

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,  
Umwelt und Wirtschaft

**N i e d e r s c h r i f t**  
**der Ausschusssitzung am 08.06.2021**

**Beginn:** 18.00 Uhr **Ende:** 21.00 Uhr

**Anwesend:** GV Herr Völpel SE Herr Kießling  
GV Herr F. Behrens (ab TOP 4.3. um 18.23 Uhr) SE Herr König  
GV Herr O. Behrens SE Frau Weber

**Entschuldigt:** GV Frau Fischer

**Gäste:** Roland Unterbusch Architekt, Herr Unterbusch (zu TOP 4.1)  
Stadt- und Regionalplanung, Herr Fricke (zu TOP 4.2/4.3)  
PILOTE Architekten, Herr Pohl (zu TOP 4.4)  
Büro für Stadt-u. Dorfplanung, Herr Millahn (zu TOP 4.6)  
GV Herr Steiner-McCall  
GV Herr Gottschalk  
BV Herr Griese  
8 Gäste

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

**Protokollführerin:** Frau Pogadl

**TOP 1)**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Die Einladung ist allen Mitgliedern form- und fristgerecht zugegangen.

Den Mitgliedern wurde eine Übersicht über sämtliche Bauanfragen bis zum 27.05.2021 ausgehändigt.

Die Reihenfolge der Tagesordnung wird wie geändert:

**T a g e s o r d n u n g**

**Öffentlicher Teil**

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Annahme der Tagesordnung
2. Protokollkontrollen vom 13.04.2021 und 22.04.2021
3. Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen
4. Gemeindeentwicklung
- 4.2. 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 5-6.7-94 Müritz-Mitte  
Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss
- 4.3. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 „Bahngelände“

- Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
- 4.1. Grundstück Birkenallee 31  
Hier: geänderter Vorentwurf Grundstücksbebauung
- 4.4. Vorstellung Planungsstand Sanierung und Umbau des Restaurants „Seeblick“ und Antrag auf Nutzung kommunaler Flächen für Küstenschutzmaßnahmen im Rahmen einer möglichen Sanierung und Umbau des Restaurants „Seeblick“
- 4.5. Information - Sachstand Flächennutzungsplan
- 4.6 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-5-93 Müritz-West („Ostseewoge“)  
Hier: Abstimmung Standort DLRG Schuppen
5. Bauvoranfragen/Bauanträge
- 5.1. Bauantrag Neubau EFH Parkstr.
- 5.2. Bauantrag Wochenendhaus im Weidenweg
6. Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder
- Geschlossener Teil
7. Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder

**(BA v. 08.06.2021, TOP 1)**

### **TOP 2 Protokollkontrolle**

Das Protokoll vom 13.04.2021 wird mit **5 Ja-Stimmen** angenommen.

Das Protokoll vom 22.04.2021 wird mit **3 Ja-Stimmen und 2 Stimmenthaltungen** angenommen.

**(BA v. 08.06.2021, TOP 2)**

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

Die Veröffentlichung im Gemeindekurier zum Sachstand Erhalt der Alleen erfolgt in der Juli-Ausgabe.

**(BA v. 08.06.2021, TOP 3)**

### **TOP 4 Gemeindeentwicklung**

- 4.2. 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“  
Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Beschlussvorlage wurde nicht fristgerecht ausgereicht. Deswegen erfolgt lediglich eine Beratung zu dem TOP und ein Beschluss wird auf die kommende Bauausschusssitzung vertagt.

Herr Fricke erläutert Vorlage und weist darauf hin, dass es keine es wesentlichen Einwende durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gegeben hat. Nur eine zu berücksichtigende Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Rostock wurde im Geltungsbereich 1 berücksichtigt. Eine Befestigung der Zufahrt zwischen den zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht statthaft. Aufgrund der höhergekommenen Straße bei der Erschließung mussten die festgesetzten Grundstücksbezugshöhen im Geltungsbereich 3 angepasst werden. Aus Sicht von Herrn Fricke entstehen hier keine Nachteile aufgrund der geänderten Höhen.

