

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 12.09.2023

Betr.: Bauantrag Umbau und Nutzungsänderung einer Pension in ein Wohngebäude mit 3 Ferienwohnungen und 3 Mietwohnungen, Fritz-Reuter-Str.

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

Zu A)

Geplant sind der Umbau und die Nutzungsänderung einer Pension mit 10 Zimmern in ein Wohngebäude mit 3 Ferienwohnungen und 3 Mietwohnungen (siehe interne **Anlage 1**).

Zwei Ferienwohnungen sollen im Souterrain entstehen (ca. 62 m² und 77 m²; beide barrierefrei). In der Hochparterre sollen eine Ferienwohnung (ca. 77 m²) und eine Mietwohnung (ca. 72 m²) errichtet werden. Im Dachgeschoss entstehen zwei Maisonettewohnungen zur Miete (ca. 108 m² und 100 m²).

Neben den Umbaumaßnahmen im Inneren erfolgen auch äußerlich einige Eingriffe.

Hofseitig soll eine neue Veranda in Holzbauweise errichtet werden. Des Weiteren erhält das Gebäude aus energetischen Gründen neue Außentüren (Kunststoff mit Vordächern aus Glas) und neue Fenster (ebenfalls Kunststoff).

Es entstehen zusätzlich noch neue Dachfenster als Rettungsfenster (2. Rettungsweg).

Im südlichen Bereich der vorderseitigen Wohnung im Souterrain wird um die Veranda eine umlaufende kleine Terrasse zur Straßenseite errichtet. Diese erhält eine Außentreppe (2. Rettungsweg).

Zu B)

Laut Flächennutzungsplan handelt es sich bei dem Grundstück um eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

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.

Äußerlich werden kaum wahrnehmbare Veränderungen am Gebäude vorgenommen. Das Bauvorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung in die Umgebungsbebauung ein.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Graal-Müritz wird vollumfänglich erfüllt.

Auf dem Grundstück werden 6 Stellplätze errichtet. Einer davon ist barrierefrei.

Des Weiteren befindet sich das Baugrundstück im Geltungsbereich A der Gestaltungssatzung der Gemeinde Graal-Müritz „Graaler Bereich“ (siehe **Anlage 2**). Ein Antrag auf Abweichung von der Gestaltungssatzung ist dem Bauantrag nicht beigelegt.

Die Architektin hat telefonisch mitgeteilt, dass die Fassade ebenfalls einen neuen Anstrich erhalten soll. Somit wird die Verwaltung die Bauherren vorsorglich auf die Paragraphen 10

und 11 der Gestaltungssatzung (Fassadengestaltung/Farbgestaltung Fenster und Türen) hingewiesen.

Des Weiteren muss § 14 im Bauantrag Beachtung finden.

Hierbei wird Abs. 1 augenscheinlich nicht gewürdigt. Die Glasflächen in Fenstern, die höher als 1,4 m sind (Rohbaumaße), müssen mind. durch einen horizontalen Kämpfer im oberen Drittel geteilt werden. Die Kämpferstärke soll mind. 60 mm betragen.

Zu C)

Entfällt.

Zu D)

Entfällt.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Umbau und Nutzungsänderung einer Pension in ein Wohngebäude mit 3 Ferienwohnungen und 3 Mietwohnungen“ in der Fritz-Reuter-Str., Az.: 04446-23-63200, zu erteilen.

Der Landkreis Rostock wird auf die Einhaltung der Gestaltungssatzung hingewiesen.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: —

Ja- Stimmen: —

Nein- Stimmen: —

Stimmenthaltungen: —