

**Beschlussvorlage**

**VBE/2496/2022/GRÖ**

**Beschluss der Gemeindevertretung Rövershagen über die Voranfrage zur Errichtung einer Wohnanlage mit 3 Mehrfamilienhäusern auf dem Flurstück 152/216 der Flur 1 Gemarkung Rövershagen**

Amt/Aktenzeichen: BuE / VA 3 Mehrfamilienhäuser	Erstellungsdatum: 04.02.2022
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
21.02.2022	Bauausschuss Rövershagen
14.03.2022	Gemeindevertretung Rövershagen

**Sachverhalt:**

Der Gemeindevertretung liegt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB die Voranfrage zur Errichtung einer Wohnanlage mit drei Mehrfamilienhäusern auf dem Flurstück 152/216 der Flur 1 Gemarkung Rövershagen zur Stellungnahme vor.

Erfragt wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von drei Mehrfamilienhäusern mit einer Traufhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 9,50 m.

Den weiterführenden Fragenkatalog entnehmen Sie bitte der in der Anlage beigefügten Antragsunterlagen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Mit Beschluss Nr. VBE/2392/2021/GRÖ haben Sie sich bereits schon einmal mit der Bebauung dieses Grundstückes befasst. Beantragt war die Errichtung von 10 Reihenhäusern, welche Sie auf der Sitzung am 15.03.2021 ablehnten.

Auch die Untere Bauaufsichtsbehörde stellte dafür keine Genehmigung in Aussicht.

Der Antragsteller änderte daraufhin sein Vorhaben auf die Ihnen jetzt zur Beurteilung vorliegenden Voranfrage.

Beantragt werden die oben beschriebenen drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 4 Wohneinheiten und den entsprechenden Nebenanlagen wie Stellplätze, Kellerersatzräume im Freien sowie einen ausgewiesenen Müllstandplatz.

Die Bestandszufahrt soll verlegt werden. Siehe Lageplan.

Die Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Danach muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Betrachten wir das nähere Umfeld:

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 Reihenhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss für 4

Wohneinheiten, ansonsten 1-geschossige Einzelhäuser, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss oder Wohngebäude im Bungalowstil inkl. Nebengebäuden wie Garagen etc.

Geplant sind 3 Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen, zzgl. einem 27° geneigtem Walmdach. Die Gebäude erreichen eine Firsthöhe von 9 m. Die Grundstücksgröße liegt zwischen 700 – 723 m<sup>2</sup> zzgl. Parkplatzfläche für 12 PKW.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben mit dem konkret hinterfragten Baustil in die Umgebungsbebauung ein.

Bauplanungsrechtlich sollte der Voranfrage das gemeindliche Einvernehmen nach § 34 BauGB erteilt wird, vorausgesetzt das Straßenbauamt stimmt der Verlegung der Zufahrt zu.

Zwar hat die Gemeinde Rövershagen keine Stellplatzsatzung, dennoch sollte auf Grund dessen, dass die Wohnanlage nur mit der Zufahrt an eine öffentliche Erschließungsanlage angrenzt und keine weiteren Stellplätze im Areal der Wohnanlage geplant sind, der Hinweis an den Antragsteller erfolgen dass im Rahmen des Bauantrages die Erweiterung der Stellplatzanlage auf mindestens 24 PKW geplant werden sollte.

In der Regel hat jede Familie 2 PKW, wo bleiben diese Fahrzeuge? Und selbst wenn nicht alle Mieter/Wohnungseigentümer zwei PKW haben, gibt es keine Stellplätze für Gäste oder Rettungsfahrzeuge etc.

### **Stellungnahme des Bauausschusses:**

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den Vorschlag der Verwaltung, die Anzahl auf 24 Stellplätze<sup>4</sup> zu erhöhen auf 30 Stellplätze zu erweitern.

Mit dieser Änderung stimmt der Bauausschuss mit 4 Ja-Stimmen, 0-Nein, 0 Enthaltungen dem Beschlussvorschlag zu.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Rövershagen beschließt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB der Voranfrage zur Errichtung einer Wohnanlage mit drei Mehrfamilienhäusern – 2 Vollgeschosse, Traufhöhe 6,50 m, Firsthöhe 9,50 m, Walmdach, DN 27 auf dem Flurstück 152/216 der Flur 1 Gemarkung Rövershagen – entsprechend dem konkret erfragtem Bautyp auf dem Flurstück 152/216 der Flur 1 Gemarkung Rövershagen das gemeindliche Einvernehmen nach § 34 BauGB mit dem folgendem Hinweis zu erteilen:

Im Rahmen des Bauantrages sollte die Erweiterung der Stellplatzanlage auf mindestens 30 PKW erfolgen.

In der Regel hat jede Familie 2 PKW, so dass die 12 Stellplätze für Mieter/Wohnungseigentümern, Gäste oder als Stellplatz für Rettungsfahrzeuge als nicht ausreichend eingeschätzt werden.

Anlage/n

Antragsakte