Nach Rückfrage von Herrn O. Behrens erklärt Herr Fricke, dass bei Weiterführung der Erschließung die dahinterliegenden Höhen ebenfalls angepasst werden müssten.

**(BA v. 08.06.2021, TOP 4.2.)**

- 4.3. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 „Bahngelände“  
Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr O. Behrens erklärt sich für befangen und nimmt im Zuschauerbereich Platz.

Herr Fricke erläutert die Planzeichnung.

Eine Änderung bzgl. der Erschließung wird bis zur Gemeindevertretersitzung noch eingearbeitet. Die östlich verlaufende Planstraße wird noch erweitert. Vorher war nur ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung der hinteren Wohngebäude eingetragen und nun entsteht dort eine private Verkehrsfläche.

Herr Völpe fragt an, warum die Anzahl der Geschosse bei WA 2.1 auf der Planzeichnung fehlt?

Herr Fricke wird dies ergänzen.

Herr Völpe gibt zu bedenken, dass die Zufahrt zur Tiefgarage zu dicht am Kreuzungsbereich Graaler Landweg, Birkenallee und Bahnhofstraße gelegen ist.

Nach Auffassung von Herrn Fricke, war der Gedanke dahinter, dass die Zufahrt zu den Einfamilienhäusern entzerrt wird. Eine Klärung wird die Beteiligung der Straßenbehörde im laufenden Verfahren ergeben. Spätestens im Baugenehmigungsverfahren wird die Fragestellung der Zufahrt noch einmal geprüft werden müssen.

Aufgrund der zugelassenen gewerblichen Nutzung erfragt Frau Dr. Chelvier die Möglichkeit, des Ausschlusses des Entstehens von Ferienwohnungen?

Herr Fricke gibt an, dass in dem derzeitigen Entwurf Ferienwohnungen zulässig wären, wenn Sie sich dem Wohnen unterordnen.

Da dies gewünscht ist, wird er noch ergänzen, dass hier Ferienwohnungen ausgeschlossen sind.

Frau Dr. Chelvier fragt an, ob die Grünanlagen und die Straßen anteilig an die Anlieger aufgeteilt wird?

Herr Kunde wird das Rederecht erteilt.

Herr Kunde erläutert, dass die private Straße und die Grünflächen in Gemeinschaftseigentum übergehen sollen. Alle Erschließungsanlagen werden an die öffentlichen Versorgungsträger übergeben. Das wurde im Vorfeld abgestimmt. Somit ist die Versorgung gesichert.

Frau Weber möchte wissen, warum WA 2.1 kein reines Wohngebiet ist?

Hierzu erläutert der Planer Herr Fricke, dass ein allgemeines Wohngebiet auch ergänzende Nutzungen zulässt (z.B. Architekten-, Versicherungsbüro etc.) und gerade in diesem Bereich existiert ohnehin schon eine Gemengelage. Und ein reines Wohngebiet hätte ebenfalls ein erhöhtes Schallschutzerfordernis.

Auf Nachfrage von Herrn Völpe erläutert Herr Fricke, dass das ausgewiesene Sondergebiet der Parkplatz vom angrenzenden ALDI ist.

Herr Völpe findet die Lärmschutzwand mit ca. 70 m Länge und einer Höhe von 2,5 m, aus nördlicher Richtung von der Bahnhofstraße aus betrachtet, als problematisch und fragt an, ob es dazu Visualisierungen gibt?

Herr F. Behrens betritt den Sitzungssaal.

Herr Fricke führt aus, dass die ausschließlich südliche Begrünung der Lärmschutzwand auf Platzgründe zurückzuführen ist. Südlich steht ein ca. 1 m breiter Grünstreifen für die Begrünung zur Verfügung, jedoch fehlt es an der nördlichen Seite an ausreichend Grundstücksfläche.

Aus der Diskussion heraus um die Lärmschutzwand, ergibt sich für Herrn Fricke und den Investor der Auftrag die Lärmschutzwand noch einmal zu überarbeiten und Alternativen zu prüfen (z.B. durchsichtige Wandelemente, beidseitige Begrünung in Rücksprache mit ALDI).

Herr Völpe kritisiert die GRZ von 0,6 für das WA 1.1.

