

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 10.01.2023

Betr.: Bauantrag Errichtung einer Terrassenüberdachung, Strandstr.

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

Zu A)

Beantragt wird die Errichtung einer ca. 29 m² großen Terrassenüberdachung (siehe **interne Anlage 1**).

Die Terrassenüberdachung erhält eine Holzunterkonstruktion und die Dacheindeckung erfolgt mittels Glasplatten. Das Außenmaß beträgt 420x700 cm. Die Durchgangshöhe liegt bei 2,70 m.

Zu B)

Die Gemeinde Graal-Müritz möchte für den Bereich beidseitig der Strandstraße im Ortsteil Müritz den baulichen Bestand sichern und die künftige bauliche Entwicklung über einen Bebauungsplan steuern und hierzu wurde am 24.11.2022 der Aufstellungsbeschluss von der Gemeindevertretung gefasst. Das Ziel besteht in der Bewahrung der gewachsenen städtebaulichen Strukturen in einer der touristischen Hauptstraßen und in der Vermeidung von Fehlentwicklungen, z.B. durch eine zu hohe Verdichtung. Dazu sollen Regelungen getroffen werden, um das Maß der baulichen Nutzung künftiger Vorhaben an das Maß der ortstypischen Bebauung anzupassen. So sollen mindestens Festsetzungen über die zulässige Höhe der Gebäude und über die maximal zulässige Grundflächenzahl getroffen werden.

Zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 31-22 mit der Gebietsbezeichnung „Strandstraße“ wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre erlassen. Die Veränderungssperre tritt automatisch außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan Nr. 31- 22 rechtskräftig wird, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren.

Die Veränderungssperre trifft mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist in Kraft.

Das Bauvorhaben befindet sich im o.g. Geltungsbereich und unterliegt somit der Veränderungssperre.

Folglich gibt es folgende Handlungsmöglichkeiten:

1. die Gemeinde verweigert das Einvernehmen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB
2. die Gemeinde erteilt das Einvernehmen gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zur Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre, weil überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zur Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre zu erteilen. Aus Sicht der Verwaltung werden durch die Überdachung der Terrasse die o.g. Planungsziele nicht schwerwiegend verletzt. Es erhöht sich hierbei zwar die GRZ, aber es handelt sich hier um eine Terrassenüberdachung, welche von der Straße aus kaum einsehbar ist und sich in die nähere Umgebungsbebauung einfügt. Das Wochenendhaus wurde 2016 neu errichtet (siehe **interne Anlage 2**). Damals war die Errichtung der Terrasse bereits in den Bauantragsunterlagen geplant. Entgegengesetzt zur Auffassung von 2015, befindet sich das Bauvorhaben auf einem im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesenen Areal.

Das Grundstück wurde von der Gemeinde Graal-Müritz im Erbbaurecht vergeben und der Erbbaurechtsvertrag hat noch eine Laufzeit bis Juni 2032.

Die Verwaltung weist daraufhin, dass die Skizze vom Anbau Glasdach (Seite 10 interne Anlage 1) augenscheinlich vom Landkreis Rostock als ungültig gekennzeichnet wurde. Des Weiteren hat das Bauamt festgestellt, dass mit dem Bau der Überdachung bereits begonnen wurde.

Zu C)

Entfällt.

Zu D)

Entfällt.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Errichtung einer Terrassenüberdachung“ in der Strandstr., Az.: 06946-22-63211, zu erteilen.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: —
Ja- Stimmen: —
Nein- Stimmen: —
Stimmenthaltungen: —