

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 14.05.2024

Betr.: Bauantrag Ersatzneubau eines Bungalows, Grüne Wiese

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

Zu A)

Geplant ist der Ersatzneubau eines 47 m² großen Wochenendhauses in der Grünen Wiese (siehe interne **Anlage**). Der Bungalow wird in Holzrahmenbauweise errichtet und erhält als Außenfassade eine Holzschalung und Kunststofffenster. Angaben zur farblichen Gestaltung werden nicht gemacht.

Das Grundstück weist eine Größe von 236 m² auf.

Zu B)

Laut Flächennutzungsplan handelt es sich bei dem Grundstück um ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Abs. 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.

Das Bauvorhaben entspricht als Wochenendhaus der baulichen Nutzung des Sondergebietes und fügt sich in seiner Bauweise in die Umgebungsbebauung ein. Das Wochenendhausgebiet hat kein einheitliches Erscheinungsgebiet in Sachen äußere Gestaltung der Bungalows. Hier findet man einen Mix an Baustoffen und Farbgestaltung der Objekte vor.

Gemäß § 17 S. 1 BauNVO weist das Baugebiet Wochenendhausgebiet eine Obergrenze als Orientierungswert von 0,2 für die Grundflächenzahl (GRZ) aus.

Somit würde die GRZ alleine für das Ferienhaus bereits 0,2 betragen. Hierbei ist eine notwendige Zuwegung und der Stellplatz noch nicht berücksichtigt.

Die Orientierungswerte für Obergrenzen in Wochenendhausgebieten und Ferienhausgebieten dürfen gemäß § 17 S. 2 BauNVO nicht überschritten werden.

Aufgrund der in dem Gebiet vorherrschenden Wasserproblematik, empfiehlt die Verwaltung auf eine weitere Versiegelung von Flächen auf dem Grundstück in Form eines hergestellten Parkplatzes und der Zuwegung zum Haus zu verzichten. Die Erschließung des Bauvorhabens ist gesichert.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Graal-Müritz wird mit einem Stellplatz vollumfänglich erfüllt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag zuzustimmen.

Zu C)

Entfällt.

Zu D)

Entfällt.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Ersatzneubau eines Bungalows“ in der Grünen Wiese., Az.: 00028-24-63212, zu erteilen.

Der Landkreis Rostock ist darauf hinzuweisen, dass die Flächen für den Stellplatz und ggfs. eine Zuwegung zum Bungalow, aufgrund der erhöhten Versiegelung von Flächen durch das Wochenendhaus, nicht stattgegeben werden kann.

Maria Pogadl

SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: —

Ja- Stimmen: —

Nein- Stimmen: —

Stimmenthaltungen: —