Herr Fricke hatte die Information, dass sich die Gemeinde Graal-Müritz an dieser Stelle bewusst verdichteten Wohnungsbau wünscht. Somit wäre eine erhöhte GRZ mit dem erhöhten Wohnraumbedarf begründet.

Herr Völpe führt an, dass der Bauausschuss dem Wunsch nach mehr Wohnfläche mit der Erhöhung der Traufhöhe um 3m nachgekommen ist. Eine Verdichtung in der Breite sollte aber nicht stattfinden.

Frau Weber erkundigt sich zur Länge des Gebäudes im WA 1.1.

Herr Fricke führt aus, dass das Baufeld ca. 55 m lang ist.

Herr Kunde erläutert, dass man nicht das Baufeld mit dem Baukörper gleichsetzen soll. Er hat vor mindestens zwei Baukörper im WA 1.1 zu errichten.

Die Zielgruppe für das WA 2.1 sind vorrangig junge Familien und keinesfalls Kleingewerbe. Das ergibt sich ebenfalls aus den nicht vorhandenen Parkplatzmöglichkeiten vor Ort. Zur Thematik Gewerbe im WA 1.1 merkt er an, dass er nur beabsichtigt Wohnraum zu schaffen und kein Gewerbe.

Wie die Müllentsorgung in dem Gebiet erfolgen soll fragt Frau Dr. Chelvier.

Herr Kunde hat mit Veolia und Alba die Maße für den Wendehammer abgestimmt. Bei dem Mehrfamilienhaus (WA 1.1) kommen die Müllcontainer in die Tiefgarage.

Herr Völpe erkundigt sich, ob eine GRZ von 0,6 auch bei 2 Baukörpern noch benötigt wird?

Dies bejaht Herr Kunde und begründet es mit den auskragenden Balkonen und der benötigten Auslastung der Tiefgarage durch darüberliegenden Wohnraum.

Herr Fricke ergänzt, dass im Falle von dem Festsetzen von zwei Baufeldern, ebenfalls die Tiefgarage unter den Baufeldern festgesetzt wird, um die GRZ nicht weiter zu tangieren.

Herr Völpe stellt den **Antrag** auf Überarbeitung des Planentwurfes mit folgenden Änderungen:

Ausschluss von Ferienwohnungen

Eintragung Anzahl Vollgeschosse in der Planzeichnung WA 2.1

Verlängerung der Planstraße

Prüfung alternative Lärmschutzwand und Gestaltung

GRZ WA 1.1: Änderung auf zwei Baufelder

Darstellung der geplanten Eigentumsverhältnisse der Straßen und Grünanlagen

Verantwortlichkeit der Pflege des Eidechsenquartiers

alternative Zufahrt der Tiefgarage, abseits des Kreuzungsbereiches

**Abstimmung 6 Ja-Stimmen**

**(BA v. 08.06.2021, TOP 4.3.)**

**4.1. Grundstück Birkenallee 31**

Hier: geänderter Vorentwurf Grundstücksbebauung

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr Unterbusch erläutert die eingearbeiteten Änderungswünsche und nimmt Stellung zu der Machbarkeit.

Herr O. Behrens fragt an, ob eine Küchenzeile von 3 m realistisch ist oder ggfs. zu kleindimensioniert?

In Beantwortung der Frage teilt Herr Unterbusch mit, dass die Ausmaße ausreichend und somit vertretbar ist. Er fügt hinzu, dass es in Mecklenburg -Vorpommern unüblich ist, dass eine Einbauküche vom Vermieter mit angeboten wird.

Frau Weber unterbreitet den Vorschlag, den Abstellraum von der WE 1 nach Süden zu versetzen, um diesem direkt vom Eingangsbereich begehbar zu machen.

Das ist machbar laut dem Architekten Herrn Unterbusch. So kann man vom Haupteingang auch nicht mehr ins Wohnzimmer (WE 1) blicken, jedoch geht dann auch etwas Licht südlich im Wohnzimmer verloren.

