

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt
und Wirtschaft am 14.03.2019

**Betr.: Antrag auf Befreiung von den B-Planfestsetzungen „Müritz-Mitte“
- Sanddornweg 6, 8, 10, 12 (Pkt. 1.10. Bezugspunkte Geländeoberkante
für Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen)**

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

Zu A)

Für die Bestimmung der zulässigen Bauhöhe im Geltungsbereich des B-Plans „Müritz-Mitte“ ist gem. TF 1.10 die Höhenlage der festgesetzten Geländeoberkante maßgeblich, ansonsten (dort, wo eine Geländeoberkante nicht festgesetzt ist,) ist die Höhenlage der Straße maßgeblich. Für die Baugrundstücke Sanddornweg 6, 8, 10, 12 (Baufeld 25) gilt also die festgesetzte OKG 2,0 m NN als Bemessungshöhe. Die Traufhöhe ist mit 4,0 m festgesetzt (TH max. 6,0 m NN)
Als weitere Bauhöhenregelung ist gem. TF 1.10 festgesetzt, dass die Fertigfußbodenoberkante (FFOK) mind. 0,6 m ü.G. liegen muß, solange nicht eine FFOK von 3,3 m NN erreicht wird.
Die Erschließungsstraße Sanddornweg liegt im Bereich des Baufeldes 25 auf ca. 2,60 .. 2,80 m NN.

Im Rahmen der Bauvorhaben Sanddornweg 6, 8, 10, 12 sollen die Grundstücke auf Straßenhöhe aufgeschüttet werden (OKG 2,6 m NN). Entsprechend TF 1.10 wird die Fußboden-Oberkante 0,6 m darüber vorgesehen (FFOK 3,2 m NN). Das Wohnhaus soll mit einem ca. 0,6 m hohen Dremmel errichtet werden und erreicht damit eine Traufhöhe von 7,2 m NN.

Die festgesetzte Traufhöhe von 6,0 m NN wird um 1,2 m überschritten. Deshalb stellen die Bauherren der Grundstücke Sanddornweg 6, 8, 10, 12 den Antrag auf Befreiung von der festgesetzten Bezugshöhe + 2,0 m NN. Abweichend vom B-Plan soll als Bezugshöhe die Höhenlage der Straße angesetzt werden.

Zu B)

Die Prüfung ergab, dass der festgesetzte Höhenbezug (2,0 m NN) bzw. die danach zulässige Traufhöhe (6,0 m NN) unter Berücksichtigung des jetzt hergestellten Straßenniveaus (ca. 2,6 m NN) eine unbillige Härte darstellt. Denn die Einhaltung der Festsetzungen würde bereits für ein Wohnhaus mit üblicher Geschosshöhe (LH 2,55 m) und ohne Dremmel dazu führen, dass die Oberkante Fertigfußboden max. bei 2,6 m NN (Straßenniveau, bzw. geringfügig darunter) liegen müsste. Das Grundstücksgelände wäre also ca. 0,6 m unter Straßenniveau einzustellen und liefe Gefahr, wild abfließendes Regenwasser anzusammeln anstatt dieses in Richtung der öffentlichen Straße in den öff. RW-Sammler abgeben zu können.

Das Höhenniveau der Straße hat die GV am 30.08.18 im Rahmen der Erschließungsplanung bestätigt. Aufgrund eines Entwässerungsgutachtens der Fa. Biota im Auftrag der Gemeinde wurde dabei entschieden, die Regenentwässerung nicht wie ursprünglich beabsichtigt im offenen Grabensystem, sondern im geschlossenen Rohrleitungssystem zu errichten. Unter Beachtung erforderlicher Mindestgefälle und frostfreier Überdeckungshöhen mußte das Straßenniveau höher geplant werden, als es in den Festsetzungen des B-Plans unter der Annahme einer offenen Regenentwässerung berücksichtigt wurde. Ohne nähere Nachprüfung ist außerdem davon auszugehen, dass sich bei der Höhenlage der Straße weitere Zwangspunkte auch aus den Anschlusshöhen für die Schmutzwasserableitung ergaben, da die Gesamterschließung östlich des Mittelweges nicht in einheitlicher Planung entstand und stark von Einzelinteressen beeinflusst war.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, einer Befreiung von der festgesetzten Bezugshöhe zu befürworten und abweichend vom B-Plan der Bezugshöhe „Straßenniveau im Anschlusspunkt“ i.S.d.TF 1.10 Satz 3, 2. HS zuzustimmen.

Damit bleiben die Grundzüge der Planung gewahrt, denn die als Abweichung vom B-Plan vorgeschlagene Bemessungshöhe „Straßenniveau im Anschlusspunkt“ gilt auch bereits für diejenigen Baugrundstücke, für die aufgrund ihrer natürlichen Geländeoberkante eine Aufschüttung auf die Mindesthöhe 2,0 m NN nicht festgesetzt wurde.

Die vorgeschlagene abweichende Bemessungshöhe gleicht die o.g. unbillige Härte wirksam aus und vermeidet Nachteile für die Grundstückseigentümer durch die Gefahr einer unverhältnismäßigen Grundstücksvernässung und eingeschränkten Regenentwässerung. Im Falle einer Genehmigung der vorgeschlagenen Abweichung durch die Baugenehmigungsbehörde bleibt gleichwohl u.U. eine Anpassung der beantragten Bauvorhaben Sanddornweg 6, 8, 10, 12 an die festgesetzten Bauhöhen erforderlich (Traufhöhe neu: ca. 6,6 m NN; Oberkante neu: ca. 12,6 m NN). So ist für einen ausgeprägten Drempel weiterhin kein Raum. Die max. zulässige Oberkante/Firsthöhe und die Einhaltung der vorgeschriebenen Dachneigung begrenzen indirekt die Gebäudetiefe.

Zu C u. D) entfällt

Zu E) Beschlussvorschlag

Dem Antrag auf Befreiung von dem im B-Plan „Müritz-Mitte“ unter Pkt. 1.10. festgesetzten Bauhöhenbezugspunkt „festgesetzte Geländeoberkante“ und einer abweichenden Festlegung des Bauhöhenbezugspunktes auf der Straßenbegrenzungslinie des Sanddornweges im Anschlusspunkt des jeweiligen Baugrundstück, wird für die Grundstücke Sanddornweg 6, 8, 10, 12 zugestimmt.

Taraschewski
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

Davon anwesend: _____

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenthaltungen: _____