

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 12.03.2024

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 m² großen Grundstück im Ernteweg einen ca. 63 m² 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 im Traufbereich um ca. 65 cm angehoben. Hierbei wird die Dachneigung von ca. 14° auf 16° erhöht.

Die Firsthöhe des Sattels erhöht sich dabei um ca. 2,5m auf 4,96m ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss.

Zuletzt wurde eine Bauvoranfrage am 09.05.2023 im Bauantrag beraten (siehe interne **Anlage 2**). Hier sollte das Dachgeschoss als nutzbarer Schlafboden ausgebaut werden. Die Dachneigung sollte hier 35° betragen. Der Bauherr war der Auffassung, dass solche Firsthöhen bereits im Baugebiet vorliegen. Der Bauausschuss versagte das gemeindliche Einvernehmen. Ausschlaggebend war die Tatsache, dass mit der Aufstockung ein Präzedenzfall in dem Gebiet geschaffen werden würde, welcher die Umgebungsbebauung zum Nachahmen ermächtigt. Eine städtebauliche Entwicklung, welche der Ausschuss verhindern möchte.

Der Bauherr möchte durch die erneute Bauvoranfrage Klarheit darüber erreichen, ob der Neubau bei Einhaltung der vorhandenen Bauweise zulässig ist, wenn das Dach im Traufbereich um ca. 65 cm angehoben wird, so dass ein nutzbarer Dachboden entsteht.

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. Umliegende Straßenzüge wie Weidenweg und Schwarzer Weg dürfen für eine Umgebungsanalyse nicht herangezogen werden.

Folglich weist die Verwaltung darauf hin, dass hier zwar die Firsthöhe gegenüber der ursprünglichen Bauvoranfrage um einen Meter reduziert wird, hier vom Ausschuss aber auch weiterhin 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 hierzu. 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.

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.: 00492-24-63230, zu erteilen.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: —

Ja- Stimmen: —

Nein- Stimmen: —

Stimmenthaltungen: —