

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 03.03.2025

Betr.: Antrag auf Ausnahme der Veränderungssperre, Strandstr.
Hier: Bebauungsplan Nr. 31 „Strandstraße“

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

Zu A)

Geplant ist der Bau eines Hauses als langfristiger Familienwohnsitz in zweiter Reihe auf der im Lageplan gelb ausgewiesenen 637 m² großen Fläche (siehe interne **Anlage**). Die Zuwegung soll über die blaue Zufahrtsfläche erfolgen.

Bereits in der August- und der Septembersitzung 2022 und in der Junisitzung 2023 wurden Bauvoranfragen auf dem 1.522 m² großen Areal beraten. Inhalt der Bauvoranfragen war die Teilung des Grundstücks und Errichtung von einem Wohnhaus und dazugehörigen Pkw-Stellplätzen in zweiter Reihe. Diese Bauvoranfragen wurden vom Bauausschuss in Hinblick auf das andauernde Planaufstellungsverfahrens abgelehnt. Der Bauherr hat daraufhin seine zwei Bauvoranfragen ruhend gestellt.

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

Zu B)

Laut Flächennutzungsplan handelt es sich bei dem Grundstück um Wohnbaufläche. 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.

In der unmittelbaren Umgebung erfolgte in der Vergangenheit bereits eine Nachverdichtung. Grundstücke wurden geteilt und in 2. bzw. 3. Reihe bebaut.

Weitere Angaben zum Maß der baulichen Nutzung oder Bauweise wurden nicht angegeben. Eine Errichtung von Wohngebäuden in der 2. und 3. Reihe führt zu einer Verdichtung in dem Bereich der Strandstr. und entspricht somit dem Leitziel 1 der Gemeinde – Schaffung von Wohnraum.

Aufgrund des aktuellen Planungsstandes und der Unbestimmtheit der Angaben empfiehlt die Verwaltung den Antrag abzulehnen.

Zu C)

Entfällt.

Zu D)

Entfällt.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre bzgl. der Errichtung eines Wohnhauses in der Strandstr., Az.: 00720-2025-63212, zu erteilen.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: _____

Ja- Stimmen: _____

Nein- Stimmen: _____

Stimmenthaltungen: _____