

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 07.11.2023

Betr.: Bauantrag Neubau 3 Doppelhäuser (in Reihe versetzt), Strandstr.
Hier: Antrag auf Befreiung von der Veränderungssperre des
Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 31-22 „Strandstraße“

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

Zu A)

Geplant ist auf dem 1.424 m² großen Grundstück der Abriss des reetgedeckten Bestandsgebäudes und die Errichtung von drei modernen Doppelhäusern, die in Reihe versetzt angeordnet sind, mit den dazugehörigen Stellplätzen (siehe interne **Anlage 1**). Der Architekt führt an, dass die 6 WE im eigenen Mietbestand des Bauherrn verbleiben und es soll vorerst keine Grundstücksteilung erfolgen.

Die Grundfläche von Hauptanlagen (GRZ I = 0,37) beträgt 530,49 m² und die Grundfläche von Nebenanlagen beträgt 179,76 m².

Die Doppelhäuser sollen eine geputzte helle Fassade, flache Tondachziegel in Braun, mattbraune Metallbleche zur Abdeckung der Attika, Kunststofffenster und Holzfassade an den Gauben erhalten.

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

- offene Bebauung
- GRZ I = 0,37
- GRZ I + II = 0,5
- 2 Vollgeschosse
- Satteldach 45° Dachneigung
- Traufhöhe 4,34 m über Gelände
- Firsthöhe 9,8 m über Gelände

Die Bauherren hatten zuletzt einen Entwurf (Neubau MFH mit 14 WE) im Zuge einer informellen Bauvoranfrage am 06.09.2022 im Bauausschuss vorgestellt (siehe interne **Anlage 2**).

Die Ausschussmitglieder waren sich einig, dass:

- die Kubatur zu massiv ist,
- die Versiegelung der Fläche zu viel ist,
- die Anzahl der Wohneinheiten (14 Wohnungen) soll verringert werden,
- die Geschosshöhe soll verringert werden und

- die Regenentwässerung muss bedacht werden.
Weiterhin soll über eine Tiefgarage nachgedacht werden.

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. Hiervon stellt der Bauherr einen Antrag auf Befreiung.

Zu B)

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich bei dem Bauvorhaben um ein Reihenhaus und nicht um Doppelhäuser. Aber das ist für die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens nicht weiter von Relevanz.

Laut Flächennutzungsplan handelt es sich bei dem Grundstück um Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

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 Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten.

Das Areal ist bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung recht unterschiedlich ausgeprägt.

Die Verwaltung möchte darauf hinweisen, dass in der jüngsten Vergangenheit zwei Bauvoranfragen im Gebiet der Strandstraße (TOP 5.1 und 5.2 am 06.06.2023) mit der Begründung abgelehnt wurden, dass der Ausschuss grundsätzlich die Planungsziele des Bebauungsplans abwarten möchte. Hierbei handelte es sich um Bauvorhaben mit einer max. Firsthöhe von 8,5 m über OK Grundstückszufahrt Strandstr.

Des Weiteren gibt die Verwaltung zu bedenken, ob die Kubatur der Gebäude, den späteren Vorstellungen der Anordnung von Baugrenzen entlang der Strandstr. entspricht, oder ob der Bauausschuss ein Zurückspringen der straßenzugewandten Hausfassaden mittels Baulinie ggfs. verhindern möchte, um eine einheitliche Bauflucht in dem Straßenzug (einheitliches Siedlungsmuster) herzustellen. Derzeit ist hier keine Homogenität vorhanden.

Zwischenzeitlich gibt es keine weiteren neuen Erkenntnisse in diesem Planverfahren. Die Planer wurden um Stellungnahme gebeten. Das Planungsbüro schließt sich der Auffassung der Verwaltung an. Das nördlichste Haus ist ihrer Ansicht nach sehr dicht an der Straßenflurstücksgrenze, die Gestaltung es Vorbaus mit einem Flachdach wirkt nicht attraktiv in der Straßenansicht. Derzeit ist die Bestandsaufnahme des B-Plangebietes von den Planern noch nicht beendet und sie können daher keine Zustimmung zum Bauantrag empfehlen.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Graal-Müritz wird vollumfänglich erfüllt.

Das Bauvorhaben entspricht dem Leitziel 1 der Gemeinde – Schaffung von Wohnraum.

Die Verwaltung empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen für den Bauantrag aufgrund des derzeitigen Planungsstandes abzulehnen und keine Befreiung von der Veränderungssperre zu erteilen.

Zu C)

Entfällt.

Zu D)

Entfällt.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau von 3 Doppelhäusern, in Reihe versetzt“ in der Strandstr. und zum Antrag auf Befreiung von der Veränderungssperre des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 31-22 „Strandstraße“, Az.: 05652-23-63200, zu erteilen.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: —

Ja- Stimmen: —

Nein- Stimmen: —

Stimmenthaltungen: —