Bekanntmachung
Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplaung, Umwelt und Wirtschaft

Sitzungstermin: Dienstag, 02.12.2025, 18:00 Uhr
Raum, Ort: Sitzungssaal, Ribnitzer Straße 21, 18181 Graal-Müritz

Öffentlicher Teil

TOP	Betreff
1	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmässigkeit der Einladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
2	Änderungsanträge zur Tagesordnung
3	Einwände gegen den öffentlichen Teil der Sitzungsniederschrift vom 11.11.2025
4	Bauvoranfragen / Bauanträge
4.1	Bauantrag Anbau eines Wintergartens, August-Bebel-Str. **BV/2025/055**
4.2	Vorlage in der Genehmigungsfreistellung Umnutzung eines Ladengeschäfts zu einer Dauerwohnung, Kastanienallee Hier: Bebauungsplan Nr. 1-10 "Eselswiese" **BV/2025/056**
4.3	Bauantrag Umbau und Erweiterung der Beherbergungsstätte, Errichtung von 60 Stellplätzen und Ersatzneubau eines Nebengebäudes, Strandstr. **BV/2025/057**
5	Einwohnerfragestunde
6	Anfragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen

Nichtöffentlicher Teil

TOP	Betreff
7	Einwände gegen den nichtöffentlichen Teil der Sitzungsniederschrift vom 11.11.2025
8	Anfragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen

Die Beschlussvorlagen zu den Tagesordnungspunkten stehen für Sie in unserem Bürgerinformationssystem zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dirk Völpel
Ausschussvorsitzender

Vorlagenummer: BV/2025/055
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Bauantrag Anbau eines Wintergartens, August-Bebel-Str.

Datum: 20.11.2025
Federführung: Bauamt

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft (Entscheidung)	02.12.2025	Ö

Sachstandsbericht

Beantragt ist die Errichtung eines ca. 21 m² großen Wintergartens an ein bestehendes Wohnhaus in der August-Bebel-Str. (siehe interne **Anlage**).

Nach Abbruch einer Balkonanlage erfolgt der Anbau des Wintergartens östlich am Gebäude und ist nicht zur Straßenseite ausgerichtet. Die Alu-Profile des Wintergartens erhalten den Farbton weißaluminium (RAL 9006 glänzend) und der Wintergarten wird mit einer 3fach-Verglasung ausgeführt. Vor den Fenstern im OG wird eine Absturzsicherung installiert.

Zusätzlicher Anschluss an Regenwasserzisterne.

Das Grundstück weist eine Größe von 785 m² auf.

Stellungnahme der Verwaltung

Laut Flächennutzungsplan ist dieses Areal als Wohnbaufläche ausgewiesen.

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.

Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein und gilt als erschlossen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Ein erhöhter Stellplatzbedarf durch den Anbau eines Wintergartens wird gemäß der Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz (Stellplatzsatzung) nicht begründet.

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

In Hinblick auf die 4 Leitziele der Gemeinde Graal-Müritz wird festgestellt, dass das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung keinen nennenswerten Einfluss auf die Leitziele hat, da es sich bei dem Bauvorhaben lediglich um eine Wohnraumerweiterung handelt.

Umweltverträglichkeit
Entfällt.

Finanzielle Auswirkungen
Entfällt.

Beschlussvorschlag
Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Anbau eines Wintergartens“ in der August-Bebel-Str., Az.: 06005-2025-63212, zu erteilen.

Die Untere Bauaufsicht des Landkreises Rostock ist auf die Einhaltung der Gestalungssatzung der Gemeinde Graal-Müritz "Graaler Bereich" hinzuweisen.

Anlage/n
1 - Anlage (nichtöffentlich)

Vorlagenummer: BV/2025/056
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Vorlage in der Genehmigungsfreistellung

Umnutzung eines Ladengeschäfts zu einer Dauerwohnung, Kastanienallee

Hier: Bebauungsplan Nr. 1-10 "Eselswiese"

Datum: 20.11.2025
Federführung: Bauamt

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft (Entscheidung)	02.12.2025	Ö

Sachstandsbericht

Geplant ist die Umnutzung des Ladengeschäfts im westlichen Teil des Gebäudes.

Im EG soll der ehemalige Verkaufsraum plus die Lagerräumen und dem Saniertärtrackt und im UG die dazugehörigen Kellerräume zu einer Dauerwohnung umgenutzt werden (siehe interne **Anlage**). Zeichnungen und Grundrisse der neuen Wohneinheit liegen der Antragsstellung nicht bei.

Das Grundstück weist eine Größe von 866 m² auf.

