

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,  
Umwelt und Wirtschaft

**N i e d e r s c h r i f t**  
**der Ausschusssitzung am 01.03.2022**

<b>Beginn:</b>	18.00 Uhr	<b>Ende:</b>	19.58 Uhr
<b>Anwesend:</b>	GV Herr Völpel GV Herr F. Behrens GV Frau Fischer	SE Herr Kießling SE Herr König	
<b>Entschuldigt:</b>	GV Herr O. Behrens SE Frau Weber		
<b>Gäste:</b>	BV Herr Griese GV Herr Kröppelien Herr Millahn, Planer (TOP 4.1) Herr Thon 4 Gäste		
<b>Von der Verwaltung:</b>	Frau Dr. Chelvier Frau Pogadl		
<b>Protokollführerin:</b>	Auszubildende Frau Martienß		

**TOP 1)**

Vorab wird die Einhaltung der 3-Regelung durch den Ausschussvorsitzenden kontrolliert und dokumentiert. Alle anwesenden Ausschussmitglieder können einen entsprechenden Nachweis erbringen und an der Sitzung teilnehmen.

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 vom 11.01.2022 und 08.02.2022
3. Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen Anlage
4. **Gemeindeentwicklung**
- 4.1. 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-5/93 „Müritz West“ („Ostseestern“)  
Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss Anlage  
Referent: Planer, Herr Millahn
- 4.2. Diskussionsrunde zur Masterthesis „Vorbereitung der Neuaufstellung des  
Flächennutzungsplans für die Gemeinde Graal-Müritz“ von Frau Frühauf und  
Frau Zander Anlage

## 5. Bauvoranfragen/ Bauanträge

- 5.1. Bauantrag Ersatzneubau eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen, Strandstr. Anlage
- 5.2. Bauantrag Neubau von 8 Balkone, Lindenweg Anlage
- 5.3. Bauantrag Umbau und Erweiterung Wohnungen im Dachgeschoss sowie Nutzungsänderung von Bäckerei (Backstube) in Pension Anlage
- 6. Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder

## Geschlossener Teil

- 7. Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder

(BA v. 01.03.2022, TOP 1)

## **TOP 2 Protokollkontrolle**

Das Protokoll vom 11.01.2022 wird mit **4 Ja-Stimmen** und **1 Stimmenthaltung** angenommen.  
Des Weiteren wird das Protokoll vom 08.02.2022 mit **2 Ja-Stimmen** und **3 Stimmenthaltung** angenommen.

(BA v. 01.03.2022, TOP 2)

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

Keine offenen Fragen und Anregungen.

(BA v. 01.03.2022, TOP 3)

## **TOP 4 Gemeindeentwicklung**

### **4.1. 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-5/93 „Müritz West“ („Ostseestern“)**

**Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr Völpe wurde von Einwohnern angesprochen, ob Herr Thon (Investor) genauso baut, wie es in dem zuletzt vorgelegten geänderten Hochbauentwurf vom Architektenbüro Ries.

Die Verwaltung hat Herrn Völpe auf vorherige Anfrage mitgeteilt, dass Herr Thon bereits schriftlich mitgeteilt hat, dass er den am 25.11.21 präsentierten Hochbauentwurf verwirklichen möchte. Dies bestätigt Herr Thon in der Sitzung erneut.

Herr Millahn erklärt, die aufgrund der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgenommenen Änderungen am Planentwurf.

Die Küstenschutzbehörde hat am 17.01.2022 die erforderliche Zustimmung wg. der Zulassung von Bebauungen im 200m Küstenbereich erteilt (auflösend bedingt für die Stellplätze im Bauabstandsbereich) und für die anschließende Baugenehmigungsebene die erforderliche Ausnahme von den Bauverboten im Küstenschutzgebiet Graal-Müritz in Aussicht gestellt. Eine Neubetrachtung wird dann erforderlich wenn Naturereignisse (Sturmflutereignisse, Küstenrückgang, Dünen werden weggespült etc.) eintreffen. Dann kann die Küstenschutzbehörde auf die Flächen zurückgreifen.

Weiterhin wurde die vorgelegte Begutachtung zu Auswirkungen der Grundwasserabsenkung von der Unteren Wasserbehörde hinsichtlich des Untersuchungsumfangs akzeptiert; die Prognosemethoden/ Berechnungsergebnisse wurden jedoch bemängelt.

