

**V O R L A G E**  
**zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft**  
**am 11.03.2025**

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 31 „Strandstraße“**  
**Hier: Beratung zu örtlichen Bauvorschriften**

- A)** Sachstandsbericht
- B)** Stellungnahme der Verwaltung
- C)** Finanzierung und Zuständigkeit
- D)** Umweltverträglichkeit
- E)** Beschlussvorschlag

**Zu A)**

Am 03. Dezember 2024 war das Planungsbüro Stadt- und Regionalplanung Dipl.-Geogr. Lars Fricke im Bauausschuss zu Gast. Hier wurde ausführlich die Ist-Situation der Strandstraße zusammengefasst. Um den B-Planentwurf zu erarbeiten, sollten die Ausschussmitglieder einbringen, welche Vorgaben man nicht wünscht bzw. welche Einschränkungen man vorgeben möchte.

Der Bauausschuss konnte den Planern folgende Parameter für die Erstellung des B-Planes mitgeben:

- 2-geschossig
- keine Reihenhäuser
- GRZ 0,4
- Zahl der Wohneinheiten

Nun muss der Bauausschuss beraten, welche örtliche Bauvorschriften sie in dem Gebiet festlegen möchten. Der Fokus liegt hier klar auf den gestaltungsrelevanten Festsetzungen. Der Ausschuss war sich einig darüber, dass die Strandstr. ein wertiges Wohngebiet mit Ferienwohnungen darstellt. Dieser Charakter der Straße soll sich in den Festsetzungen widerspiegeln.

**Zu B)**

Ein Bebauungsplan kann örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) i.V.m. § 9 BauGB u.a. zur äußeren Gestaltung der Gebäude oder zu den Vorgartenflächen enthalten.

Aufgrund der Bestandsüberplanung empfiehlt das Planungsbüro vorrangig festzusetzen, welche gestalterischen Elemente man in dem Geltungsbereich (siehe **Anlage**) nicht möchte und somit ausschließt.

Folgende Punkte empfiehlt die Verwaltung hierbei zu erörtern:

- Vorgärten: ggfs. Ausschluss von Stein-/Schottergärten
- Einfriedung: Festlegung max. Höhe angrenzend an öffentliche Flächen, sonstige max. Höhe; Art & Material der Einfriedung (Hecke, Holz-, Gitter-, Maschendrahtzaun etc.)

- Dachbedeckung: Materialausschluss & Farbgestaltung
- Dachformen (Sattel-, Flach-, Walm- Krüppelwalm-, Pult-, Zelt- oder Tonnendach)
- Dachneigung
- Gebäudeausrichtung
- Fassadengestaltung: Materialien (Holz, Putz, Mauerwerk, Fachwerk, Glasbausteine, glasierte Keramikplatten, Kunststoffplatten, Metalle, Lehm), Farbgestaltung & Art (z.B. Lochfassade oder Bandfassade)
- Fenster-/Türgestaltung: z.B. stehendes oder liegendes Format; Sprossen & Kämpfer; Farbgestaltung
- Carport/Garagen: z.B. Begrünung mit Schling- & Kletterpflanzen
- Nebengebäude
- Balkone & Loggien
- Abfall- und Müllbehälter: ggfs. dauerhaft einzugrünen, nicht einsehbar

**Zu C)**

Die Planungskosten werden durch die Gemeinde Graal-Müritz übernommen.

**Zu D)**

Die Planung im Innenbereich nach § 34 BauGB soll nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Im vereinfachten Verfahren entfällt die Notwendigkeit einer formalen Umweltprüfung. Auf die vorhandenen Umweltbelange wird mit dem einfachen Bebauungsplan kein Einfluss genommen.

**Zu E) Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss empfiehlt folgende örtliche Bauvorschriften zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Strandstraße“:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Maria Pogadl  
SGL Bauamt

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: —

Ja- Stimmen: —

Nein- Stimmen: —

Stimmenthaltungen: —