

VORLAGE G 32-4/2022
zur Sitzung der Gemeindevertretung am 28.04.2022

Betr.: Bauvoranfrage Neubau eines Ferienhauses, Koppelweg

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

Zu A)

Es liegt eine Bauvoranfrage bzgl. eines Neubaus eines Ferienhauses im Koppelweg vor. Es soll geprüft werden, ob nach Abriss des Altbestandes das Grundstück mit einem Neubau (Ferienhaus 7 x 11 m) bebaut werden kann (siehe interne Anlage).

Zu B)

Die Fläche wird derzeit in Erbbaurecht vergeben. Erbbaurechtsgeber ist die Gemeinde Graal-Müritz. Die Laufzeit endet im März 2030.

Das Grundstück befindet sich laut Flächennutzungsplan im Sondergebiet Wochenendhaus. Somit wäre die Nutzung des Objektes als Ferienhaus unzulässig (§ 10 Abs. 3, 4 BauNVO). Ferienhäuser sind aufgrund Ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Ein Wochenendhaus dient hingegen als Wohnstätte zum zeitlich begrenzten Aufenthalt von Menschen zu Erholungszwecken.

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.

Genauere Angaben bis auf die Größe des Ferienhauses liegen der Verwaltung derzeit nicht vor.

Das Grundstück weist eine Größe von 314 m² auf und der Baukörper hat eine Grundfläche 77 m² bemessen.

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 0,25 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.

Die Verwaltung empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

In Hinblick auf die 4 Leitziele der Gemeinde Graal-Müritz wird festgestellt, dass das Vorhaben dem **Leitziel 1** „Graal-Müritz bietet Wohnraum und Versorgungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen“ und **Leitziel 2** „in Graal-Müritz herrscht eine Balance zwischen dem Tourismus und allen gemeindlichen Belangen“ entgegensteht.

Mit dem Neubau eines Ferienhauses wird kein neuer Wohnraum für Familien, Arbeitnehmende und Senioren und Seniorinnen geschaffen.

Der Koppelweg ist hingegen ein ausgewiesenes Sondergebiet Wochenendhaus, in dem Dauerwohnen nicht gestattet ist. Hierbei besteht kein Spielraum bei der baurechtlichen Beurteilung und ggfs. Verwirklichung des Leitzieles 1.

Zu C)

Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Natur hat die Bauvoranfrage in seiner Sitzung am 12.04.2022 einstimmig abgelehnt.

Zu D)

Entfällt

Zu E)

Entfällt

Zu F) Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage „Neubau eines Ferienhauses“ im Koppelweg, Az.: 01724-22-63230, zu erteilen.

Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

Davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Jörg Griese
Bürgervorsteher

Dr. Benita Chelvier
Bürgermeisterin