Im Beratungstermin von 01.02.2022 wurde Einvernehmen erzielt und Nachbesserungen auf Bauantragebene sowie die Installation einer bauzeitlichen GW-Überwachung abgestimmt; die Genehmigung der GW-Absenkung in der Trinkwasserschutzzone wurde im Ergebnis in Aussicht gestellt.

Ebenso hat die Naturschutzbehörde am 01.02.2022 die Fällgenehmigung für 2 planbetroffene Eichen und die erforderliche Ausnahme vom Bauverbot im Küsten- und Gewässerschutzstreifen für die

Bauantragsebene befürwortet. Die Fallgenehmigung wird erst dann erteilt, wenn es auch zur Umsetzung des Vorhabens kommt.

Der private Wegeanschluss an die Strandpromenade ist von der Zustimmung ausgenommen und soll anhand der Ausführungsdetails auf Vorhabenebene abgestimmt werden.

Die Küstenschutzbehörde hat keine Einwände gegen diese Zuwegung, aber sie behält sich vor, die Herstellung erst auf Vorhabenebene unmittelbar abzustimmen. Die Zustimmung für die Herstellung dieser Zuwegung von der Küstenschutzbehörde ist ausgeschlossen. Die Zustimmung wird erst unmittelbar mit dem Vorhaben erteilt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft empfiehlt der Gemeindevertretung:

1. Die zum Entwurf v. 25.11.2021 (ergänzt: 08.12.2021) abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und gem. Anlage 1 berücksichtigt. Die Abwägungsentscheidung v. 25.11.2021 bleibt darüber hinaus unberührt.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der akt. Fassung, beschließt die Gemeindevertretung die 10. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 für das Gebiet „Müritz West“, betreffend die Liegenschaft Zur Seebrücke 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung (Anlage 2). Die Begründung zu der Satzung über die 10. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 wird gebilligt (Anlage 3).
3. Die Satzung über die 10. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 ist durch ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses in Kraft zu setzen.

**Abstimmung: 5 Ja-Stimmen**

**(BA v. 01.03.2022, TOP 4.1.)**

#### **4.2. Diskussionsrunde zur Masterthesis „Vorbereitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Graal-Müritz“ von Frau Frühauf und Frau Zander**

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr Völpe erklärt, dass die Vorbereitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht alle Probleme heilen wird, dennoch wird es zur Besserung beitragen.

Er fragt die Ausschussmitglieder, wie die Umsetzung erfolgen soll.

Seiner Meinung nach, sollten die Leitzeile der Masterthesis als Grundsatzbeschluss in die Gemeindevertretung gegeben werden. In Zukunft sollten die größeren Beschlüsse immer mit einem Augenmerk auf die Masterthesis gefasst werden, und bewertet werden, ob diese Entscheidung den Leitzielen entspricht oder widerspricht.

Frau Fischer schlägt vor, dass der Bauausschuss die sieben Grundlagenthemen einzeln in einer entsprechenden Sitzung beraten sollte.

Alle Unterthemen sollten durchgesprochen werden und eventuell auch die jeweiligen Beteiligten, bei bestimmten Bauvorhaben einladen. Hätte gerne noch etwas Zeit um grundsätzlich darüber zu sprechen und zu entscheiden.

Herr Völpe führt an, dass dies sehr zeitintensiv werden würde.

Herr F. Behrens merkt an, dass die einzelnen Themen bedarfsorientiert durchgesprochen werden sollten. Es sei nur eine Handlungsempfehlung.

Zum TOP wurde den Ausschussmitgliedern bereits zur Dezembersitzung 2021 eine Übersicht zu den gemeindlichen Flächen ausgereicht.

Herr F. Behrens möchte grundsätzlich die Verfahrensweise der Kleingärtner besprechen. Soll in einer separaten Sitzung besprochen werden. Weiterhin möchte Herr Behrens eine Übersicht, die durch die Verwaltung hinsichtlich der Möglichkeit einer baulichen Nutzung überarbeiten lassen.

Frau Pogadl teilt mit, dass man die Kleingärtner nur mit einem B-Plan rausbekommt und Kündigungsfristen einzuhalten sind.

Eine Überarbeitung der Übersicht der Liste der gemeindlichen Flurstücke wird Zeit in Anspruch nehmen und wird dann erneut dem Ausschuss vorgelegt.

Es sollten vorrangig die jetzigen Projekte im Auge behalten werden und momentan keine neuen B-Pläne aufgestellt werden.

