

V O R L A G E G 62-8/2022
zur Sitzung der Gemeindevertretung am 25.08.2022

Betr.: Bauantrag Neubau eines Nebengebäudes, Graaler Landweg

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

Zu A)

Beantragt wird die Errichtung eines Nebengebäudes im Graaler Landweg. Dieses Nebengelass soll östlich vom Wohnhaus sowohl oberirdisch als auch unterirdisch erbaut werden (siehe interne **Anlage 1**).

Im Untergeschoss soll ein Lagerraum für Gartengeräte, Gartenmöbel, Fahrräder etc. und Räumlichkeiten zum Aufstellen einer Werkbank entstehen. Beheizt werden die Etagen mit einer Elektroheizung. Der oberirdische Gebäudeteil wird mit einem Flachdach ausgestattet sein und die Fassade wird mit einer horizontalen Holzschalung gestaltet.

Die Nutzfläche für das Untergeschoss beträgt 63,18 m² und für das Erdgeschoss 10,91 m².

Im Bauantrag bzgl. des Wohnhauses war süd-westlich des Gebäudes eine Garage zzgl. eines Stellplatzes verzeichnet. Hierzu hat die Architektin folgende Unterlagen nachgereicht (siehe interne **Anlage 2**). Die Garage und der Stellplatz entfallen am ursprünglichen Standort.

Der Stellplatz ist nun oberirdisch auf dem beantragten unterirdischen Nebengebäude verzeichnet. Somit ist der notwendige Stellplatznachweis für das Haupthaus gemäß der Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz – Stellplatzsatzung erbracht.

Zu B)

Gemäß § 17 S. 1 BauNVO weist das Baugebiet in allgemeinen Wohngebieten eine Obergrenze als Orientierungswert von 0,4 für die Grundflächenzahl (GRZ) aus.

Laut Flächennutzungsplan ist dieses Areal als Wohnbaufläche ausgewiesen.

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 in die nähere Umgebung ein.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag zuzustimmen.

Zu C)

Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft hat in seinen Sitzungen am

14.06.2022 und am 09.08.2022 den Antrag beraten. Im Ergebnis äußerten die Ausschussmitglieder ihre Bedenken wegen der Grundwasserabsenkung, da bereits ein Keller im Wohnhaus vorhanden ist.

Der Antrag wurde von den Ausschussmitgliedern aufgrund der nachfolgenden Punkte abgelehnt:

- keine zusätzliche Grundabwasserabsenkung
- unklare Nutzungsart des Nebengelasses (gewerblich?) in einem Wohngebiet und
- Vorhandensein einer großen Kellerfläche im Wohnhaus.

Zu D und E) Entfällt

Zu F) Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Graal-Müritz erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau eines Nebengebäudes“ im Graaler Landweg, Az.: 02563-22-63211.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

davon anwesend: —

Ja- Stimmen: —

Nein- Stimmen: —

Stimmenthaltungen: —

Jörg Griese
Bürgervorsteher

Dr. Benita Chelvier
Bürgermeisterin