

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,  
Umwelt und Wirtschaft

**N i e d e r s c h r i f t**  
**der Ausschusssitzung am 10.11.2020**

**Beginn:** 18.00 Uhr

**Ende:** 18.45 Uhr

**Anwesend:** GV Herr Völpel SE Herr König  
GV Herr O. Behrens GV Herr F. Behrens  
GV Frau Fischer SE Herr Kießling

**Gäste:** Herr Pohl Firma PILOTE zu TOP 4.1.  
3 Bürger

**Von der Verwaltung:** Fr. Dr. Chelvier  
Fr. Taraschewski

**Protokollführer:** Fr. Acksteiner

**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
3. offene Fragen/Anregungen aus den letzten Sitzungen
4. Gemeindeentwicklung
- 4.1. VE-Plan „Ehemaliges Landschulheim“  
Hier: städtebaulicher Vertrag (Firma PILOTE- Herr Pohl)
- 4.2. Information Sachstand Birkenallee 31 in Graal-Müritz
- 4.3. Haushaltsplanung 2021  
- Wiedervorlage
- 4.4. Vorbereitung der Inhalte des Flächennutzungsplans der Gemeinde  
Graal-Müritz
5. Bauvoranfragen/Bauanträge
- 5.1. Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses zum Wohngebäude  
für 3 Familien, Bahnhofstr.
- 5.2. Neubau Wochenendhaus, Wiedortschneise
- 5.3. Ersatzneubau Ferienhaus, Strandstr.  
- Wiedervorlage
- 5.4. Nutzungsänderung – Einbau Bistro und Kunden-WC in Tankstelle, Ribnitzer Str.
6. Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder

Geschlossener Teil:

7. Sonstiges

**(BA v. 10.11.2020, TOP 1)**

## **TOP 2 Protokollkontrolle**

Das Protokoll vom 13.10.2020 wird mit 5 Ja-Stimmen und 1 Stimmenthaltung angenommen.

**(BA v. 10.11.2020, TOP 2)**

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

- in der Sitzung am 08.12.2020 wird durch Herrn Kern vom Bauamt zur weiteren Verfahrensweise  
Allelenkonzept Auskunft gegeben

**(BA v. 10.11.2020, TOP 3)**

## **TOP 4 Gemeindeentwicklung**

### **4.1. VE-Plan „Ehemaliges Landschulheim“**

**hier: städtebaulicher Vertrag (Firma PILOTE- Herr Pohl)**

Herr Pohl

Der städtebauliche Vertrag dient der Umsetzung des Vorhabens Radlerpension in Verbindung mit dem Kurwaldzentrum. Die Kosten werden vom Investor getragen. Mit Abschluss des städtebaulichen Vertrages soll der Planungsprozess vorangetrieben werden.

Herr F. Behrens fragt nach, ob für das Areal ein Bodengutachten vorliegt.

Herr Pohl

Im Rahmen des B-Planverfahrens werden die Träger öffentlicher Belange (TöB), wie Untere Naturschutzbehörde, Abfallbehörde, Wasser und Boden, beteiligt.

Herr F. Behrens

Wurde mit dem Investor die Höhe der Kosten für die Anmietung eines Kurwaldzentrums besprochen?

Fr. Dr. Chelvier

Ein Bodengutachten wurde zurzeit weder angefragt, noch beauftragt. Es wurde die Bitte an die Verwaltung herangetragen, sich der vermutlichen Altlastenproblematik anzunehmen. Dies wurde an die zuständige Behörde im Landkreis weiter gegeben, eine Zwischennachricht liegt vor, die endgültige Antwort steht noch aus.

Die Verwaltung geht auch davon aus, dass eine Begutachtung im Rahmen des B-Planverfahrens in Form der Ämterbeteiligung erfolgt.

Das Anmieten und Nutzen der Räumlichkeiten für das Kurwaldzentrum ist gewollt und wird ggf. im Rahmen einer Nutzungsvereinbarung erfolgen. Details, wie Größenordnung/Umfang, wurden noch nicht besprochen und werden zu gegebener Zeit im Verfahren über einen Durchführungsvertrag geregelt.

Herr Völpe verweist auf das Protokoll vom 08.09.2020/TOP 4.2 – Erläuterung von Herrn Millahn.

### **Beschlussvorschlag:**

**Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Bürgermeisterin zu beauftragen, den als Entwurf gem. Anlage 2 (intern) vorliegenden s/b Vertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen.**

**Abstimmung: 4 Ja-Stimmen 2 Stimmenthaltungen**

**(BA v. 10.11.2020, TOP 4.1.)**

### **4.2. Information Sachstand Birkenallee 31 in Graal-Müritz**

Der Ausschuss nimmt die ausgereichte Information zur Kenntnis.

