

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 12.04.2022

Betr.: informelle Bauanfrage Neubau eines Gartenhauses mit Sauna, Pappelweg

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

Zu A)

Der Bauherr beabsichtigt auf seinem Erbbaurechtsgrundstück (Größe 263 m²) ein Gartenhaus inkl. Sauna zu errichten und bittet den Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft vor Einleitung eines Bauantragsverfahrens um Stellungnahme zum vorgelegten Vorhaben (siehe interne Anlage). Der Bauherr möchte hiermit sein Recht zum Bau eines Nebengelasses aus dem Erbbaurechtsvertrag (UR-Nr. 2034/2017, Notariat Dr. Bauer, Rostock) geltend machen.

Die Laufzeit des Vertrages endet im Mai 2032.

Zur Vorgeschichte:

Der Erbbauberechtigte des benachbarten Grundstückes und der Bauherr des Gartenhauses sind ein und dieselbe Person.

Im Jahr 2014 stellte der Bauherr bereits einen Bauantrag zur Errichtung eines Wochenendhauses. Das Grundstück befindet sich lt. Flächennutzungsplan im Sondergebiet Wochenendhaus. Das Vorhaben war nach § 34 BauGB zu beurteilen und ist demnach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebungsbebauung einfügt.

Der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eines Wochenendhausgebietes von 0,2 wurde um 0,09 überschritten. Der Bauherr führte damals aus, dass die vorhandene Bebauung diese GRZ überwiegend nicht einhält und sich somit das Vorhaben grundsätzlich einfügt.

Aufgrund dessen hat sich der Bauausschuss in seiner Sitzung am 13.03.2014 dazu ausgesprochen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau eines Wochenendhauses“ zu erteilen unter der Bedingung, dass der Bauherr einen Streifen von 10 x 25 m des benachbarten Flurstückes in Erbbaurecht übernimmt.

Diese Übernahme des Nachbargrundstückes erfolgte, nach der Ausübung des Heimfallrechtes Seitens der Gemeinde, im Jahr 2017.

Die Laufzeit des neuen Erbbaurechtsvertrages wurde an die Laufzeit des bereits bestehenden Erbbaurechtsvertrages angepasst.

Beantragt ist die Errichtung eines 23,92 m² großen Gartenhauses (Fichtenholz) mit Sauna inkl. Duschbad und Abstellmöglichkeiten. Das im Grundriss und den Musteransichten dargestellte Vordach entfällt.

Des Weiteren wird der Aufenthalt von Gästen/Familienmitgliedern im Gartenhaus angestrebt. Die Möglichkeit des Aufstellens eines Tiny Houses wurde im Vorfeld vom Bauherrn geprüft und ist aufgrund der sehr engen Straßenverhältnisse im Pappelweg logistisch nicht möglich. Der Bauherr führt weiterhin aus, dass er die Sauna elektrisch betreiben möchte und demnach auf den Schornstein, wie in der internen Anlage ersichtlich, verzichtet. Die Anlage ist gänzlich nur als ein Musterexemplar für eine mögliche Bebauung zu verstehen. Die Bauanfrage ist lediglich informeller Natur. Der Bauherr möchte aus Kostengründen erst ein Bauantragsverfahren einleiten, wenn der Ausschuss dem Vorhaben positiv gegenübersteht.

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 aus Sicht der Verwaltung bzgl. der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Die Erschließung des Vorhabens wird im Zuge des Bauantragsverfahrens gesondert geprüft.

Der Bau eines Gartenhauses inkl. Sauna entspricht dem Charakter eines Nebengelasses und wird befürwortet.

In Hinblick auf die 4 Leitziele der Gemeinde Graal-Müritz wird festgestellt, dass das Vorhaben keinen nennenswerten Einfluss auf die Leitziele hat, da auf dem vorgenannten Grundstück lediglich ein Nebengelass zu errichten ist.

Zu C)

Entfällt.

Zu D)

Entfällt.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft befürwortet in diesem Umfang eine Bebauung des bisher unbebauten Grundstückes im Pappelweg. Das vorgelegte Bebauungskonzept entspricht hierbei der vertraglich vereinbarten Errichtung eines Nebengelasses und wird hierauf beschränkt.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: —

Ja- Stimmen: —

Nein- Stimmen: —

Stimmenthaltungen: —