

**V O R L A G E G 51-7/2023**  
**zur Sitzung der Gemeindevertretung am 27.07.2023**

**Betr.: Antrag auf isolierte Abweichung**  
**Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und überdachtem Rollstuhleingang,**  
**Buhnenweg**  
**Hier: Überschreitung der zulässigen GRZ**

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

**Zu A)**

Die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und überdachtem Rollstuhleingang wurde zur Vorlage in der Genehmigungsfreistellung bei der Gemeinde Graal-Müritz eingereicht und die Genehmigungsfreistellung wurde der Bauherrin bereits erteilt (siehe interne **Anlage 1**).

Im Nachhinein trat die Bauherrin an die Gemeinde heran und beantragt die isolierte Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 „Müritz Mitte“ bzgl. der festgesetzten GRZ von 0,25. Die Bauherrin hat ein Erhöhungsverlangen geäußert aufgrund der Anlage von rollstuhlgerechten Wegen auf dem 541 m<sup>2</sup> großen Grundstück (siehe interne **Anlage 2**).

Bei der Errichtung von Wegen auf dem Privatgrundstück handelt es sich gemäß § 61 Abs 1 Nr. 10 e LBauO M-V um Anlagen, die der Gartennutzung dienen. Diese sind bauaufsichtlich verfahrensfrei, müssen jedoch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen (§ 59 Abs. 3 LBauO M-V).

Gemäß § 67 Abs. 3 LBauO M-V bedarf es bei verfahrensfreien Bauvorhaben gemäß § 61 LBauO M-V einer gesonderten Befreiungsentscheidung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Graal-Müritz.

Der geplante Rollstuhlplattenweg soll einmal um das Bauvorhaben herum verlegt werden. Die zulässige GRZ auf dem Baufeld 24 beträgt 0,25 mit Nebenanlagen beträgt die GRZ II max. 0,375. Die Bauherrin beantragt die Erhöhung der GRZ für die Hauptanlagen von 0,25 auf 0,4 somit würde sich die GRZ II für Haupt- und Nebenanlagen auf max. 0,6 erhöhen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) und das Bauvorhaben mit einer GRZ II von 0,53 würde zulässig sein.

**Zu B)**

Die Bauherrin führt an, dass auf den Baufeldern 22, 23, 25, 29, 30 und 32 eine GRZ von 0,4 festgesetzt wurde. Die Baufelder 26-28 weisen hingegen ebenfalls eine GRZ von 0,25 auf.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag entsprochen werden, aber die GRZ I sollte hierbei nicht auf 0,4 erhöht werden, sondern auf eine GRZ von 0,35 beschränkt werden. Somit wäre gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ II von 0,53 ausnahmsweise zulässig. Andernfalls wäre die Bauherrin berechtigt eine Versiegelung auf ca. 38 m<sup>2</sup> weiter fortzuführen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass mit Gewährung dieser Ausnahme auch die umliegende Bebauung ggfs. einen Antrag auf isolierte Abweichung stellen könnte.

**Zu C)**

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 11.07.2023 zu der Thematik beraten und empfiehlt der Gemeindevertretung den Antrag auf isolierte Abweichung abzulehnen. Der Grund für das Versagen ist die Überschreitung der zulässigen GRZ.

**Zu D)**

Entfällt.

**Zu E)**

Entfällt.

**Zu F) Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Abweichung bzgl. der Überschreitung der zulässigen GRZ im Buhnenweg zu erteilen.

Die GRZ wird für das Bauvorhaben auf dem Baufeld 24 auf 0,35 erhöht.

Maria 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