

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 11.10.2022

Betr.: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Birkenallee

**Hier: Ausnahme von der Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 30-21
„Birkenallee“**

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

Zu A)

Nach Abriss des EFH auf dem Grundstück in der Birkenallee ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6-8 WE und Tiefgarage geplant.

Dieses Bauvorhaben stand bereits am 10.08.2021 (siehe interne **Anlage 1**) und am 12.04.2022 (siehe interne **Anlage 2**) auf der Tagesordnung des Bauausschusses und wurde vertagt. Dem Bauherrn wurde aufgetragen zur nächsten Sitzung ein Höhenprofil des Straßenzuges Birkenallee vorzulegen und die geplante Bauflucht einzuhalten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30-21 „Birkenallee“, für den die Gemeindevertretung am 30.09.2021 eine Veränderungssperre beschlossen hat. Diese ist mit Bekanntmachung vom 26.11.2021 in Kraft getreten.

Damit dürfen gemäß § 3 Nr. 1 Veränderungssperre i.V.m § 14 Abs. 1 BauGB in dem Gebiet Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.

Des Weiteren dürfen erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Ausnahmen können gemäß § 3 Nr. 2 Veränderungssperre i.V.m. § 14 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher rechtmäßig ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt (§ 3 Nr. 3 Veränderungssperre i.V.m. § 14 Abs. 3 BauGB).

Das bisherige Bauvorhaben vom 10.08.2021 hat sich lt. Auskunft des Architekten dahingehend geändert, dass die Nutzung der 6-8 WE nicht mehr als Apartmenthaus erfolgen soll, sondern nun nach Rücksprache mit dem Bauherrn, ausschließlich dem Dauerwohnen dient.

Der Planer hat des Weiteren eine Umgebungsanalyse erstellt, bei der vorhandene Nutzungen und Grundstücksbebauungen von ihm ermittelt wurden.

Nach Auffassung des Architekten wird aus der Umgebungsanalyse ersichtlich, dass im Plangebiet vorhandene Objekte mit gleichem Überbauungsgrad (GRZ) vorhanden sind und somit dem Antragsgegenstand für das zu bebauende Grundstück gleichgestellt wären.

Die geforderten Vermessungsergebnisse sind in den letzten 3 Spalten in der Aufmaßtabelle ergänzt worden (siehe interne **Anlage 3**).

Dem Antragsteller wurde ebenfalls mitgeteilt, dass in der Bauausschusssitzung am 10. Mai 2022 über das Grobkonzept zum Bebauungsplan beraten wurde. Hierbei wurde eine Bauflicht östlich der Birkenallee festgelegt.

Der Haupt-/Straßengiebel des Objektes wurde daraufhin auf die Bauflicht gesetzt (siehe interne **Anlage 4**).

Um die unter dem Hauptbaukörper auskragende/hervorstehende Tiefgarage ökonomisch, bauphysikalisch und statisch umzusetzen, wäre für den Bauherrn ein Vorbau/Erker in einer Tiefe von ca. 2,60 m über mindestens 1/3 bis 1/2 der Fassadenfläche des Hauptgiebels notwendig.

Dabei ist es für den Bauherrn notwendig, dass er möglichst die Kubatur der Tiefgarage mit einer Anzahl von 8 Stellplätzen für die geplanten 6-8 Nutzungseinheiten erhalten kann.

Der Bauherr bittet darum, zu prüfen, ob somit eine Genehmigungsfähigkeit zum jetzigen Zeitpunkt gegeben ist und für den Antragsgegenstand die Veränderungssperre gegenstandslos ist.

Zu B)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der bauliche Bestand innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO gesichert werden. Das Wohngebiet soll überwiegend dem Dauerwohnen dienen.

Diesen Fakt erfüllt das Bauvorhaben lt. Auskunft des beauftragten Architekten. Das Bauvorhaben soll ausschließlich dem Dauerwohnen dienen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll des Weiteren die bauliche Entwicklung und Verdichtung, u.a. durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche sowie der Gebäudehöhe, gesteuert werden.

Die von der Verwaltung vorgebrachten Bedenken an dem Bauvorhaben aus August 2021 bleiben hier weitestgehend bestehen.

Mit der geplanten Grundfläche des Gebäudes von ca. 270 m² fügt sich der Baukörper aus Sicht der Verwaltung nicht in die vorhandene Bebauung ein.

Die vom Bauherrn vorgebrachte isolierte Abweichung bzgl. der Traufhöhe bei dem Bauvorhaben Birkenallee 31 ist hierbei außer Acht zu lassen. Diese wurde vom Landkreis Rostock für den Bau des gemeindlichen Mehrfamilienhauses abgelehnt.

Der erforderliche Waldabstand wird auch nicht eingehalten.

Des Weiteren wurde das Grobkonzept des Bebauungsplanes am 06.09.2022 nochmals im Bauausschuss beraten. Hierbei konnte noch keine abschließende Aussage zum Umgang für herauspringende Terrassen, Erker und Balkone außerhalb der Baugrenze getroffen werden. Hierzu wurde das Planungsbüro beauftragt einen Vorschlag zu erarbeiten.

Aufgrund dessen, empfiehlt die Verwaltung zum derzeitigen Bearbeitungsstand keine Ausnahme von der Veränderungssperre zu genehmigen.

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 soll nun Wohnraum geschaffen.

Zu C)

Entfällt.

Zu D)

Entfällt.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Bauherrn das Bauvorhaben „Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage“ bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Rostock im Baugenehmigungsverfahren einzureichen. Der Bürgermeisterin wird empfohlen eine Ausnahme von der Veränderungssperre des Bebauungsplanes Nr. 30-21 „Birkenallee“ dem Bauherrn für das Bauvorhaben in der Birkenallee in Aussicht zu stellen.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

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