

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 06.09.2022

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**).

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

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

Die Bauvoranfrage wurde bereits in der Augustsitzung beraten und folgende Angaben wurden vom Bauherrn nachgefordert:

1. Nutzungsart,
2. Anzahl der Stellplätze,
3. Anzahl der Wohnungen,
4. Bauzeichnungen/Querschnitte,
5. genaue überbaute Fläche/Verdichtung der Fläche.

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 entsprechende dem Übersichtsplan aus der Augustsitzung 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.

Die vom Bauausschuss unter Punkt 5. geforderten Bauzeichnungen und Querschnitte übersteigen, aus Sicht des Landkreises Rostock und der Verwaltung, den Rahmen einer Bauvoranfrage deutlich und sind in einem etwaigen Genehmigungsverfahren zu machen. Der Architekt war dennoch bereit einen Prinzipschnitt mit Eintragungen von Geschoss-, Trauf- und Fristhöhe einzureichen (siehe interne **Anlage 2**).

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 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: _____