

VORLAGE G 19-3/2022
zur Sitzung der Gemeindevertretung am 31.03.2022

Betr.: Bauantrag Umbau und Erweiterung Wohnungen im Dachgeschoss sowie Nutzungsänderung von Bäckerei (Backstube) in Pension, Kurstr.

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

Zu A)

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um den Umbau und die Erweiterung des rückwärtigen Anbaus eines Gebäudes in der Kurstr., sowie die Nutzungsänderung von Bäckerei (Backstube) in eine Pension (siehe interne **Anlage 1**). Das Gebäude steht unter Denkmalschutz (Denkmalliste des Landkreises Rostock DL-Nr. 235). Laut Auskunft des Bauherren wurde einer Erneuerung des aus mehreren Anbauten bestehenden Flügels durch die Untere Denkmalschutzbehörde zugestimmt. Ein Nachweis hierzu wurde seitens der Verwaltung vom Bauherren abgefragt und liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.

Der Bauherr führt weiterhin aus:

Geplant ist die Anpassung der hinteren Anbauten an die Dachhöhe des vorderen Anbaus. Dadurch wird eine ausreichende Raumhöhe im DG geschaffen und der Anbau wird eine Einheit.

Im Dachgeschoss befinden sich z.Z. zwei Wohnungen, die im hinteren Bereich aber nur geringe Raumhöhen haben. Nach dem Umbau sollen wieder zwei Wohnungen als Pensionswohnungen eingerichtet werden. Dafür wird an der Innenhofseite eine Galerie errichtet, von der aus die Pensionswohnungen betreten werden können.

Im EG befindet sich die Backstube der ehemaligen Bäckerei. Dort sollen ebenfalls zwei Pensionswohnungen eingerichtet werden. Hierfür wird eine Nutzungsänderung beantragt.

Die Pensionswohnungen werden von dem Café, welches sich im Vorderhaus befindet, bewirtschaftet. Die Gäste können dort bewirtet (Frühstück, Cafe, Imbiss) werden und kaufen sich Backwaren für den täglichen Bedarf.

Zu B)

Die Bauherren haben bereits im Juli 2021 einen Bauantrag zum o.g. Objekt gestellt.

Inhalt dessen, war damals der Umbau und Erweiterung von Wohnungen im Dachgeschoss sowie Nutzungsänderung von Bäckerei (Backstube) in Ferienwohnungen. Dieser Bauantrag wurde im Bauausschuss in der Sitzung am 10.08.2021 beraten. Es wurden Zweifel angemeldet, dass das hier nur eine Umnutzung von 2 Ferienwohnungen stattfinden soll. Im oberen Bereich waren in der Vergangenheit zwei Wohnungen zum Dauerwohnen vorhanden, welche augenscheinlich mit umgenutzt werden sollten. Der Bauantrag wurde abgelehnt aufgrund eines fehlenden Stellplatznachweises, Nichteinhaltung von Gestaltungsvorschriften und der Umnutzung von Dauer- in Ferienwohnungen (siehe interne **Anlage 2**).

Die Gemeindevertretung ist am 26.08.2021 der Auffassung des Bauausschusses gefolgt und hat das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag, Az: 04430-21-63214, nicht erteilt.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügt und die Vorschriften der Gestaltungssatzung „Graaler Bereich“ einhält.

Ein Stellplatznachweis wurde vorgelegt und es sind genügend Stellplätze (7 Stellplätze) vorhanden.

Der Bauherr fügt dem Antrag eine Umgebungsanalyse zur Ermittlung des Einfügens nach § 34 BauGB bei (siehe interne **Anlage 3**).

Das Bauvorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung.

Laut Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Areal befindet sich im Bereich A des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung „Graaler Bereich“. Gemäß § 8 der Gestaltungssatzung (Sondertyp „Pensionsgebäude“) wird eine Dachneigung von 20° bis 50° vorgeschrieben. Geplant ist ein flaches Satteldach mit einer Dachneigung von 28°.

Die Fassade erfolgt als helle Putzfassade. Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass Anbauten sich in der Farbgebung dem Hauptgebäude angleichen müssen (siehe § 18 Gestaltungssatzung). Der Terminus helle Putzfassade ist aus Sicht der Verwaltung zu unbestimmt. Des Weiteren werden blaue Türen und Fenster wie im Bestand verbaut.

§ 16 der Gestaltungssatzung sind beim Sondertyp „Pensionsgebäude“ auch dunkle oder schwarze Bahnendeckung bei den Dächern zulässig. Laut Bauantrag soll das Satteldach eine silbergraue Bitumeneindeckung erhalten.

Die Verwaltung möchte darauf hinweisen, dass im Vergleich zum damaligen Bauantrag äußerlich Veränderungen an den Fensteröffnungen vorgenommen, damit diese nun der Gestaltungssatzung entsprechen. Der Grundriss der Wohneinheiten ist gleichgeblieben. Die Nutzung wurde dahingehend geändert, dass nun Pensionswohnungen gebaut werden sollen, anstatt Ferienwohnungen.

Zu C)

Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft hat in seiner Sitzung am 01.03.2022 der Gemeindevertretung empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu versagen.

Ausschlaggebend waren hierbei weiterhin bestehende Zweifel aus dem vorherigen Bauantrag Az: 04430-21-63214. Diese konnten nicht vollständig aus dem Weg geräumt werden. Aus Sicht des Ausschusses erfolgt hier nicht nur eine Umnutzung der Bäckerei in Pensionswohnungen, sondern auch die Umnutzung von den bestehenden Wohnungen in Pensionswohnungen.

Zu D)

Entfällt

Zu E)

Entfällt

Zu F) Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Umbau und Erweiterung Wohnungen im Dachgeschoss sowie Nutzungsänderung von Bäckerei (Backstube) in Pension“ in der Kurstr., Az.: 04430-21-63212, zu erteilen.

Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 18 der Gestaltungssatzung „Graaler Bereich“ Anbauten sich in der Farbgebung dem Hauptgebäude angleichen müssen.

Pogadl

SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

Davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Jörg Griese
Bürgervorsteher

Dr. Benita Chelvier
Bürgermeisterin