

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 06.06.2023

Betr.: Bauvoranfrage Zulässigkeit der Errichtung eines Wohngebäudes (Mehrfamilienhaus bzw. Doppelhaus) und den dazugehörigen Stellplätzen, Strandstr.

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

Zu A)

Geplant ist die Teilung des derzeit 1522 m² großen Grundstückes in der Strandstr.
In zweiter Reihe soll ein Wohngebäude (Mehrfamilienhaus bzw. Doppelhaus) errichtet werden (siehe interne **Anlage 1**).

Auf dem neu entstehenden ca. 644 m² großen Grundstück (lt. Teilungsentwurf Flurstück 48/5a) soll auf einer Grundfläche von ca. 230 m² ein Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen entstehen. Das 2. Vollgeschoss befindet sich hierbei im Dachgeschoss. Die Firsthöhe soll 8,5 m betragen (bezogen auf die Oberkante der Strandstr. im Bereich der Grundstückszufahrt).

Folgende Grundzüge der Planung auf ein allgemeines Wohngebiet sollen berücksichtigt werden:

- offene Bebauung
- GRZ I = 0,4
- GRZ II = 0,6
- 2 Vollgeschosse, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss ausgebildet wird
- Satteldach 35-48° Dachneigung
- Firsthöhe 8,5 m über OK Grundstückszufahrt Strandstr.

Die Erschließung des Grundstückes wird das neue Flurstück 48/5c (gemäß Teilungsentwurf) mit einer lichten Mindestzufahrtsbreite von 3,0 m gesichert.

Prüfinhalt der Bauvoranfrage besteht in der planungsrechtlichen Zulässigkeit des o.g. Vorhabens.

Flurstück 48/5b (gemäß Teilungsentwurf) soll weiterhin als Wohn- und Stallgebäude genutzt werden.

Zu B)

Laut Flächennutzungsplan handelt es sich bei dem Grundstück um 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.

Aktuell befindet sich auf dem 1522 m² großen Grundstück ein Wohn- und Stallgebäude. Der erneute Betrieb dieser alten Stallungen in Form von Großviehhaltung ist an dem Standort baurechtlich nicht zulässig. Eine Teilung des Flurstückes wird Seitens der Verwaltung nicht beanstandet.

In der unmittelbaren Umgebung erfolgte in der Vergangenheit bereits eine Nachverdichtung. Grundstücke wurden geteilt und in 2. bzw. 3. Reihe bebaut.

Das Areal ist bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung recht unterschiedlich ausgeprägt. Die angedachten o.g. Grundzüge der Planungen entsprechen dem Gebietscharakter.

Die Verwaltung empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen für die Bauvoranfrage bzgl. der Zulässigkeit der Errichtung eines Wohngebäudes (Mehrfamilienhaus bzw. Doppelhaus) auf dem Grundstück zu erteilen.

Eine Errichtung von Wohngebäuden in der 2. und 3. Reihe führt zu einer Verdichtung in dem Bereich der Strandstr. entspricht dem Leitziel 1 der Gemeinde – Schaffung von Wohnraum.

In geänderter Form wurde die Bauvoranfrage bereits in den Sitzungen des Bauausschusses am 09.08.2022 und am 06.09.2022 beraten (siehe interne **Anlage 2**). Der Bauherr hat in der erneuten Bauvoranfrage die Vorgaben des Bauausschusses, die Reduzierung der Firsthöhe auf 8,5 m, umgesetzt. Des Weiteren bleibt in der neuen Bauvoranfrage der Altbestand bestehen. Die geänderten Unterlagen zur Bauvoranfrage aus dem Jahr 2022 bzgl. der Firsthöhe ist Inhalt des TOP 5.1.

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

Aus Sicht der Verwaltung werden die o.g. Planungsziele gewahrt.

Zu C)

Entfällt.

Zu D)

Entfällt.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage „Zulässigkeit der Errichtung eines Wohngebäudes (Mehrfamilienhaus bzw. Doppelhaus) und den dazugehörigen Stellplätzen“ in der Strandstr. zu erteilen.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

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