohl stellt das Bauvorhaben Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses nochmals genau vor und beantwortet die offenen Fragen der Ausschussmitglieder.

Herr Völpel fragt nach, ob es eine weitere Variante gibt, wenn es mit der Erdwärmepumpe nicht funktioniert, da sich das Grundstück in der Trinkwasserschutzzone befindet. Weiterhin möchte er wissen, ob die Verlegung der Zufahrt abgeschlossen ist.

Herr Pohl sollte es mit der Erdwärmepumpe nicht funktionieren, könnte man über Hybrid-Heizung nachdenken. Die Verlegung der Zufahrt ist mit dem erfolgten Grundstückstausch erfolgt.

Frau Fischer hat Fragen, wie sich die GRZ verändert, sollte es mit der Erdwärmepumpe nicht funktionieren. Weiterhin spricht sie die Leitziele der Gemeinde Graal-Müritz an (Wohnraum vor Ferienwohnungen) und möchte wissen, wie groß die Wohnungen sind.

Herr Pohl antwortet, die GRZ verändert sich durch den Einbau einer Wärmepumpe gar nicht, diese könnte in der Tiefgarage verbaut werden. Die Wohnungen haben eine Größe von ca. 60 qm bis 100 qm (Seite 42 in der Anlage) und sind zur Dauernutzung vorgesehen.

F. Behrens fragt nach ob sich der Bauherr über die Kurz-Zeit-Parksituation Gedanken gemacht hat oder es ggf. eine Lösung gibt. Weiterhin möchte er wissen, ob Fahrradstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Er sieht in diesem Bereich ein Parkproblem und möchte, dass die Gemeinde zeitnah eine Konzeption entwickelt bezüglich des Parkproblems.

Herr Pohl hierzu sollte es eine gemeinsame Entwicklung mit der Gemeinde und dem Landesamt für Straßen und Verkehr geben. Mit dem Landesamt für Straßen und Verkehr wurde noch kein Kontakt aufgenommen. Die Situation ist schwierig, da das Bauvorhaben im Kreuzungsbereich liegt. Die Fahrradabstellplätze müssen leider in den öffentlichen Bereich weichen.

Herr Kießling fragt, was wäre, wenn dieses Bauvorhaben nach der Gestaltungssatzung gebaut werden würde.

Herr Pohl antwortete, die Gestaltungssatzung ist ein Graus für jeden Architekten.

Herr Pohl, angesprochen auf die Grenzbebauung den direkt angrenzenden und gemeinsamen genutzten Bürgersteig und Radweg, äußerte sich Herr Pohl, dass die Baustelleneinrichtungsfläche auf dem Grundstück groß genug sei sodass es keine Beeinträchtigung im öffentlichen Raum geben wird.

Frau Fischer möchte, dass in einer kommenden Sitzung ein Tagesordnungspunkt aufgenommen wird, dass die Gestaltungssatzung bezüglich der sicherheitsrelevanten oder energetischen Aspekte anpasst werden sollen.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (18 Wohneinheiten und 5 Gewerbeeinheiten) mit Tiefgarage (27 Stellplätze), Errichtung von 9 Stellplätzen mit Zufahrt“ in der Kurstr., Az.: 01807-23-63211, zu erteilen.**

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

**(BA v. 11.07.2023, TOP 5.1.)**

**TOP 5 Bauvoranfragen/ Bauanträge**

**5.2. Bauantrag Umbau und Sanierung des Strandrestaurants "Seeblick", Zarnezweg**

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr Völpe erteilt mit Zustimmung der Ausschussmitglieder Herrn Pohl Rederecht.

Herr Pohl stellt das Bauvorhaben Sanierung des Strandrestaurants „Seeblick“ nochmals genau vor und beantwortet die offenen Fragen der Ausschussmitglieder.

Herr Kießling hat eine Nachfrage, ob sich die Grundfläche vergrößert hat.

Herr Pohl antwortet, nach Rücksprache mit dem StALUMM in Bezug auf die Werterhaltung des Gebäudes und Sicherung soll keine Veränderung durch z.B. eine Spundwand oder Sandsackverbau erfolgen. Das Gebäude soll in den Flächen und den zusätzlichen Baukörpern die dort auf dem Grundstück stehen, nicht verändert werden.

Herr F. Behrens fragt nach, ob es sich tatsächlich um eine Betriebswohnung handelt und wo sich die Anschlüsse für z. B. die Küche befinden.

Herr Pohl beantwortet die Frage mit ja und weist darauf hin, dass noch keine Detailausbauplanung vorliegt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Umbau und Sanierung des Strandrestaurants "Seeblick"“ im Zarnezweg zu erteilen.

Der Landkreis Rostock ist darauf hinzuweisen, dass ausschließlich die Nutzung einer Betriebswohnung gestattet ist und keine Nutzung als Ferienwohnung.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Hauptausschuss die Ablösung von der Stellplatzpflicht für einen Stellplatz i.H.v. 2.900,00 Euro die Betriebswohnung.

**Abstimmung: 6 Ja-Stimmen.**

(BA v. 11.07.2023, TOP 5.2.)

**TOP 5 Bauvoranfragen/ Bauanträge**

**5.3. Antrag auf isolierte Abweichung**

**Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und überdachtem Rollstuhleingang,  
Buhnenweg**

**Hier: Überschreitung der zulässigen GRZ**

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Die Ausschussmitglieder sind sich einig, dass den Bauherren, die festgesetzte GRZ im Vorfeld bekannt war und dies bei der Hausplanung beachtet werden muss. Sollten von Biota und dem Planungsbüro des B-Plans keine Bedenken zur Erhöhung der GRZ auch in den angrenzenden Baufeldern bestehen, kann zu einem späteren Zeitpunkt nochmals über den Antrag abgestimmt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Abweichung bzgl. der Überschreitung der zulässigen GRZ im Buhnenweg zu erteilen.

Die GRZ wird für das Bauvorhaben auf dem Baufeld 24 auf 0,35 erhöht.

**Abstimmung: 6 Nein-Stimmen. Antrag ist abgelehnt.**

(BA v. 11.07.2023, TOP 5.3.)

**TOP 5 Bauvoranfragen/ Bauanträge**

**5.4. Bauantrag, Anbau Wohnraum und WC  
Klünnersholz**

Die Vorlage wurde ausgereicht.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu den geänderten Unterlagen zum Bauantrag „Anbau Wohnraum und WC“ in Klünnersholz, Az.: 00418-23-63211, zu erteilen.

**Abstimmung: 6 Ja-Stimmen.**

(BA v. 11.07.2023, TOP 5.4.)

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

Herr Völpel hat drei Anfragen

- die Fahrradständer auf dem Seebrückenvorplatz sind seiner Meinung nach die falschen Fahrradständer, dies soll bitte in die Liste TOP 3 aufgenommen werden. Weiterhin soll dieses Thema bitte im Tourismus- bzw. Wasser- und Wegeausschuss besprochen werden.
- Parksituation in der Straße zur Ostsee, vielleicht kann man diese Straße in der Zukunft mit Bollern besetzen.
- In dem Wohngebiet „Am alten Bahnhof“ wurden die ersten Bodenplatten gegossen. Es gab eine Nachfrage von Nachbarn, dass die Bodenplatten etwas zu hoch sind. Dies scheint aber nicht so zu sein.

Frau Dr. Chelvier teilt mit, dass die beiden ersten Punkte zur Beratung im Wasser- und Wegeausschuss vorgelegt werden.

**(BA v. 11.07.2023, TOP 6)**

**Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil.**