Stellungnahme der Verwaltung

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

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskrätigen Bebauungsplan Nr. 1-10 "Eselswiese". Das Baugebiet ist als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

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

Für das vorherige Ladengeschäft mussten mind. 2 notwendige Stellplätze im Bestand nachgewiesen werden. Diese beiden Stellplätze würden nun der Dauerwohnung zugeschrieben werden. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Graal-Müritz ist mithin, mit einem Stellplatz mehr als gefordert, vollumfänglich erfüllt.

Des Weiteren befindet sich das Baugrundstück im Geltungsbereich C der Gestaltungssatzung der Gemeinde Graal-Müritz „Graaler Bereich“. Ein Antrag auf Abweichung von der Gestaltungssatzung ist dem Bauantrag nicht beigefügt. Der Bauherr wird auf die Einhaltung der Gestaltungssatzung hingewiesen.

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.

Die Gemeinde Graal-Müritz verfügt über einen angespannten Wohnungsmarkt. Durch die Umnutzung wird der Gemeinde eine Gewerbeeinheit entzogen, aber gleichzeitig wird eine neue Wohneinheit zum Dauerwohnen in der Gemeinde geschaffen.

Baurechtlich ist dieses Vorhaben genehmigungsfähig.

Umweltverträglichkeit
Entfällt.

Finanzielle Auswirkungen
Entfällt.

Beschlussvorschlag
Der Bürgermeisterin wird empfohlen, der Nutzungsänderung „Umnutzung eines Ladengeschäfts zu einer Dauerwohnung“ in der Kastanienallee zuzustimmen und die Genehmigungsfreistellung zu erteilen.

Anlage/n
1 - Anlage (nichtöffentlich)

Vorlagenummer: BV/2025/057
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Bauantrag Umbau und Erweiterung der Beherbergungsstätte, Errichtung von 60 Stellplätzen und Ersatzneubau eines Nebengebäudes, Strandstr.

Datum: 20.11.2025
Federführung: Bauamt

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft (Entscheidung)	02.12.2025	Ö

Sachstandsbericht

Geplant ist der Umbau des DG zur Schaffung von zehn weiteren Zimmern/Appartements und die Erweiterung der Beherbergungsstätte im EG.

Es soll der Frühstücksraum im Westen und im Süden um ca. 73 m² vergrößert werden. Des Weiteren ist der Anbau eines 12 m² großen Büros und eines 8 m² großen Windfangs geplant.

Weiterhin werden weitere Freisitze geschaffen.

Auch der Außenbereich wird umgestaltet indem 60 Stellplätzen errichtet werden und ein Ersatzneubau des Nebengebäudes erfolgt. Im ca. 60 m² großen Nebengebäude sollen künftig Fahrradabstellplätze, zwei allgemeine Abstellräume, eine Werkstatt und eine Raum für Müll errichtet werden (siehe interne **Anlage**).

Das Grundstück weist eine Größe von 6.037 m² auf.

Stellungnahme der Verwaltung

Laut Flächennutzungsplan handelt es sich bei dem Grundstück um eine Grünfläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO inmitten eines Landschaftsschutzgebiet.

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.

Das Hotel liegt nicht direkt an dem Hauptverlauf der Strandstr., ist zurückgesetzt und nicht direkt von der Strandstraße aus einsehbar.

Die äußere Gestaltung des Bestandsgebäudes soll beim Anbau und auch beim Nebengebäude fortgeführt werden.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Graal-Müritz fordert für jedes Zimmer bzw. Appartement einen Stellplatz. Für die Erweiterung werden somit zehn weitere Stellplätze benötigt, mithin 45 Parkplätze. Der Bauherr möchte anstelle der

notwendigen 45 Stellplätze insgesamt 60 oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück schaffen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag zuzustimmen.

Umweltverträglichkeit

Im Vorprüfbericht der Gemeinde wird auf die Unterschreitung des Waldabstandes hingewiesen. Die Prüfung dessen obliegt jedoch der Forstbehörde. Hierbei handelt es sich auch nicht um Kommunalwald.

Zur Herstellung der Stellplätze werden einige Baumfällungen notwendig. Die Prüfung der Fällanträge übernimmt die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.

Finanzielle Auswirkungen
Entfällt.

Beschlussvorschlag
Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Umbau und Erweiterung der Beherbergungsstätte, Errichtung von 60 Stellplätzen und Ersatzneubau eines Nebengebäudes“ in der Strandstr., Az.: 5258-2025-63212, zu erteilen.

Anlage/n
1 - Anlage (nichtöffentlich)