Herr F. Behrens gibt zu bedenken, dass vierzehn Fahrradstellplätze seiner Auffassung nach, etwas zu viele sind. Dies geht zu Lasten von Pkw-Stellplätzen. Gibt es die Möglichkeit die Fahrradstellplätze zu Gunsten von mehr Kfz-Stellplätzen zu reduzieren?

Eine Schaffung von zwei zusätzlichen Pkw-Stellplätzen hält Herr Unterbusch für umsetzbar.

Herr Kießling erfragt, ob die Baukosten aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Situation angepasst worden sind?

Die Berechnung stammt aus August 2020. Herr Unterbusch hatte zuletzt den Baukostenindex für das Jahr 2020 angefragt und hier liegt eine Steigerung von 5 % vor. Der Baukostenindex sind statistische Kennwerte und wird jedes Jahr im Mai für das Vorjahr herausgegeben. Ihm sind die massiven Materialengpässe auf den Baustellen zurzeit bekannt und die Kosten sollten laufend im Planungsprozess aktualisiert werden.

Frau Weber meldet sich daraufhin zu Wort und wendet ein, dass der Baupreisindex vierteljährlich herausgegeben wird und dieser liegt derzeit bei 134,1 und im August 2020 lag dieser noch bei 132. Die Preissteigerung sei ihrer Ansicht nach nicht so hoch.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den Architekten Herrn Roland Unterbusch, Rostock, mit der Ausarbeitung eines genehmigungsfähigen Entwurfes (Lph 3 + 4, Entwurfs- und Genehmigungsplanung) für das MFH in der Birkenallee 31 gemäß des Honorarangebotes vom 31.05.2021 i.H.v. 17.763,38 Euro brutto zu beauftragen.**

**Die beiden Veränderungsvorschläge der Küchentausch in der WE 1 und zwei weitere Kfz-Stellplätze sind einzuarbeiten.**

**Abstimmung: 6 Ja-Stimmen**

**(BA v. 08.06.2021, TOP 4.1.)**

**4.4.** Vorstellung Planungsstand Sanierung und Umbau des Restaurants „Seeblick“ und Antrag auf Nutzung kommunaler Flächen für Küstenschutzmaßnahmen im Rahmen einer möglichen Sanierung und Umbau des Restaurants „Seeblick“

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr Pohl stellt den Kaufantrag im Zusammenhang mit der möglichen Sanierung und Umbau des Restaurants „Seeblick“ vor.

Das StALU MM hat angeführt, dass vor weiteren Planungsschritten eine Sicherung des Gebäudes Vorrang haben sollte. Hier soll zum Objektschutz eine privat investierte Spundwand errichtet werden und erweitert werden soll das ganze über eine Sandsackpackung als eine Anbindung an den alten vorhandenen Deich. Diese Sandsackpackung kann aufgrund der Grundstücksverhältnisse nur auf gemeindeeigener Fläche und auf dem Grundstück des Landes M-V errichtet werden. Das StALU MM hat hierzu die notwendigen Berechnungen vorgenommen.

Herr Kießling fragt an, ob eine Nutzung der Fläche auch ausreichend wäre oder die Fläche dazu erworben werden muss.

Eine Nutzungsvereinbarung für die Fläche ist ebenfalls denkbar. Im Rahmen der Erhaltungsmaßnahmen und er Rechtsträgerschaft ist eine Veräußerung jedoch eher geeignet aus Sicht von Herrn Pohl.

Eine Verpachtung der Fläche oder eine Vergabe über Erbbaurecht findet Herr Völpe besser. Die Entwicklung des Wasserstandes und somit die Nutzbarkeit der gemeindeeigenen Fläche ist ihm in 30-40 Jahren zu ungewiss.

Herr Pohl versichert, dass dieses Vorhaben ebenfalls bei den Restaurantinhabern Einklang finden würde. Es geht hier ausschließlich um den Schutz des Gebäudes und des Vorplatzes. Ein städtebaulicher Vertrag wäre ein geeignetes Mittel zur gegenseitigen Absicherung.

Herr F. Behrens fragt an, ob die Düne in irgendeiner Weise anderweitig genutzt werden kann?

