

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 12.04.2022

Betr.: Antrag auf isolierte Abweichung
Bebauungsplan Nr. 22-05 „Friedensstraße“
Hier: Überschreitung der Baugrenze, Parkstr.

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

Zu A)

Die Gemeinde Graal-Müritz veräußerte mit Beschluss vom 25.11.2021 (G 107-11/2021) eine Teilfläche eines Flurstückes (Grünfläche) angrenzend an das Baugrundstück an den Bauherren.

Aktuell befinden sich auf dem Grundstück zwei Einfamilienhäuser und ein ehemaliges mehrgeschossiges Sanatorium. Der Abriss des Altbestandes erfolgt seit März 2022.

Bei dem zu errichtenden Gebäude handelt es sich um ein Wohnhaus mit insgesamt 27 Eigentumswohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 29 Stellplätzen (siehe interne Anlage).

Das geplante Wohngebäude mit Tiefgarage befindet sich auf einem Eckgrundstück Kreuzung Parkstr. und Lindenweg und wird allseitig durch die vorhandene Bebauung parallel zur Straße begrenzt.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22-05 „Friedensstraße“.

Zunächst wurde das Bauvorhaben zur Vorlage in der Genehmigungsfreistellung gemäß § 62 LBauO M-V eingereicht. Eine Prüfung der Verwaltung ergab jedoch, dass die Tiefgarage die Baugrenze im nicht unerheblichen Maß überschreitet und somit das Vorhaben nicht genehmigungsfrei gestellt werden kann.

Der Bauherr beantragt nun gemäß § 67 Abs. 2 LBauO M-V die isolierte Abweichung von der südlichen Baugrenze, ausschließlich im unterirdischen Bereich.

Zur Vermeidung oberirdischer Stellplätze im an drei Nachbargrundstücke mit Wohnbebauung angrenzenden Hinterhof und der damit verbundenen Lärmemission für diese Nachbargrundstücke, wurden sämtliche Stellplätze (Anzahl gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Graal-Müritz) in der Tiefgarage angeordnet, welche daraufhin die südliche Baugrenze unterirdisch überschreitet.

Somit wird die Lärmemission auf die Tiefgaragenzufahrt im süd-westlichen Teil des Grundstückes begrenzt, sowie eine mögliche Lärmbelästigung der angrenzenden Nachbarn auf ein Minimum beschränkt.

Neben den unterirdischen Stellplätzen sind im Untergeschoss des Weiteren Haustechnikräume, der Fahrradraum und Abstellräume untergebracht.

Der Antrag auf isolierte Abweichung wurde zunächst beim Landkreis Rostock eingereicht. Um die Bearbeitungszeit für den Bauherren zu verkürzen, wurde der Antrag parallel der Gemeinde vorgelegt. Und liegt hiermit zur Entscheidung vor.

Zu B)

Die Verwaltung empfiehlt der unterirdischen Überschreitung der Baugrenze im südlichen Bereich zuzustimmen. Zu einer Überschreitung der Baugrenze mittels Tiefgarage, wenn auch in geringerem Maß, ist ebenfalls beim Nachbargebäude in der Parkstr. zu verzeichnen.

Sollte der isolierten Abweichung durch den Bauausschuss zugestimmt werden und die Bürgermeisterin somit beauftragt werden, das gemeindliche Einvernehmen zu der Abweichung zu erteilen, so wird der Bauherr, nach Genehmigung der isolierten Abweichung durch den Landkreis Rostock, erneut das Bauvorhaben in der Genehmigungsfreistellung vorlegen. Die Verwaltung prüft dann nochmals die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Gestaltungssatzung der Gemeinde Graal-Müritz „Graaler Bereich“. In Hinblick auf die 4 Leitziele der Gemeinde Graal-Müritz wird festgestellt, dass das Vorhaben dem **Leitziel 1** „Graal-Müritz bietet Wohnraum und Versorgungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen“ entspricht. Hier wird Wohnraum geschaffen.

Zu C)

Entfällt.

Zu D)

Entfällt.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Abweichung bzgl. der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 22-06 „Friedensstraße“ für die unterirdischen Überschreitung der südlichen Baugrenze für die Tiefgarage, zu erteilen.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: —

Ja- Stimmen: —

Nein- Stimmen: —

Stimmenthaltungen: —