

Vorlagennummer: Mi 042/26
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Nutzungsänderung eines Wirtschaftsgebäudes zu einem EFH mit einer Wohnung in Granzow, Walter-Gotsmann-Str. (Flur 27, Flst. 17/31)

Datum: 20.04.2026
Federführung: Sachgebiet Bauen und Objektverwaltung

Beschlussvorschlag

Die gemeindliche Zustimmung zur Nutzungsänderung eines Wirtschaftsgebäudes zu einem EFH mit einer Wohnung in Granzow, Walter-Gotsmann-Str. (Flur 27, Flst. 17/31) wird erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Produkt / Sachkonto	Haushaltsjahr	Soll	Ist
<i>Bemerkungen:</i>			

Begründung

Der Antrag wurde bereits in der Sitzung am 23.09.2025 mit der Beschlussvorlage Mi 069/25 behandelt. Damals wurde der Antrag nach § 34 Abs. 1 BauGB bewertet und aus den folgenden Gründen vom Hauptausschuss abgelehnt:

1. Die Zuwegung erfolgt nicht über ein öffentliches Wegeflurstück.
2. Das umzunutzende Wirtschaftsgebäude liegt in der zweiten Reihe hinter einem Ferienhaus; eine Hauptnutzung (hier: Wohnnutzung) in zweiter Reihe ist nicht ortsüblich.
3. Der Abstand zu dem mittlerweile entstandenen Wald (ehemalige Weihnachtsbaumkultur) beträgt nur rund 10 m.

Der Antrag wurde nun erneut gestellt. Der Antrag auf Zustimmung der Gemeinde zu dem Vorhaben ist entsprechend § 246e BauGB zu prüfen.

- Die Zuwegung über das nicht öffentliche Flurstück ist weiterhin vorgesehen. Inzwischen konnte geklärt werden, dass eine Dienstbarkeit (Zufahrts- und Wegerecht) eingetragen wurde. Somit ist die Erschließung gesichert.
- Nach § 246e BauGB kommt es nicht mehr auf das Gebot des Einfügens, das Orts- und Landschaftsbild oder die vorhandene Siedlungsstruktur an. Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sind in diesem Fall nicht unmittelbar ersichtlich. Somit hängt eine Zustimmung maßgeblich vom planerischen Willen der Gemeinde ab, die zweite Reihe für eine Wohnbebauung zu öffnen. Aufgrund der kleinteiligen Grundstücksstruktur in der näheren Umgebung hat das Vorhaben keine unmittelbare Vorbildwirkung, da vergleichbare Grundstücke nicht vorhanden sind.
- Der zu geringe Waldabstand besteht weiterhin, ist jedoch nicht von der Gemeinde, sondern von der Forstbehörde zu beurteilen.

Die Voraussetzungen nach § 246e BauGB sind erfüllt. Dem Antrag kann zugestimmt werden, sofern die Stadtvertretung die sich aus dem Antrag ergebende bauliche Nutzung der zweiten Reihe in diesem Bereich befürwortet.

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Planung, Wirtschaft und Landwirtschaft (Vorberatung)	19.05.2026	Ö
Haupt- und Finanzausschuss (Anhörung)	02.06.2026	N
Stadtvertretung Mirow (Entscheidung)	09.06.2026	Ö

Anlage/n

1 - MI 042 26 Gruzndriss Ansicht Schnitt (öffentlich)

2 - Mi 042 26 Lageplan (öffentlich)