Die Verwaltung wurde im letzten Ausschuss beauftragt zu prüfen, wie die Variante 4 (Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit Zweckbindung der Bebauung über die Laufzeit des Erbbaurechtes) so gesteuert werden kann, dass die Gemeinde Einfluss auf die Belegung und die Mietsteuerung hat.

Das Ergebnis wurde als Information ausgereicht. Somit können die Vorgaben, dass die Wohnung nur von Mietern mit mittlerem Einkommen genutzt werden und eine langfristige Bindung des Mietpreises, vorgenommen werden. Es dürfte auch zulässig sein, dass die Miete mit einem Startbetrag nur alle 2

Jahre angehoben wird bzw. im Falle einer Neuvermietung, der jeweilige Mietpreis des Vormieters ggfls. mit einem Zuschlag vereinbart werden darf.

Die Baufinanzierung der Variante 1 (Gemeinde tritt als Bauherr auf) wird über den Finanzausschuss noch geklärt, der aber erst im Dezember tagt.

#### Herr Völpel

Wenn Variante 1 im Finanzausschuss nicht positiv beschieden wird, müsste schnellstens die Variante 4 umgesetzt werden, da spätestens 2023 mit dem Bau begonnen werden müsste, weil sonst die Waldumwandlung ausläuft.

#### Herr O. Behrens

Die Möglichkeit der Bebauung über Erbbaurecht, sofern Variante 1 nicht finanzierbar ist, wäre dann zügig über eine Ausschreibung voranzutreiben.  
(BA v. 10.11.2020, TOP 4.2.)

### **4.3. Haushaltsplanung 2021**

#### **- Wiedervorlage**

Durch Fr. Fischer wurde per E-Mail die Priorisierung der Vorhaben abgefragt und zusammengestellt.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Ausschuss empfiehlt, die als Anlage zur Vorlage aufgeführten Investitionen im 1. Entwurf Haushalt 2021 in folgender Reihenfolge zu veranschlagen.**

Pos. F	Neubau MFH Birkenallee	1. Platz
Pos. B	Strangsanierung OR	2. Platz
Pos. G	Baumpflanzungen Ersatz	3. Platz
Pos. C	Erweiterung SP (Wasserturm)	4. Platz
Pos. I	Wegebau Schulweg	5. Platz
Pos. L	Baumkataster/Alleenkonzept	6. Platz
Pos. K	Wurzelbrücken	7. Platz
Pos. A	Parkstr. 21 (Ausbau DG)	8. Platz
Pos. J	Straßenbau O.-Bräsig-Str.	9. Platz
Pos. H	Wegebau Buchenkampweg/Zur Seebr.	10. Platz
Pos. D	Erschließung Klünnersholz	11. Platz
Pos. E	Erschließungsbeiträge 90 %	12. Platz

**Abstimmung: 6 Ja-Stimmen**

(BA v. 10.11.2020, TOP 4.3.)

### **4.4. Vorbereitung der Inhalte des Flächennutzungsplans der Gemeinde Graal-Müritz**

Die Information wurde zur Kenntnis gegeben.

Seit längerem werden Änderungen im FNP versucht. In der Januar-Sitzung des Bauausschusses gab es die Empfehlung einer Ideensammlung von Studenten. Es gab daraufhin eine Rückmeldung von 2 Studentinnen der HafenCity Universität Hamburg.

#### Fr. Dr. Chelvier

Durch CORONA gab es leider zeitliche Verzögerungen. Die Vorstellungen der Studentinnen wurden ausgereicht und widerspiegeln die Anforderungen der Gemeinde. Die Vorgehensweise, wie z.B. mit einer Bürgerbeteiligungsveranstaltung, wird positiv gesehen. Das Ergebnis wird in den FNP eingearbeitet. Am 23.11.20 ist eine Videokonferenz vorgesehen, um die weitere Vorgehensweise zu beraten.

Herr Völpe

Über das Ergebnis der Videokonferenz bittet er zu informieren.

Herr O. Behrens bittet die Bürgermeisterin nachzufragen, ob das von den Studentinnen bereits durchgeführte Studienprojekt „Kurzzeitvermietung an der Ostholsteinischen Küste“ – Integrierte Entwicklungsstrategie für den Kreis Ostholstein“ dem Ausschuss zur Verfügung gestellt werden könnte.

**(BA v. 10.11.2020, TOP 4.4.)**

Frau Fischer verlässt die Sitzung, somit sind noch 5 BA-Mitglieder anwesend.

