

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 14.06.2022

Betr.: Bauantrag Nutzungsänderung von Wohnfläche im Erdgeschoss zu einer Verkaufsfläche, Lange Str.

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

Zu A)

Beantragt ist eine Nutzungsänderung von Wohnfläche im Erdgeschoss zu einer Verkaufsfläche. Zeitgleich erfolgt im Obergeschoss östlich am Gebäude der Einbau von zusätzlichen Fenstern und eine Umgestaltung des Daches vom Windfang (siehe interne **Anlage**).

Die Bauherren geben an, dass sie im OG selbst dauerhaft wohnen und das Geschäft im EG ebenfalls selbst nutzen möchten. Der sog. „Tante Emma Laden“ soll ein Sortiment umfassen aus:

Waren des täglichen Bedarfs (begrenzt Sortiment), Eis, Drinks und Coffee to go, Snacks, handgemachte, selbstproduzierte Produkte, Tierbedarf (begrenzt Sortiment), Haushaltsprodukte, selektiv Kleidung und Strandutensilien.

Genügend Stellplätze (7 Stück) sind gemäß der Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz (Stellplatzsatzung) ausgewiesen.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus der derzeitigen tatsächlichen Nutzung des Areals. Laut Auskunft des Antragsstellers existieren auf dem Grundstück 4 Ferienwohnungen (= 4 Stellplätze) und eine Wohneinheit zum dauerhaften Wohnen (= 1 Stellplatz). Für die Gewerbeeinheit müssen zusätzlich 2 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Des Weiteren sind zwei optionale Stellplätze verzeichnet. Da diese optionalen Stellplätze im Vorgarten liegen, sind sie gemäß § 19 Abs. 3 der Gestaltungssatzung nur durch kleinformatige Beläge (höchstens 30 cm x 30 cm) herzustellen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1-10 „Eselswiese“.

Das Baufeld 11 ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nach § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind u.a. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Somit wäre das Vorhaben der Nutzungsänderung in dem Bereich planungsrechtlich zulässig.

Der Antragsteller teilte mit, dass die Farbe der Fenster und Türen weiß oder blau sind (gestaltungssatzungskonform). Das Dach des Windfanges wird ebenfalls wieder mit einer dunklen Bitumendachbahn versehen.

Zu B)

Vom Antragsteller wurde eine GRZ-Berechnung nachgefordert, die zum Zeitpunkt der Vorlagenfertigung noch nicht vorlag und ggfs. nachgereicht wird. Die laut B-Plan festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Die Verwaltung empfiehlt der Nutzungsänderung nicht zuzustimmen. Dies liegt vorrangig in dem Verlust des Wohnraumes begründet, aber auch aufgrund der ausreichend vorhandenen Geschäfte, die der Versorgung des Gebietes dienen.

In der Masterthesis (Leitbild 1- Graal-Müritz bietet Wohnraum und Versorgungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen) wurde eben auch hervorgehoben, dass gerade der Graaler Bereich fußläufig (15 Gehminuten - 600m Radius) viele Einkaufsmöglichkeiten aufweist. Für Einwohner/-innen aus Müritz hingegen sind keine Einkaufsmöglichkeiten hinsichtlich Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs vorhanden.

Zu C)

Entfällt.

Zu D)

Entfällt.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Nutzungsänderung von Wohnfläche im Erdgeschoss zu einer Verkaufsfläche“ in der Langen Str., Az.: 03165-22-63211, zu erteilen.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: _____
Ja- Stimmen: _____
Nein- Stimmen: _____
Stimmenthaltungen: _____