Herr Griese stellt fest, dass es bezüglich der Kleingartenanlagen eine große politische Frage darstellt. Es muss klargestellt werden, was die Gemeinde möchte.

Frau Dr. Chelvier stimmt zu, dass die vier Leitthemen bei jedem künftigen Beschluss vor Augen gehalten werden sollten und es muss darauf geachtet werden, dass die Gemeinde danach handelt.

#### **Stellungnahme des Bauausschusses:**

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, die in der Masterthesis genannten Leitziele, als Grundsatzbeschluss anzunehmen.

**Abstimmung: 5 Ja-Stimmen**

**(BA v. 01.03.2022, TOP 4.2.)**

#### **TOP 5 Bauvoranfragen/Bauanträge**

##### **5.1. Bauantrag Ersatzneubau eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen, Strandstr.**

Die Vorlage wurde ausgereicht.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Ersatzneubau eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen“ in der Strandstr., Az.: 08817-21-63213, zu erteilen.

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

**(BA v. 01.03.2022, TOP 5.1.)**

##### **5.2. Bauantrag Neubau von 8 Balkone, Lindenweg**

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr Völpe meint, dass es die Wohnqualität durch den Anbau der Balkone erhöht wird.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau von 8 Balkonen“ im Lindenweg., Az.: 00466-22-63211, zu erteilen

**Abstimmung: 5 Ja-Stimmen**

**(BA v. 01.03.2022, TOP 5.2.)**

##### **5.3. Bauantrag Umbau und Erweiterung Wohnungen im Dachgeschoss sowie Nutzungsänderung von Bäckerei (Backstube) in Pension**

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr Völpel führt aus, dass dieser Bauantrag im vergangenen Jahr schon einmal beantragt und abgelehnt wurde.

Frau Fischer ist der Auffassung, dass es die Umwandlung von Dauerwohnung in Ferienwohnung, ohne weiteren Wohnraum zu schaffen, nicht mehr geben soll.

Herr Behrens stimmt Frau Fischer zu.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Umbau und Erweiterung Wohnungen im Dachgeschoss sowie Nutzungsänderung von Bäckerei (Backstube) in Pension“ in der Kurstr., Az.: 04430-21-63212, zu erteilen.

Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 18 der Gestaltungssatzung „Graaler Bereich“ Anbauten sich in der Farbgebung dem Hauptgebäude angleichen müssen.

**Abstimmung: 5 Nein-Stimmen**

**(BA v. 01.03.2022, TOP 5.3.)**

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

Keine Fragen der Zuhörer.

Frau Fischer fragt an, was mit dem Holz passiert was abbricht/abfällt von den Bäumen? Sie hat mehrfach beobachtet, dass dieses Totholz von Einwohnern gesammelt wird, obwohl es für die Natur wichtig ist.

Des Weiteren hat sie festgestellt, dass an einem Samstag eine Buche am Zarnezweg von einer Privatperson aufgesägt und abtransportiert wurde und fragt an, wie der Holzverkauf in der Gemeinde von statten geht.

Frau Pogadl erläutert, dass im Bauamt eine Liste für Holzinteressenten geführt wird. Hierzu wird demnächst erneut im Gemeindekurier aufgerufen, da es derzeit kaum Interessenten für Nadelholz gibt. Grundvoraussetzung der Interessenten ist ein gültiger Kettensägenschein, der von Selbstwerbern in der Verwaltung vorgelegt werden muss.

Das Holz wird im Vorfeld durch einen Mitarbeiter des Bauamtes ausgemessen und die Holzinteressenten bekommen eine Rechnung für dieses Holz, welches sie selbstständig entfernen dürfen. Der Verwaltung ist bewusst, dass auch Totholz in der Natur ihren Platz hat und aus Lebensraum für diverse Tiere dringend erforderlich ist. Hierauf wird ebenfalls geachtet. Nicht jeder umgefallener Baum wird verkauft. Die Gemeinde verfügt über keinen Wirtschaftswald, sondern ist vielmehr ein touristisch geprägter Erholungswald.

Den Hinweis von Frau Fischer nimmt die Verwaltung gerne auf und wird im Gemeindekurier nicht nur für Holzinteressenten aufrufen, sondern auch ebenfalls darüber informieren, dass es im Kommunalwald nicht erlaubt ist Holz und Kleingäst zu entwenden.

**(BA v. 01.03.2022, TOP 6)**

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil.