

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 von 2 Wohnhäusern und den dazugehörigen Stellplätzen, Strandstr.

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

Zu A)

Geplant ist auf dem 1522 m² großen Grundstück der Abriss des Bestandgebäudes (alte Stallungen) und die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit den dazugehörigen Stellplätzen (siehe interne **Anlage 1**).

Der Architekt führt an, dass die WE zum Dauerwohnen genutzt werden sollen.

Die Anzahl der geplanten Stellplätze beträgt 6-9 Stellplätze (mindestens entsprechend der Stellplatzsatzung).

Es sollen 6 Wohnungen entstehen.

Der Bauherr führt aus, dass eine maximale Überbauung entsprechend dem Übersichtsplan erfolgen soll. Das bedeutet bei einer Grundstücksfläche von 1.522 m² soll die Grundfläche von Hauptanlagen (GRZ I) maximal 608,8 m² und die Grundfläche von Nebenanlagen (GRZ II) maximal 913,2 m² betragen.

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.

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

Die Bauvoranfrage wurde bereits in der August- und Septembersitzung 2022 beraten.

Der Bürgermeisterin wurde empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage unter Änderung der Firsthöhe auf 8,50 m, zu erteilen (siehe **Anlage 2**). Hierzu bedarf es aber einer Änderung der Bauunterlagen zur Bauvoranfrage durch den Bauherrn. Dieser Änderung ist der Bauherr nun nachgekommen und hat die Reduzierung der Firsthöhe auf 8,5 m dem Landkreis Rostock mitgeteilt und den geänderten Prinzipschnitt eingereicht (siehe interne **Anlage 3**).

Somit hätte das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden können. Aufgrund der derzeitigen Planungsabsichten der Gemeinde im Bereich der Strandstraße kann dies jedoch nicht ohne eine erneute Prüfung des Sachverhaltes, unter Berücksichtigung der Prüfung der Einhaltung der künftigen Planungsziele, erfolgen.

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 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 Grundstück ein Wohn- und Stallgebäude. Der erneute Betrieb dieser alten Stallungen in Form von Großviehhaltung ist an dem Standort baurechtlich nicht zulässig.

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 von zwei Wohnhäusern mit einer max. Firsthöhe von 8,5 m 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.

Zu C)

Entfällt.

Zu D)

Entfällt.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage „Zulässigkeit der Errichtung von 2 Wohnhäusern und den dazugehörigen Stellplätzen“ in der Strandstr., Az.: 02814-22-63230, zu erteilen.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

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