Herr Pohl verneint dies. Die Sandsackpackung ist eine reine bauliche Maßnahme.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Bauausschuss empfiehlt die Veräußerung einer Teilfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> des Flurstückes 5/28 der Gemarkung Graal 1, Flur 1 für die Herstellung von Küstenschutzmaßnahmen im Rahmen der Sanierung/Modernisierung des Restaurants „Seeblick“.**

**Abstimmung: 4 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimmen 1 Stimmenthaltung**

**(BA v. 08.06.2021, TOP 4.4.)**

**4.5.** Information – Sachstand Flächennutzungsplan

Die Information wurde ausgereicht.

Frau Dr. Chelvier informiert über die Möglichkeiten einer Beteiligung der Graal-Müritzer/innen über den Gemeindegüter (Juli Ausgabe) und die Homepage.

Herr O. Behrens möchte auch den Gewerbetreibenden im Ort die Chance geben, sich an der Umfrage zu beteiligen.

Frau Dr. Chelvier bedankt sich für den Hinweis und wird die Anregung mit umsetzen.

Herr F. Behrens spricht sich für die Erstellung einer gemeindeeigenen E-Mailadresse aus, um die Wertigkeit zu unterstreichen.

Die Verwaltung wird die technische Umsetzung im Haus prüfen.

**(BA v. 08.06.2021, TOP 4.5.)**

**4.6. 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-5-93 Müritz-West („Ostseewoge“)**  
Hier: Abstimmung Standort DLRG Schuppen

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Die Aufgabe an Herrn Millahn war es, aufgrund des Hotelneubaus einen tauglichen Standort für die Verlagerung des DLRG Schuppens zu finden. Drei mögliche Standorte wurden mit dem Vorsitzenden der DLRG Ortsgruppe Herrn Riekhoff erörtert, wobei der vorgelegte, die Vorzugsvariante (jetziger Parkplatz vom Hotel Ostseewoge) ist.

Die wesentlichen Anforderungen sind:

- ein schneller Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen
- eine direkte, wechselseitige Kommunikation zum Rettungsturm und
- vor allem kurze Wege für die Rettungskräfte

Herr Völpe sieht keine Notwendigkeit die Variante 1 bereits zum jetzigen Zeitpunkt in die Planungsziele zur 9. Änderung mit aufzunehmen und festzusetzen. Er nimmt lediglich den vorgeschlagenen Standort zur Kenntnis und hält ihn für tauglich. Ob der Standort aus forstrechtlicher Sicht im Waldabstand geeignet und genehmigungsfähig ist, muss die Forst beurteilen.

Herr F. Behrens begrüßt die Einfahrt zur Tiefgarage an der Stelle und das damit einhergehende Verschwinden der oberirdischen Parkplätze.

Für Herrn F. Behrens wäre an dieser Stelle eher ein DLRG Gebäude angedacht, welches die Funktionalität der DLRG gewährleistet, aber auch gleichzeitig als DLRG Souvenirshop vorgehalten wird. Er sieht neben diesem Gebäude am Seebrückenvorplatz vielmehr ein größeres Funktionsgebäude am Mittelweg, in dem auch Dinge, die nicht täglich benötigt werden, gelagert werden und indem zusätzlich Räumlichkeiten für Jugendarbeit und Schulungen integriert sind.

Herr Millahn erläutert, dass dies ebenfalls mit der Ortsgruppe beraten wurde. Jedoch steht der Geräteschuppen in einem engen räumlichen Zusammenhang mit dem Rettungsturm und somit sind kurze Wege unabdingbar.

Herr O. Behrens spricht sich ebenfalls für den Standort Variante 1 aus. Aufgrund der vorherrschenden Wohnraumproblematik im Ort würde ihn interessieren, ob es möglich wäre an dem Standort auch Unterkünfte für die Rettungskräfte zu integrieren?

Die Zweckbestimmung „zum ständigen Aufenthalt“ im Waldabstand ist hierbei problematisch laut Herrn Millahn.

