

Beschlussvorlage**VBE/2392/2021/GRÖ****Beschluss der Gemeindevertretung Rövershagen über die Voranfrage zur Errichtung von 10 Reihenhäusern auf dem Flurstück 152/16 der Flur 1 Gemarkung Rövershagen**

Amt/Aktenzeichen: BuE / VA - 10 Reihenhäuser, 152/216, Fl.1	Erstellungsdatum: 02.02.2021
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
22.02.2021	Bauausschuss Rövershagen
15.03.2021	Gemeindevertretung Rövershagen

Sachverhalt:

Der Gemeindevertretung liegt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB die Voranfrage zur Errichtung von 10 Reihenhäusern auf dem Flurstück 152/16 der Flur 1 Gemarkung Rövershagen zur Stellungnahme vor.

Dem Antrag liegt außerdem ein Fragenkatalog bei, den wir Ihnen in der Anlage beigelegt haben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Vorhabenstandort liegt im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung für den Bereich vom Netto-Markt bis Ortsausgang. Damit richtet sich die Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB, Bauen im Innenbereich.

Der Vorhabenträger plant die Errichtung von 3 Reihenhäuser (2 x 3, 1 x 4 WE) in Form von 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss. Als Traufhöhe ist eine Höhe von 6 m und eine Firsthöhe 11,96 m geplant.

Erfragt wird bauplanungsrechtlich

1. die Zulässigkeit dieser Gebäudekubatur sowie die
2. Anordnung dieser Reihenhäuser mit einer max. Gebäudelänge von 27,20 m bzw. 20,40 m auf dem Vorhabengrundstück.

Die Fragen hinsichtlich 2. Zufahrt über den Radelbach, der in diesem Bereich gleichzeitig die Funktion der Straßenentwässerung übernimmt, und die Frage ob die Müllfahrzeuge auf der Landesstraße (Graal-Müritzer-Straße) halten dürfen, ist nicht durch die Gemeinde zu klären.

Hinsichtlich der 2. Auffahrt ist das Straßenbauamt und der WBV zu beteiligen.

Beurteilungsparameter im § 34 BauGB ist das Einfügungsgebot.

Geplante Vorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein.

Die Erschließung des Grundstückes ist durch die im Bestand vorhandene Auffahrt zur Graal-Müritzer-Straße hin gesichert.

Das geplante Wohnen fügt sich der Art der Nutzung nach in das nähere Umfeld ein.

Zur Feststellung, ob sich das Vorhaben mit dem Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt ist diese erst einmal zu beurteilen.

Östlich angrenzend an das Vorhabengrundstück befindet sich ein Doppelhaus, südlich grenzt eine Kleingartenanlage an, die jedoch dem Außenbereich zuzuordnen ist.

Westlich grenzt ein Garagenkomplex, danach ein autarkes Wohngebiet mit Mehrfamilienwohnhäusern - 2 Vollgeschosse zzgl. ausgebautem Dachgeschoss

an.

Das „alte Neubaugebiet“ ist in sich begrenzt und kann bauplanungsrechtlich als eigenständig betrachtet werden, so dass es aus Sicht der Verwaltung wenig Einfluss auf das Einfügungsgebot hat. Nördlich gibt es ein 1 geschossiges Reihenhauses mit ausgebauten Dachgeschoss für 4 Wohneinheiten, ansonsten 1-geschossige Einzelhäuser, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss oder Wohngebäude im Bungalowstil inkl. Nebengebäuden wie Garagen etc.

Die Bebauung östlich der Einfahrt zum Wohngebiet im Wiesengrund dürfte nicht mehr zum näheren Umfeld gehören, da die Erschließungsstraße zum Wohngebiet die Örtlichkeiten trennt.

Daraus ergibt sich, dass sich die geplante Kubatur der Gebäude im näheren Umfeld nicht wiederholt, eine derartig massive Bebauung eines Grundstückes zu Wohnzwecken (sowohl hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse als auch der überbauten Grundstücksfläche) nicht vorzufinden ist und aus Sicht der Verwaltung das geplante Vorhaben deshalb dem Einfügungsgebot widerspricht.

Die Verwaltung empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach § 34 BauGB nicht zu erteilen.

Aus Sicht der Verwaltung würde sich hier maximal das versetzt dargestellte Reihenhauses mit einem Vollgeschoss zzgl. ausgebauten Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss oder mit 2 Vollgeschossen, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist und die Firsthöhe der angrenzenden Wohngebäude (nicht der Geschossbauten) aufnimmt, in das nähere Umfeld einfügen. Der weitere Bereich sollte der Erschließung der einzelnen Grundstücke dienen, so dass sich noch ein Doppel- und ein Einfamilienhaus einfügen könnte. Die Stellplätze sollten dabei auf den Wohngrundstücken angelegt werden.

