

Beschlussvorlage Gemeinde Bobitz		Vorlage-Nr: VO/GV09/2014-0731
Federführend: Bauamt		Status: öffentlich
		Aktenzeichen:
		Datum: 24.07.2014
		Einreicher: Bürgermeisterin
Einvernehmen zur Voranfrage zur Beantragung einer Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 4/92 "Wohngebiet Tressow Dorf", hier: Überschreitung der Baugrenze		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	20.08.2014	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz
Ö	25.08.2014	Gemeindevertretung Bobitz

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Bobitz beschließt der Bauvoranfrage, hinsichtlich der Befreiung nach § 31 BauGB, hier Überschreitung der festgesetzten Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 4/92 „Wohngebiet Tressow Dorf“ entsprechend des Lageplanes zuzustimmen.

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt eine Bauvoranfrage, hier hinsichtlich der Befreiung-Überschreitung der Baugrenze. Nähere Beschreibung siehe Begründung in der Anlage.

Anlage/n:

Flurkarte, Lageplan, Begründung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	



Auszug aus der Liegenschaftskarte Nordwestmecklenburg

Gemarkung: 130420 / Tressow

Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Kataster- und Vermessungsamt
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

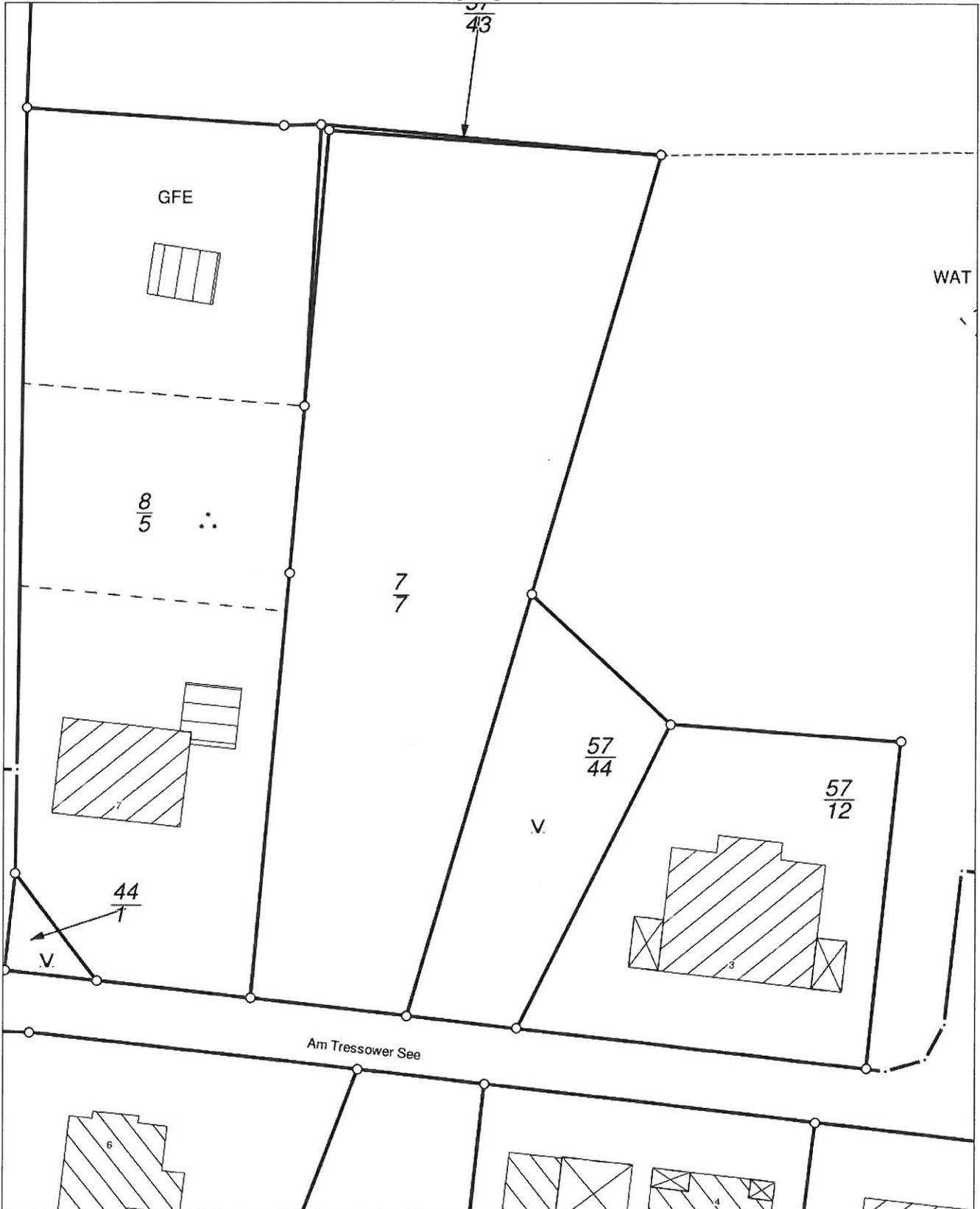
Flur: 1

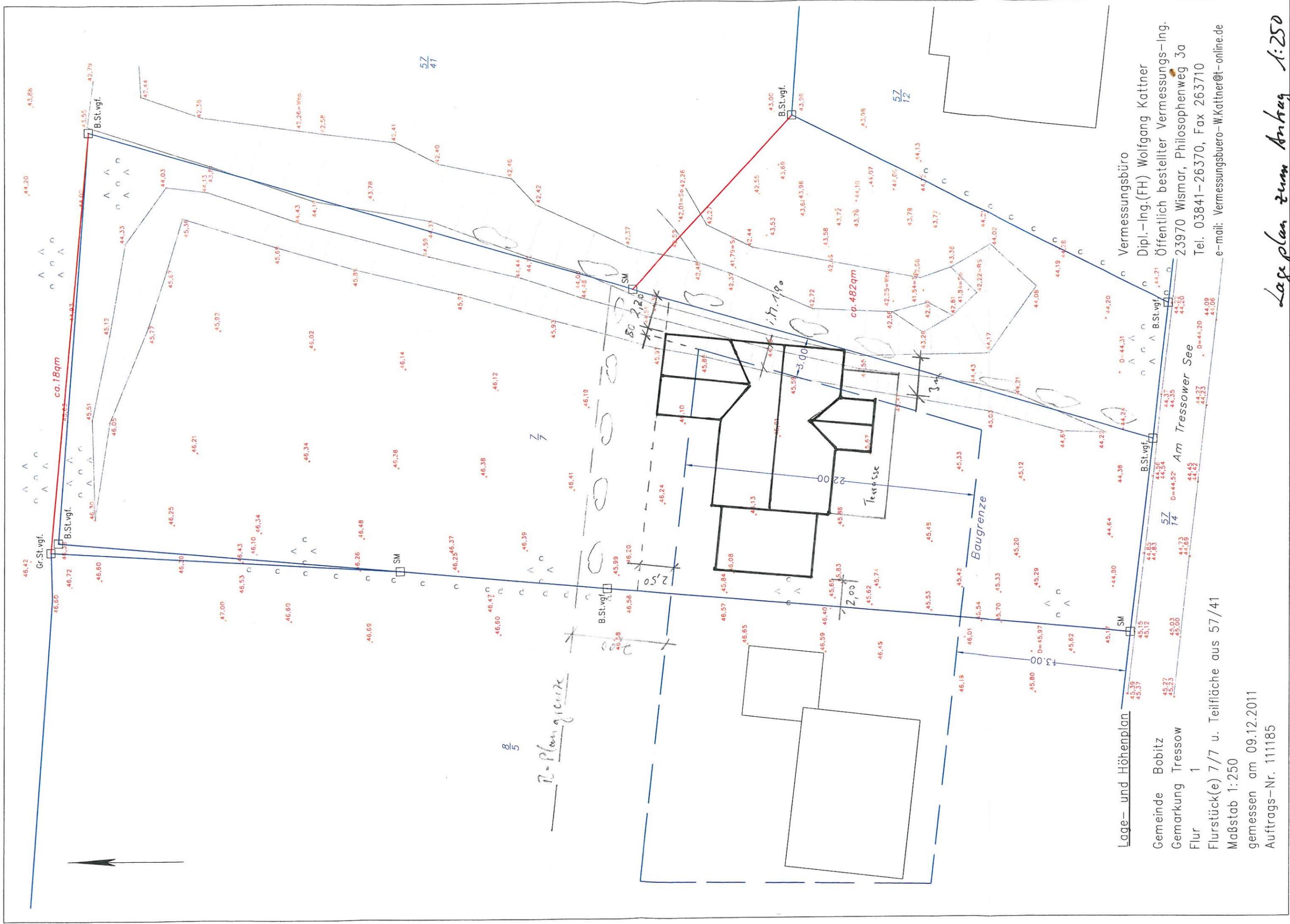
