

**VORLAGE G 23-3/2023**  
**zur Sitzung der Gemeindevertretung am 30.03.2023**

**Betr.: Bauantrag Neubau eines Ferienhauses mit Terrasse und Carport mit Abstellraum, Klünnersholz**

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

**Zu A)**

Beantragt wird der Neubau eines ca. 94 m<sup>2</sup> großen Ferienhauses mit Terrasse und einem ca. 49 m<sup>2</sup> großen Carport mit Abstellraum. Das Ferienhaus verfügt über eine Wohnfläche von 108,21 m<sup>2</sup> (siehe interne **Anlage 1**).

Für das Grundstück liegt derzeit eine Baugenehmigung für die „Erweiterung und Dachgeschossausbau eines Ferienhauses“ vor. Die Zustimmung zum Bauvorhaben erfolgte in der Bauausschusssitzung am 12.05.2020 (siehe interne **Anlage 2**).

Entgegen der Baugenehmigung erfolgte der Abriss des Objektes und es wurde bereits mit einem Neubau des Ferienhauses begonnen. Diese Bauaktivitäten auf dem Grundstück wurden beim Landkreis Rostock angezeigt. Daraufhin wurde nun der Bauantrag eingereicht.

Zur äußeren Gestaltung des Hauses erfolgten keine weiteren Angaben. Das Satteldach erhält eine Steindeckung und eine Photovoltaikanlage in Südausrichtung und Warmwasserkollektoren.

**Zu B)**

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 fügt sich in der baulichen Nutzung und der Bauweise in die nähere Umgebung ein. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt südlich über die Straße An der Jugendherberge. Die Erschließung ist gesichert.

Das Grundstück befindet sich laut Flächennutzungsplan auf einem Sondergebiet Ferienhaus.

Gemäß § 17 S. 1 BauNVO weist das Baugebiet Ferienhausgebiet eine Obergrenze als Orientierungswert von 0,4 für die Grundflächenzahl (GRZ) aus.

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

Die Grundstücksgröße beträgt 463 m<sup>2</sup> und der Orientierungswert wird nicht überschritten. Die zulässige GRZ inkl. Nebenanlagen liegt bei 0,6. Das geplante Bauvorhaben weist mit Nebenanlagen eine GRZ von 0,47 auf.

Es sollen 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück entstehen. Diese erfüllen die Mindestanzahl an Stellplätze gemäß der Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz (Stellplatzsatzung).

Die Verwaltung empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben zu erteilen.

**Zu C)**

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 07.03.2023 zu der Thematik beraten und mehrheitlich das gemeindliche Einvernehmen versagt.

**Zu D)**

Entfällt

**Zu E)**

Entfällt

**Zu F) Beschlussvorschlag:**

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau eines Ferienhauses mit Terrasse und Carport mit Abstellraum“ in Klünnersholz, Az.: 07035-22-63211, 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