

**V O R L A G E**  
**zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft**  
**am 09.05.2023**

**Betr.: Bauvoranfrage Neubau Wohngebäude als Ferienhaus, Ernteweg**

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

**Zu A)**

Der Bauherr plant auf dem 312 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Ernteweg einen ca. 63 m<sup>2</sup> großen Ersatzneubau eines Ferienhauses (siehe interne **Anlage 1**).

Das vorhandene Ferienhaus mit dem Baujahr 1980 ist laut Antragsteller stark sanierungsbedürftig und zeigt auch deutliche Mängel in Bezug auf den Mindestwärmeschutz und den sommerlichen Wärmeschutz seiner Bauteile, wie gerissene und unzureichende Verglasung der Fenster, nicht oder schlecht gedämmte Böden, Wände und Dach.

Um die Nutzung des Gebäudes zu verbessern und Mindestanforderungen an Räume und Raumgrößen zu realisieren, wird die Brutto-Grundfläche auf das zulässige Maß vergrößert und das Dach von bisher ca. 14 ° auf 35 ° Dachneigung erhöht, so dass ein nutzbarer Schlafboden entsteht.

Die Firsthöhe des Sattels erhöht sich dabei um ca. 2,5m auf 6,02m ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss.

Der Bauherr ist der Auffassung, dass solche Firsthöhen bereits im Baugebiet vorliegen und führt hierzu einzelne Beispiele an.

Der Bauherr möchte durch die Bauvoranfrage Klarheit darüber erreichen, ob der Neubau des Ferienhauses entsprechend der Entwurfsplanung genehmigungsfähig wäre.

**Zu B)**

Das Grundstück befindet sich in einem unbeplanten Gebiet laut Flächennutzungsplan.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Ersatzneubau soll laut Bauherrn die Grundflächenzahl von 0,2 nicht überschreiten und würde sich von seiner Nutzungsart (Ferienhaus) auch weiterhin in das Gebiet einfügen.

Die Verwaltung teilt hingegen nicht die Auffassung des Antragstellers, dass im Ernteweg bereits vergleichbare Firsthöhen existieren. Derzeit weist der Ernteweg eine sehr homogene Ansicht in Form von eingeschossigen Bungalows auf. Lediglich ein Gebäude im Straßenzug ragt etwas über die Norm heraus, ist jedoch nicht prägend für das Gebiet und weist auch hierbei keine Firsthöhe von 6 Metern auf (siehe interne **Anlage 2**). Umliegende Straßenzüge wie Weidenweg und Schwarzer Weg dürfen für eine Umgebungsanalyse nicht herangezogen werden.

Folglich weist die Verwaltung darauf hin, dass hier vom Ausschuss eine wegweisende Entscheidung bzgl. der Firsthöhe im Ernteweg zu treffen ist. Sollte der Bauvoranfrage vollumfänglich zugestimmt werden, dann besteht auch für die Umgebung zukünftig das Recht zur Aufstockung zu. Sollte dieser Weg nicht verfolgt werden, so besteht die Möglichkeit den Bauherrn darauf hinzuweisen, dass das Gebiet derzeit lt. Flächennutzungsplan als unbepannter Bereich anzusehen ist und eine GRZ von 0,4 zur Verfügung steht. Der gewünschte Schlafbereich könnte somit auch ebenerdig noch realisiert werden.

Der notwendige Stellplatz gemäß der Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz (Stellplatzsatzung) wurde im Lageplan ausgewiesen.

In Hinblick auf die 4 Leitziele der Gemeinde Graal-Müritz wird festgestellt, dass das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung keinen nennenswerten Einfluss auf die Leitziele hat, da es zu keiner Nutzungsänderung der Baulichkeiten kommt. Jedoch wäre eine Aufstockung im Sinne des Leitzieles 3, da eine Aufstockung flächenschonend ist und keine weitere Versiegelung des Bodens erfolgt.

**Zu C)**

Entfällt.

**Zu D)**

Entfällt.

**Zu E) Beschlussvorschlag:**

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage „Neubau Wohngebäude als Ferienhaus“ im Ernteweg, Az.: 01104-23-63230, zu erteilen.

Maria Pogadl  
SGL Bauamt

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

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