Maßstab ca. 1:500

Kartengrundlage: Fachdatenbank ALK im KGIS NWM
Die Datenausgabe erfolgte digital als PDF-Datei.



Wismar, den 09.07.2014





Lage- und Höhenplan

Gemeinde Bobitz
Gemarkung Tressow
Flur 1

Flurstück(e) 7/7 u. Teilfläche aus 57/41

Maßstab 1:250

gemessen am 09.12.2011

Auftrags-Nr. 111185

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Kattner
Öffentlich bestellter Vermessungs-Ing.
23970 Wismar, Philosophenweg 3a
Tel. 03841-26370, Fax 263710
e-mail: Vermessungsbuero-W.Kattner@t-online.de

Lageplan zum Antrag 1:250

Anlage „Begründung“ (incl. Anlagen A-E)

Das betreffende Grundstück (Gemarkung Tressow, Flur 1, Flurstück 7/7) befindet sich an der nördlichen Grenze des B-Plans Nr. 4/92 „Wohngebiet Tressow Dorf“ im Baufeld WA6. Es ist geplant auf dem Flurstück 7/7 ein Einfamilienhaus, mit Garagen und Terrasse zu errichten. Das Grundstück ist in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet.

Im Sinne des B-Plans war es, die im Baufeld WA6 enthaltenen Grundstücke so zu teilen, dass zwei annähernd gleich große Baufelder entstehen. Leider wurde der Vorschlag des B-Plans aus uns nicht bekannten Gründen so nicht realisiert. Resultierend daraus entstand auf dem Grundstück Nr. 7/7 ein sehr kleines und noch dazu zur Straße hin konisch zulaufendes Baufenster mit der kürzesten Straßenfront im gesamten B-Plangebiet. Die bauliche Nutzung gestaltet sich deshalb äußerst schwierig, was