

**V O R L A G E**  
**zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft**  
**am 10.01.2023**

**Betr.: Bauantrag Ersatzneubau Wohnhaus, Strandstr.**

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

**Zu A)**

Beantragt ist ein Ersatzneubau zur Erweiterung des vorgelagerten Wohnhauses. Der betreffende Gebäudeteil steht derzeit leer und ist stark sanierungsbedürftig. Mit dem Anbau soll ein zusammenhängendes Wohnhaus entstehen (siehe **interne Anlage 1**). Im Vorfeld zum Bauantrag hat der Bauausschuss in seinen Sitzungen am 09.11.2021, am 07.12.2021 und am 11.01.2022 bereits über einen Antrag zur Sicherung einer Abstandsflächenbaulast zu Lasten der Gemeinde Graal-Müritz und zugunsten des Bauherrn beraten. Die Gemeindevertretung folgte der Empfehlung des Bauausschusses und hat am 27.01.2022 die Einwilligung zur erforderlichen Eintragung einer Abstandsflächenbaulast gegen eine Nutzungsentschädigung erteilt (siehe **interne Anlage 2**). Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Anbaus mit einer Wohnraumerweiterung um ca. 94 m<sup>2</sup> und ist somit kleiner als das Bestandsgebäude. Der Anbau wird in Holzrahmenbauweise errichtet. Die Fassade erhält eine Holzschalung (Farbgebung nicht näher benannt) und die Dacheindeckung erfolgt in roten Dachziegeln. Weiterhin erhält der Anbau im Obergeschoss im Norden einen Laubengang inkl. Balkon mit westlicher Ausrichtung. Im Erdgeschoss ist die Errichtung einer Terrasse an der Westseite geplant.

**Zu B)**

Die Gemeinde Graal-Müritz möchte für den Bereich beidseitig der Strandstraße im Ortsteil Müritz den baulichen Bestand sichern und die künftige bauliche Entwicklung über einen Bebauungsplan steuern und hierzu wurde am 24.11.2022 der Aufstellungsbeschluss von der Gemeindevertretung gefasst. Das Ziel besteht in der Bewahrung der gewachsenen städtebaulichen Strukturen in einer der touristischen Hauptstraßen und in der Vermeidung von Fehlentwicklungen, z.B. durch eine zu hohe Verdichtung. Dazu sollen Regelungen getroffen werden, um das Maß der baulichen Nutzung künftiger Vorhaben an das Maß der ortstypischen Bebauung anzupassen. So sollen mindestens Festsetzungen über die zulässige Höhe der Gebäude und über die maximal zulässige Grundflächenzahl getroffen werden. Zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 31-22 mit der Gebietsbezeichnung „Strandstraße“ wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre erlassen. Die Veränderungssperre tritt automatisch außer Kraft, sobald

und soweit der Bebauungsplan Nr. 31- 22 rechtskräftig wird, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren.

Die Veränderungssperre trifft mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist in Kraft.

Das Bauvorhaben befindet sich im o.g. Geltungsbereich und unterliegt somit der Veränderungssperre.

Folglich gibt es folgende Handlungsmöglichkeiten:

1. die Gemeinde verweigert das Einvernehmen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB
2. die Gemeinde erteilt das Einvernehmen gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zur Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre, weil überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zur Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre zu erteilen. Aus Sicht der Verwaltung werden durch den verkleinerten Anbau die o.g. Planungsziele nicht schwerwiegend verletzt.

Jedoch weist die Verwaltung daraufhin, dass der geplante Laubengang an der Grundstücksgrenze zum gemeindeeigenen Grundstück liegt. Die angrenzende Erbbaurechtsnehmerin kennt diese Planungen und hat dem Bauvorhaben vollumfänglich zugestimmt.

**Zu C)**

Entfällt.

**Zu D)**

Entfällt.

**Zu E) Beschlussvorschlag:**

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Ersatzneubau Wohnhaus“ in der Strandstr. zu erteilen.

Maria Pogadl  
SGL Bauamt

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: —

Ja- Stimmen: —

Nein- Stimmen: —

Stimmenthaltungen: —