

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 13.05.2025

Betr.: Bauantrag Umbau eines Wochenendhauses, Weidenweg

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

Zu A)

Geplant ist der Umbau und die Erweiterung eines Wochenendhauses im Weidenweg (siehe interne **Anlage**).

Im Wochenendhaus sollen im Zuge einer Sanierung die Räumlichkeiten neu angeordnet werden und im Süden wird der Wohnraum durch einen ca. 11 m² großen Anbau erweitert.

Die Fassade des Anbaus wird an das Bestandsgebäude angepasst und erhält einen taubenblauen Anstrich. Des Weiteren werden weiße Fenster verbaut und das Dach erhält Bitumendachbahnen.

Zusätzlich werden eine 10 m² große Terrasse, eine Zuwegung/Zufahrt (insgesamt 15,44 m²) und ein 12,5 m² großer Stellplatz errichtet.

Die Zufahrt wird mit Rasengittersteinen hergestellt und der Stellplatz ist im Schotterbett.

Laut Lageplan wird die Betonplatte eines ehemaligen Schuppens im südwestlichen Bereich des Grundstücks zurückgebaut.

Das Grundstück weist eine Größe von 458 m² auf.

Zu B)

Zur Historie:

Aufgrund eines Hinweises erfolgte durch das Bauamt im Herbst 2024 eine Vor-Ort-Besichtigung. Die hierbei festgestellten Bautätigkeiten wurden beim Landkreis Rostock angezeigt. Die Bauherrin hat aufgrund des eingeleiteten ordnungsrechtlichen Verfahrens nun den o.g. Bauantrag nachgereicht.

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.

Gemäß § 17 BauNVO ist als Orientierungswert für die Grundflächenzahl bei Wochenendhausgebieten 0,2. Diese GRZ wird mit den Nebenanlagen (GRZ I + GRZ II = 0,23) geringfügig überschritten. Somit fügt sich das Maß der baulichen Nutzung ein. Auch die Art

der baulichen Nutzung und die offene Bauweise wird mit dem Erweiterungsbau des eingeschossigen Wochenendhauses eingehalten. Die Erschließung ist ebenfalls gesichert. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Graal-Müritz wird mit der Herstellung eines Stellplatzes vollumfänglich erfüllt.

Das Grundstück hat die Gemeinde Graal-Müritz in Erbbaurecht vergeben. Die Laufzeit endet im Dezember 2038. Laut Erbbaurechtsvertrages darf hier auch nur ein Wochenendhaus errichtet werden. Eine Nutzung der Immobilie als Dauerwohnung ist somit ausgeschlossen.

Am 26.10.2023 fand die Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Graal-Müritz statt und hat im Zuge eines Grundsatzbeschlusses u.a. die max. Laufzeit von Erbbaurechtsgebieten festgelegt. Für den Weidenweg wird eine max. Laufzeit bis 2068 anvisiert. Ein Antrag auf Verlängerung des Erbbaurechtes liegt aktuell nicht vor.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag zuzustimmen.

Zu C)

Entfällt.

Zu D)

Entfällt.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Umbau eines Wochenendhauses“ im Weidenweg, Az.: 01755-2025-63212, zu erteilen.

Maria Pogadl
SGL Bauamt