

**V O R L A G E**  
**zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft**  
**am 07.12.2021**

**Betr.: Ersatzneubau zu Erweiterung Wohnhaus und Antrag auf Sicherung einer  
Abstandsflächenbaulast, Strandstr.**

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

**Zu A)**

Die Eigentümer des Flurstückes 49/15, der Gemarkung Müritz, Flur 1 in der Strandstraße 23b möchten das unmittelbar angrenzende Gebäude in der Strandstraße 23a kaufen. Dieses Gebäude steht aktuell leer und ist stark sanierungsbedürftig. Sie beabsichtigen das Gebäude abzureißen und durch einen Ersatzneubau in gleicher Kubatur dem jetzigen Wohnhaus anzugliedern, so dass ein zusammenhängendes Wohnhaus entsteht.

Das Bestandsgebäude hält die erforderlichen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück Flurstück 202/22 der Gemarkung Müritz, Flur 1 nicht ein. Nur mit einer Baulasteintragung ist ein Ersatzneubau möglich.

Nach Rücksprache mit dem Antragsteller ist eine Abstandsflächenbaulast von ca. 13m x 1,65 m = 21,45 m<sup>2</sup> für den geplanten Ersatzneubau erforderlich.

**Zu B)**

Die Verwaltung empfiehlt die Sicherung einer Abstandsflächenbaulast über die Eintragung in das Baulastenverzeichnis des Landkreises Rostock, sowie die Abstimmung mit dem Erbbauberechtigten des Flurstückes 202/22.

**Zu C)**

Für die Sicherung der Abstandsflächenbaulast auf dem gemeindlichen Flurstück 202/22 durch Eintragung einer Baulast, berechnet die Gemeinde eine einmalige Nutzungsentschädigung auf Grundlage des aktuellen Bodenrichtwertes die nach Erteilung der Baugenehmigung fällig wird.

480,- €/m<sup>2</sup> (aktueller Bodenrichtwert) x 25 % = 120,- €/m<sup>2</sup>

120 €/m<sup>2</sup> x 22 m<sup>2</sup> = 2.574,- €

**Zu D)**

entfällt

**Zu E) Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss empfiehlt die erforderliche Eintragung einer Abstandsflächenbaulast auf dem Flurstück 202/22, Gemarkung Müritz, Flur 1, gegen eine Nutzungsentschädigung i.H.v. 2.574,- €, in Abstimmung mit dem Erbbauberechtigten, zuzustimmen.

Petra Taraschewski  
SGL Bauamt

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

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