

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 12.12.2023

Betr.: Antrag Verlegung Zufahrt und Errichtung von Parkplätzen, Strandstr.
Hier: B-Plan Nr. 31-22 „Strandstraße“
Antrag Ausnahme von der Veränderungssperre

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

Zu A)

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. Die Verlegung der Zufahrt und die Errichtung von 3 Stellplätzen im Vorgarten befindet sich im o.g. Geltungsbereich und unterliegt somit der Veränderungssperre. Hiervon stellt der Bauherr einen Antrag auf Befreiung.

Zur Historie:

Der Antragsteller hatte im Vorfeld bereits mehrere Anläufe unternommen, das Grundstück neu zu bebauen. Die Gemeinde Graal-Müritz hat jedes Mal eine Entscheidung zurückgestellt, da sie Planungsabsichten in diesem Bereich hatte.

Aufgrund des Versagens des gemeindlichen Einvernehmens hat sich der Antragsteller dazu entschlossen die drei zusammenhängenden Bungalows in der Strandstr. von Grund auf zu sanieren, um diese im Anschluss der ursprünglichen Nutzungsart Ferienvermietung wieder zuzuführen.

Hierzu stellt der Bauherr den Antrag auf Verlegung der vorhandenen Zufahrt (siehe Lageplan - interne **Anlage**).

Zu B)

Die Prüfung der Wahrung der o.g. Planungsziele liegt in der Zuständigkeit des Bauausschusses. Der Ausschuss für Wasser, Straßen- und Wegebau, Ordnung, Sicherheit und Verkehr beurteilt die verkehrsrechtliche Realisierbarkeit des Vorhabens.

Die Veränderungssperre ist ein Instrument der Bauleitplanung. Ziel ist es, während des Zeitraums der Aufstellung eines Bebauungsplans o.Ä. den Planungsraum vor der Errichtung von baulichen Anlagen zu sichern, die den Vorgaben des Bebauungsplans entgegenstehen.

Von der Veränderungssperre werden gemäß § 14 Abs. 3 BauGB nicht erfasst:

- Bauvorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind. Die Genehmigung (Baugenehmigung, Vorbescheid) versieht das Vorhaben mit einer Art "Bestandsschutz".
- Bauvorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen.
- Genehmigungsfreie Bauvorhaben, von denen die Gemeinde Kenntnis erlangt hat und mit denen vor dem Erlass der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen.
- Unterhaltungsarbeiten.
- Die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen mit einer Fläche bis zu 30 m² und deren Zufahrten um verfahrensfreie Bauvorhaben gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 14 b LBauO M-V. Von diesem Vorhaben hatte die Gemeinde Graal-Müritz vor Erlass der Veränderungssperre keine Kenntnis. Somit unterliegt das Bauvorhaben der Veränderungssperre.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass mit Anlegen der Parkflächen Bäume gefällt werden müssen.

Der Antragsteller hat sich mit dem Landkreis Rostock der Unteren Naturschutzbehörde ins Benehmen zu setzen um ggfs. Fällgenehmigungen einzuholen.

Die vorhandene Zufahrt ist unverzüglich zurückzubauen.

Laut Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück im Sondergebiet Ferienvermietung (gemäß § 10 BauNVO).

Das Planungsbüro Stadt- und Regionalplanung Dipl.-Geogr. Lars Fricke wurde um Beurteilung des Vorhabens gebeten. Die Planer führen aus, sofern die Bäume erhalten bleiben und eine Befestigung mit Rasengitter/Versickerungspflaster erfolgt und auch angesichts der Tatsache, das benachbarte Grundstücke die Stellplätze im Vorgarten haben, könnte dieser Maßnahme zugestimmt werden. Eine Überdachung, Gestaltung als Carport, ist hingegen aus ihrer Sicht auszuschließen.

Zu C)

Die Kosten trägt der Antragsteller.

Zu D)

Die Untere Naturschutzbehörde ist durch den Antragsteller am Verfahren zu beteiligen und wird die Einhaltung der naturschutzrechtlichen Belange prüfen.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre für das Bauvorhaben „Verlegung der Zufahrt und Errichtung von Parkplätzen“ in der Straße Strandstr. unter folgenden Auflagen zu erteilen:

- Die vorhandene Zufahrt ist unverzüglich zurückzubauen.
- Die Bäume müssen erhalten bleiben.
- Befestigung der Stellplätze mit Rasengitter/Versickerungspflaster.
- Eine Überdachung der Stellplätze, Gestaltung als Carport, ist ausgeschlossen.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

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