

**V O R L A G E**  
**zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft**  
**am 08.04.2025**

**Betr.: Bauantrag Anbau einer Dauerwohnung und drei Appartements, Kurstr.**  
**Hier: 1. Nachtrag zur Baugenehmigung**

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

**Zu A)**

Geplant ist der Abbruch des vorhandenen Anbaus und die Errichtung eines zweigeschossigen Anbaus südwestlich am Bestandsgebäude.

Errichtet werden sollen eine Dauerwohnung und drei Appartements (siehe interne **Anlage 1**). Das Bauvorhaben wurde bereits am 13.12.2018 im Bauausschuss beraten und dem Anbau wurde einstimmig die Zustimmung erteilt (siehe interne **Anlage 2**).

Zwischenzeitlich wurde die Baugenehmigung mehrfach verlängert und der Bauherr hat einige Änderungen an dem Projekt vorgenommen.

Unverändert sind:

- Kubatur
- äußere Abmessungen/Standort
- Trauf- und Firsthöhen
- Außenanlagen

Folgende Änderungen/Zusätze sind erfolgt, welche einen Nachtrag zur Baugenehmigung bedürfen:

- Anpassung der Fensteröffnungen entsprechend der Grundrisse
- innere Anpassung der Grundrisse an die Nutzung, wobei die Nutzungseinheiten in der Anzahl gleich geblieben sind
- zwei zusätzliche Balkone im Bereich des Südgiebels
- Änderung der Dachkonstruktion mit statischer Anpassung
- Wegfall der Stahlbetondecke über Obergeschoss

**Zu B)**

Bei dem Objekt handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus (DL-Nr. 234).

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.

Die o.g. Änderungen haben bauplanungsrechtlich kaum eine Relevanz bei einer erneuten Beurteilung des Vorhabens. Das Vorhaben fügt sich auch weiterhin in die nähere Umgebungsbebauung ein und die Erschließung ist gesichert.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Graal-Müritz wird vollumfänglich erfüllt.

Des Weiteren befindet sich das Baugrundstück im Geltungsbereich A der Gestaltungssatzung der Gemeinde Graal-Müritz „Graaler Bereich“. Ein Antrag auf Abweichung von der Gestaltungssatzung ist dem Bauantrag nicht beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt dem 1. Nachtrag zuzustimmen.

**Zu C)**

Entfällt.

**Zu D)**

Entfällt.

**Zu E) Beschlussvorschlag:**

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum 1. Nachtrag zur Baugenehmigung (Az.: 5842-18-63212) „Anbau von einer Dauerwohnung und drei Appartements in der Kurstr., Az.: 00843-2025-63212, zu erteilen.

Der Landkreis Rostock wird auf die Einhaltung der Gestaltungssatzung der Gemeinde Graal-Müritz „Graaler Bereich“ hingewiesen.

Maria Pogadl  
SGL Bauamt

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

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