

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

Betr.: Bauantrag Nutzungsänderung Wohnen zu Gewerbe, Umbau zur Bankfiliale im Bestand, Lange Str.

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

Zu A)

Geplant ist nach im OG der Umbau von 2 WE (Dauerwohnen) in eine Bankfiliale. Im EG soll der ehemalige Verkaufsraum des Textilshops ebenfalls zur Bankfiliale umgenutzt werden (siehe interne **Anlage**).

Nach einem Wasserschaden im OG waren die beiden Wohneinheiten (Wohnflächen 72,55 m² und 72,56 m²) nicht mehr bewohnbar und die Mietverträge wurden beendet.

Der Bauherr möchte nun über 2 Etagen eine Bankfiliale (Nettofläche 316,14 m²) errichten und stellte einen Antrag auf Nutzungsänderung.

Das Grundstück weist eine Größe von 3.893 m² auf.

Zu B)

Laut Flächennutzungsplan handelt es sich bei dem Grundstück um eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

An der Kubatur des Gebäudes werden keine Änderungen vorgenommen. Es wird lediglich die Nutzungsart geändert.

Eine Bankfiliale ist in einem Wohngebiet mit den derzeitigen Nutzungsarten in der Umgebungsbebauung durchaus zulässig.

Die Verwaltung hat einen Stellplatznachweis nachgefordert. Dieser ist aus Sicht der Verwaltung nicht vollständig. Er fehlen u.a. die Auflistung der Stellplätze für die weiteren Gewerbeeinheiten. Eine abschließende Prüfung konnte somit nicht bis zur Erstellung der Vorlage vorgenommen werden.

Des Weiteren befindet sich das Baugrundstück im Geltungsbereich A der Gestaltungssatzung der Gemeinde Graal-Müritz „Graaler Bereich“. Ein Antrag auf Abweichung von der Gestaltungssatzung ist dem Bauantrag nicht beigelegt.

Um sich dem Zielzustand des Zukunftsbildes anzunähern, wurden für Graal-Müritz vier sogenannte Leitziele formuliert. Diese stellen die künftigen Entwicklungsstränge unserer Gemeinde dar.

Hier gilt es eine Abwägung bzgl. des Leitzieles 1 „*Graal-Müritz bietet Wohnraum und Versorgungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen*“ zu treffen.

Durch die Umnutzung werden 2 WE zum Dauerwohnen der Gemeinde entzogen, aber gleichzeitig wird eine im Ort zentrale Bankfiliale geschaffen, welche die Erreichbarkeit der Bürger/innen erhöht.

Baurechtlich ist dieses Vorhaben genehmigungsfähig.

Zu C)

Entfällt.

Zu D)

Entfällt.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Nutzungsänderung Wohnen zu Gewerbe, Umbau zur Bankfiliale im Bestand“ in der Lange Str., Az.: 00464-2025-63212, zu erteilen.

Auf die Einhaltung der Gestaltungssatzung der Gemeinde Graal-Müritz „Graaler Bereich“ ist die Untere Bauaufsicht hinzuweisen.

Maria Pogadl

SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: _____

Ja- Stimmen: _____

Nein- Stimmen: _____

Stimmenthaltungen: _____