Ohne Probleme würde sich eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, 1-geschossig mit ausgebauten Dachgeschoss, zur Graal-Müritzer-Straße hin vielleicht 2 Doppelhäuser mit privater Erschließungsstraße, Müllsammelplatz im Bereich der Auffahrt zur Graal-Müritzer-Straße und damit ausreichend große Grundstücke einfügen.

Das zu bebauende Areal hat eine Größe von rd. 2.600 m².

Unter Beachtung der Fläche für eine private Erschließungsanlage könnten so zwischen 4 und 5 Eigenheimgrundstücke entstehen, dies sich harmonisch in das Ortsbild einfügen würden.

Der Antrag ist am 04.12.2020 im Amt Rostocker Heide eingegangen und verfristet am 04.2.2021. Da mit einer Verfristung das Einvernehmen der Gemeinde als erteilt gilt, hat die Bürgermeisterin die Stellungnahme zur Voranfrage gem. Beschlussvorschlag bereits unterzeichnet. Die ablehnende Stellungnahme ging damit fristgemäß an den Landkreis.

Stellungnahme des Bauausschusses:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung Rövershagen mit 6 Ja Stimmen, 0 Nein Stimmen, 0 Enthaltungen den Beschluss laut Beschlussvorlage zu fassen:

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Rövershagen beschließt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB der Voranfrage zur Errichtung von 10 Reihenhäusern auf dem Flurstück 152/16 der Flur 1 Gemarkung Rövershagen aus bauplanungsrechtlicher Sicht das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

Begründung:

Der Vorhabenträger plant die Errichtung von 3 Reihenhäusern (2 x 3, 1 x 4WE) in Form von 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss. Als Traufhöhe ist eine Höhe von 6 m und eine Firsthöhe 11,96 m geplant.

Erfragt wird bauplanungsrechtlich

1. die Zulässigkeit dieser Gebäudekubatur sowie die
2. Anordnung dieser Reihenhäuser mit einer max. Gebäudelänge von 27,20 m bzw. 20,40 m auf dem Vorhabengrundstück.

Die Fragen hinsichtlich 2. Zufahrt über den Radelbach, der in diesem Bereich gleichzeitig die Funktion der Straßenentwässerung übernimmt, und die Frage ob die Müllfahrzeuge auf der Landesstraße (Graal-Müritzer-Straße) halten dürfen sollte durch Beteiligung des WBV „Untere Warnow-Küste“ und das Straßenbauamt geklärt werden.

Beurteilungsparameter im § 34 BauGB ist das Einfügungsgebot.

Geplante Vorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die Erschließung muss gesichert sein.

Die Erschließung des Grundstückes ist durch die im Bestand vorhandene Auffahrt zur Graal-Müritzer-Straße hin gesichert.

Das geplante Wohnen fügt sich der Art der Nutzung nach in das nähere Umfeld ein.

Zur Feststellung, ob sich das Vorhaben mit dem Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist diese erst einmal zu beurteilen.

Östlich angrenzend an das Vorhabengrundstück befindet sich ein Doppelhaus, südlich grenzt eine Kleingartenanlage an, die jedoch dem Außenbereich zuzuordnen ist.

Westlich grenzt ein Garagenkomplex, danach ein in sich autarkes Wohngebiet mit Mehrfamilienwohnhäusern (2 Vollgeschosse zzgl. ausgebautem Dachgeschoss) an.

Nördlich gibt es ein 1 geschossiges Reihenhhaus mit ausgebauten Dachgeschoss für 4 Wohneinheiten, ansonsten 1-geschossige Einzelhäuser, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss oder Wohngebäude im Bungalowstil inkl. Nebengebäuden wie Garagen etc.

Die Bebauung über diese betrachteten Gebäude hinaus, sieht die Gemeinde nicht mehr als zu beurteilendes näheres Umfeld an.

Daraus ergibt sich, dass sich die geplante Kubatur der Gebäude im näheren Umfeld nicht wiederholt, eine derartig massive Bebauung eines Grundstückes zu Wohnzwecken (sowohl hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse als auch der überbauten Grundstücksfläche) nicht vorzufinden ist und deshalb dem Einfügungsgebot widerspricht.

Anlage/n

Flächenberechnung

Flurkarte

Fragenkatalog

Grundstücksgrößen

Lageplan

Visualisierung 1

Visualisierung 2

Visualisierung 3