Ein zweigeschossiges Gebäude zu planen, wäre aber nicht gänzlich auszuschließen. Denkbar wäre z.B. ein Schulungsraum im Obergeschoss. Weiteres müsste aber in einem Termin mit der Forst besprochen werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Bauausschuss empfiehlt:**

1. Die Variante 1 für die Standortverlagerung des DLRG-Gerätehauses wird gebilligt (Anlage 1).
2. Vor Abschluss eines Durchführungsvertrages über den geplanten Hotelneubau „Ostseewoge“ ist eine finanzielle Beteiligung des Hoteleigentümers am Ersatzneubau des DLRG Gerätehauses zu verhandeln und vorzulegen.

**Abstimmung 6 Ja-Stimmen**

**(BA v. 08.06.2021, TOP 4.6.)**

**TOP 5 Bauvoranfragen/Bauanträge**

- 5.1.** Bauantrag Neubau Einfamilienhaus (EFH) mit Einliegerwohnung, Parkstraße  
Flurstück (FS) 169/2, Gemarkung Graal, Flur 1

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr Völpe stellt den Bauantrag kurz vor.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Bauantrag „Neubau EFH mit Einliegerwohnung“ auf dem FS 169/2, Gemarkung Graal, Flur 1 zuzustimmen.**

**Abstimmung 6 Ja-Stimmen**

**(BA v. 08.06.2021, TOP 5.1.)**

- 5.2.** Ersatzneubau Wochenendhaus, Weidenweg  
Flurstück (FS) 186/14, 185/49 und 132/3, Gemarkung Graal, Flur 1

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr Völpe erfragt die GRZ-Berechnung von der Verwaltung.

Frau Pogadl führt aus, dass sie im Vorfeld bereits Kontakt zu dem Architekten aufgenommen hat und die genaue GRZ I und GRZ II Berechnung abgefordert hat.

Die Ausführungen des Architekten waren jedoch nicht aufschlussreich. Der Planer geht auch augenscheinlich von einer falschen GRZ von 0,3 aus.

Wenn man sich den aktuellen Bestand vor Ort anguckt, sieht man eine bereits sehr massive Zuwegung und ein bereits erweitertes Gebäude. Die Darstellung in der Planzeichnung suggeriert hier eine kleinere Bestandsbebauung.

Des Weiteren hat der Architekt fälschlicherweise die gemeindeeigene Fläche (Flurstück 185/75) mit einer Größe von 12 m<sup>2</sup> in seine Berechnung mit eingezogen. Dieses Grundstück wird aktuell lediglich vom Bauherrn angepachtet.



Wenn der Bauherr bereits eine Splitterfläche von der Gemeinde angepachtet hat, wäre aus Sicht von Herrn F. Behrens ein Verkauf der Fläche an ihn sinnvoll.

Aktuell ist kein Verkauf an den Bauherren geplant. Zumal Frau Pogadl hier eher einen Verkauf an die Kirche, aufgrund des Erbbaurechtsverhältnisses, in Erwägung ziehen würde, als an den Bauherren. Hinzuzufügen ist, dass es noch weitere Grundstücke im Ort gibt, wo ein Tausch mit der Kirche ggfs. zielführend ist und die Möglichkeit sollte noch offengelassen werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Bauausschuss vertagt den Beschluss auf die kommende Sitzung. Vom Architekten ist noch einmal eine GRZ-Berechnung nachzufordern.**

**Abstimmung: 6 Ja-Stimmen**

**(BA v. 08.06.2021, TOP 5.2.)**

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

Herr Rühls erklärt, dass bis zur Wendezeit vor dem Seeblick nördlich sowohl eine Terrasse als auch eine Promenade verlaufen ist. Diese wurden durch eine Sturmflut weggerissen und das Gebäude des Seeblickes drohte bei der nächsten Sturmflut ebenfalls mitgerissen zu werden. Daraufhin erfolgte damals ein Sandsackverbau seeseitig vor dem Seeblick und diese waren so massiv, dass sie seiner Ansicht nach, noch vorhanden sein dürften. Des Weiteren bezweifelt Herr Rühls, dass es sich aufgrund der gezeigten Planzeichnungen noch um eine Sanierung handelt, sondern um einen Neubau. Er steht einem Neubau grundsätzlich offen gegenüber, sofern die Auswirkungen auf den Küstenwald und auf den Rhododendronpark eingehend untersucht werden (Windverwirbelungen). Zu der Thematik der Verlegung des DLRG Gerätehauses möchte er hinzufügen, dass der jetzige Parkplatz von der Ostseewoge bereits in den Wald hineingebaut wurde (aktuell beträgt der Waldabstand zum Hotel 15m). Somit wäre für Herrn Rühls eine Rodung des Küstenwaldes erforderlich, welches nicht konform mit dem Waldgesetz ist.

