

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 11.10.2022

Betr.: Bauantrag 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 (siehe interne **Anlage 1**). Bereits vor Einleitung eines Bauantragsverfahrens wurde der Bauausschuss am 12. April 2022 um eine Stellungnahme gebeten (siehe interne **Anlage 2**). Der Bauherr wollte in Erfahrung bringen, ob die Errichtung eines Gartenhauses als Nebengelass in dem Umfang von knapp 24 m² aus Sicht der Gemeinde genehmigungsfähig ist. Dies wurde vom Bauausschuss befürwortet.

Der Antragsteller 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 24,74 m² großen Gartenhauses (Nadelholz) mit Sauna inkl. Duschbad und Abstellmöglichkeiten und einem 9,84 m² großen Stauboden.

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.

Die Farbgestaltung soll sich dem Haupthaus angeglichen werden und soll in weiß und grau erfolgen.

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 notwendigen Medien liegen derzeit am Grundstück an. Die Anschlüsse müssen noch hergestellt werden.

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 Baukonzept 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: —