

**VORLAGE G 33-4/2019**  
**Zur Sitzung der Gemeindevertretung am 25.04.2019**

**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)**

**hier: Wiedervorlage**

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

**Zu A)**

Die Gemeindevertretung hat die Vorlage am 28.03.19 aufgrund des Fehlens von Herrn Millahn zurück gestellt und zu einer Sondersitzung am 10.04.19 einberufen. Im Ergebnis der Beratung wurde keine Entscheidung getroffen. Es ist zu klären, warum öffentliche Grünflächen privat verkauft wurden.

Laut GV-Beschluss vom 27.10.2016 zum Abschluss des Erschließungsvertrages mit der Müritz-Mitte GbR und der Baltic Management hat die Gemeinde nur einen Anspruch auf kostenlose Übertragung von Straßen einschl. Gehweg, Straßenbegleitgrün, Beleuchtung, öffentliche Parkplätze. Die lt. B-Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind nicht betroffen. Eine Erklärung von Seiten der Grundstückseigentümer, die ausgewiesene Grabenfläche nicht aufzufüllen, wurde schriftlich abgefordert und wird entsprechend nachgereicht.

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 Drempele 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 Drempeel 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 Drempeel weiterhin kein Raum. Die max. zulässige Oberkante/Firsthöhe und die Einhaltung der vorgeschriebenen Dachneigung begrenzen indirekt die Gebäudetiefe.

#### **Zu C)**

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 14.03.19 ausführlich beraten und empfiehlt dem Antrag auf Befreiung unter folgenden Bedingungen zuzustimmen:

- Die Fa. Biota gibt eine Stellungnahme zu den Auswirkungen der Aufschüttungen ab
- Die Bauherren der Grundstücke Sanddornweg 6,8,10,12 legen eine schriftliche Erklärung zur gemeinsamen Aufschüttung vor

- Herr Millahn als Planer ist zur Gemeindevertretersitzung einzuladen

**Zu. D u. E)** entfällt

**Zu F) 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 Baugrundstückes, wird für die Grundstücke Sanddornweg 6, 8, 10, 12 zugestimmt.

Taraschewski  
SGL Bauamt

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

Davon anwesend: \_\_\_\_\_

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_

Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_

Stimmenthaltungen: \_\_\_\_\_

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung war folgendes Mitglied der Gemeindevertretung von der Beratung und der Abstimmung ausgeschlossen:

\_\_\_\_\_

J. G r i e s e  
Bürgervorsteher

Dr. Benita Chelvier  
Bürgermeister