Herr F. Behrens äußert seine Verwunderung über die neu errichtete Werbetafel in der Langen Straße gegenüber der Feuerwehr und fragt, wer dies genehmigt hat.

Frau Pogadl erläutert, dass sie bereits mit dem Ordnungsamt die Thematik besprochen hat und dass der Verwaltung keine derartigen Genehmigungen vorliegen. Der Sachverhalt wird geprüft.

**(BA v. 08.06.2021, TOP 6)**

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil und verabschiedet die Gäste.

**TOP 7 Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder**

Die Waldperle hat eine neue Einfriedung mittels Buhnen in der Parkstraße vorgenommen und hat nun vom Landkreis Rostock eine Rückbauverfügung erhalten, da die Einfriedung ein Verstoß gegen die Gestaltungssatzung „Graaler Bereich“ darstellt.

Herr O. Behrens empfindet die Neugestaltung als äußerst gelungen und ästhetisch. Seines Wissensstandes nach, soll das ehemalige Eiscafé Inkognito ebenfalls eine Rückbauverfügung für die Buhnenumrandung erhalten haben, aufgrund von Bemühungen der Gemeinde Graal-Müritz. Er möchte gerne erfragen, wie man mit dem Sachverhalten weiter verfahren soll. Ein Verstoß gegen die Ortssatzung liegt hier augenscheinlich vor, jedoch findet er, dass es sich bei dem neuen Gestaltungselement bei der Waldperle eher um eine optische Aufwertung handelt.

Frau Pogadl ist dieser Vorgang bekannt. Es gab zu der neuen Einfriedung ein Bürgerhinweis und dieser wurde ordnungsgemäß an die zuständige Behörde die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Rostock weitergeleitet. Es wurde daraufhin ein ordnungsrechtliches Verfahren gegen den Restaurantbetreiber eingeleitet. Derzeit liegt dem Restaurantbetreiber jedoch keine Rückbauverfügung vor, sondern aktuell befindet sich das Verfahren in der Anhörungsphase. Der Eigentümer hat weiterhin die Möglichkeit einen Befreiungsantrag an die Gemeinde Graal-Müritz zu stellen. Bei einer Bewilligung dessen, würde der Bußgeldbescheid ergehen, aber eine Rückbauverfügung würde entweder gar nicht erst erlassen werden oder zurückgenommen werden. Frau Pogadl klärt weiterhin auf, dass ihr kein Sachverhalt bzgl. der Pizzeria beim ehemaligen Café Inkognito bekannt ist, aber sehr wohl die Anzeige bzgl. der neuen Einfriedung bei der Pizzeria an der Mühle in der Langen Straße. Hierbei handelt es sich nicht nur um einen Verstoß gegen die Gestaltungssatzung „Graaler Bereich“, sondern ebenfalls um eine von einem Bürger angezeigte Sichtbehinderung. Der Fall ist etwas komplexer zu betrachten. Dies wurde in dem vergangenen Bauausschuss bereits von Herrn König thematisiert.

Herr Völpel stellt den **Antrag** bereits in der heutigen Sitzung einem möglichen Befreiungsantrag vom Restaurantinhaber Waldperle bzgl. der Einfriedung mittels Buhnen zuzustimmen.

**Abstimmung: 6 Ja-Stimmen**

**(BA v. 08.06.2021, TOP 7)**

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 21.00 Uhr.

Die Löschungen der Tonbandaufnahmen der Sitzungen vom 13.04.2021 und 22.04.2021 sind erfolgt.

Dirk Völpel  
Vorsitzender

Maria Pogadl  
Protokollführerin