## **TOP 5 Bauvoranfragen/Bauanträge**

### **5.1. Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses zum Wohngebäude für 3 Familien, Bahnhofstr.**

Es ist geplant das bestehende EFH in der Bahnhofstraße mit einer Grundfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> umzubauen, durch Anbau auf 226 m<sup>2</sup> zu erweitern und 3 WE zu schaffen.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Ergebnis der Prüfung des vorliegenden Bauantrags sind im Lageplan nur 2 Stellplätze eingezeichnet, in der GRZ-Berechnung werden 3 Parkflächen ausgewiesen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben zuzustimmen mit der Auflage, dass 1 PP im Lageplan ergänzt wird.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben „Umbau und Erweiterung eines EFH zum Wohngebäude für 3 Generationen der Familie“, Az.: 06224-20-28, wird mit der Auflage unter Pkt. B) erteilt.**

**Abstimmung: 5 Ja-Stimmen**

**(BA v. 10.11.2020, TOP 5.1.)**

### **5.2. Neubau Wochenendhaus, Wiedortschneise**

Herr O. Behrens erklärt sich für befangen und nimmt an der Beratung und Abstimmung zu TOP 5.2. nicht teil.

Mit widerrechtlicher Errichtung des Wochenendhauses im Jahr 2002 wird durch den Bauherrn die nachträgliche Legalisierung des Vorhabens betrieben.

Im jetzt vorgelegten Bauantrag wird die bestehende Grundfläche von 45,97 m<sup>2</sup> auf 39,95 m<sup>2</sup> reduziert. Eine Bestätigung für die aktuelle Anzahl von Wochenendplätzen durch den Campingplatzeigentümer wurde vorgelegt. Damit wird die zulässige Grundfläche für Wochenendhäuser von max. 40 m<sup>2</sup> eingehalten. Nunmehr wird eine Ausnahme vom festgesetzten Bauverbot gem. B-Planfestsetzung Nr. 6.2. beantragt.

Aus Sicht der Verwaltung liegt hier kein Tatbestand für eine unbillige Härte vor, die eine nachträgliche Legalisierung des widerrechtlich errichteten Bungalows rechtfertigen würde. Gemäß vorliegender Eingriffs- und Ausgleichsbilanz hat die Bauherrin für die versiegelte Fläche von 60,97 m<sup>2</sup> 3 Bäume zu pflanzen. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises erteilt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Auflagen. Der Bauherr hat als Ausgleich entsprechend Ökopunkte gekauft.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau eines Wochenendhauses“, wird erteilt. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans Nr. 16-19 „Ostseecamp und Ferienpark“, Teil B Nr. 6.2, wird zugestimmt.**

**Abstimmung: 3 Ja-Stimmen 1 Stimmenthaltung**

**(BA v. 10.11.2020, TOP 5.2.)**

### **5.3. Ersatzneubau Ferienhaus, Strandstr. - Wiedervorlage**

Am 11.02.2020 wurde der Bauantrag abgelehnt, weil das Grundstück im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 29-18 „Müritz-Ost-Nördliche Strandstraße“ lag, für den eine Veränderungssperre rechtskräftig war. Die Veränderungssperre ist am 01.10.2020 außer Kraft getreten. Damit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben zuzustimmen. Die Zuwegung über das FS 54/33, Müritz 1 muss über eine Wegebaulast gesichert werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Das gemeindliche Einvernehmen zum Ersatzneubau eines Ferienhauses, Az.: 06825-19-28, wird erteilt.**

**Abstimmung: 3 Ja-Stimmen 2 Stimmenthaltungen**

**(BA v. 10.11.2020, TOP 5.3.)**

### **5.4. Nutzungsänderung – Einbau Bistro und Kunden-WC in Tankstelle, Ribnitzer Str.**

Die Eigentümer der Tankstelle in der Ribnitzer Str. planen im Verkaufsraum ein Bistro mit Ausschank von alkoholfreien Getränken mit Sitzgelegenheiten zu integrieren und ein behindertengerechtes Kunden-WC einzubauen. Hierfür beantragen sie im Baugenehmigungsverfahren eine Nutzungsänderung. Das Grundstück befindet sich lt. Flächennutzungsplan in einem Mischgebiet. Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Nutzungsänderung widerspricht nicht der lt. BauNVO zulässigen Art der baulichen Nutzung.

Die Verwaltung empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Das gemeindliche Einvernehmen zur „Nutzungsänderung – Einbau Bistro mit Sitzplätzen und Einbau behindertengerechtes Kunden-WC im Shopgebäude einer vorhandenen Tankstelle“, Az.: 06238-20-28, wird erteilt.**

**Abstimmung: 5 Ja-Stimmen**

**(BA v. 10.11.2020, TOP 5.4.)**

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

#### Herr Völpe

Aufgrund dessen, dass es im Vorfeld des Bauausschusses Fragen zum Bauvorhaben gab, hatte er erwartet, dass die Bauherren Hekhorn/Cords zur heutigen Sitzung anwesend sind. Er erklärt kurz den Sachstand zum Verfahren.

Herr Törber fragt zur geplanten Größe des Baukörpers Fr.-Reuter-Camp nach.

#### Herr Völpe

Im Planverfahren werden die Träger öffentlicher Belange, wie z.B. Forstbehörde, abgefragt.

Eine Abweichung nach oben zu dem jetzt geplanten Baukörper in der Größe hält er für unwahrscheinlich.

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung.