

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 09.05.2023

Betr.: Bauvoranfrage Wohnhausanbau zur ebenerdigen Anordnung eines Schlafzimmers, Alexandrastr.

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

Zu A)

Die Bauherren planen eine Erweiterung Ihres Wohnhauses im Erdgeschoss zur Errichtung eines Schlafzimmers im Süden (siehe interne **Anlage 1**).

Das ebenerdige Schlafzimmer soll über den vorhandenen Erker, welcher sich im Osten des Wohnhauses befindet, erreichbar sein.

Die Traufhöhe des Flachdaches soll 3 m betragen.

Mit dem Anbau soll die Nutzung des Wohnhauses seniorengerechter werden und auf den Einbau eines Treppenliftes kann verzichtet werden.

Im Zuge der Bauvoranfrage möchten die Bauherren das Bauvorhaben auf seine bauplanungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit prüfen lassen.

Zu B)

Laut Flächennutzungsplan handelt es sich bei dem Areal um eine Wohnbaufläche.

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 die Umgebungsbebauung ein und ist von einer Privatstraße erschlossen. Das Grundstück weist eine Größe von 552 m² auf.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich A der Gestaltungssatzung der Gemeinde Graal-Müritz „Graaler Bereich“. Auf die Einhaltung der Satzung ist der Landkreis Rostock im Vorprüfbericht der Gemeinde hinzuweisen.

Ein erhöhter Stellplatzbedarf durch den Anbau wird gemäß der Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz (Stellplatzsatzung) nicht begründet.

Weiterhin wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Anbau keinen ausreichenden Abstand (> 30 m) zum Kommunalwald aufweist und sich somit im Waldabstand befindet.

In der Vergangenheit wurde in dem Areal auch weiteren Bauvorhaben im Waldabstand zugestimmt. Aufgrund eines weiteren Heranrückens der Baulichkeit durch den Anbau empfiehlt die Verwaltung den Abschluss eines Vertrages zur Kostenübernahme der Bauherren für die zum Grundstück zugehörigen Verkehrssicherungsmaßnahmen im kommunalen Wald (siehe interne **Anlage 2**).

In Hinblick auf die 4 Leitziele der Gemeinde Graal-Müritz wird festgestellt, dass das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung keinen nennenswerten Einfluss auf die Leitziele hat.
Die Verwaltung empfiehlt der Bauvoranfrage zuzustimmen.

Zu C)

Entfällt.

Zu D)

Entfällt.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage „Wohnhausanbau zur ebenerdigen Anordnung eines Schlafzimmers“ in der Alexandrastr., Az.: 02171-23-63230, zu erteilen.

Mit den Bauherren ist ein Vertrag über die Kostenübernahme für Verkehrssicherungsmaßnahmen abzuschließen.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

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