sicherlich nicht im eigentlichen Sinne der B-Plangestaltung lag. Die Errichtung eines Einfamilienhauses in ortsüblicher Größe mit Garage und nach Süden ausgerichteter Terrasse ist dadurch nur mit entsprechend großem Abstand von der Straße möglich.

Die mögliche Bebauung im Rahmen des B-Plans wurde in der Anlage A exemplarisch aufgezeigt. Durch die Einschränkungen des §6 Nr.7.1 LBauO M-V, welcher eine Grenzbebauung mit Garagen auf eine Länge von 9,0m begrenzt, müssen die Garagen als Doppelgarage ausgebildet werden. Bereits unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze von 1,50m für Garagen würde die Garage bis an die Terrasse reichen. Sowohl die Garage, aber insbesondere die vorhandene Bebauung mit ihrem Baumbestand auf dem Nachbargrundstück (Fotos Anlage B) führen zu einer erheblichen Beschattung der Terrasse und des südwestlichen Teils des Hauses.

Erschwerend kommen noch die topografischen Gegebenheiten hinzu. Das Grundstück fällt von der vorh. östlichen Baugrenze an bis zur Grabensohle auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 57/44) ca. 3,0 bis 3,50 m mit einer Neigung von ca. 1:2 steil ab (Foto Anlage C). Der rückwärtige, nördlichere Teil des Grundstücks wäre nur noch über diese steile Böschung zu erreichen, was eine Zuwegung unmöglich macht. Die Pflege dieses Grundstückteils mit geeigneter Technik wäre nicht mehr zu realisieren.

Um eine sinnvolle bauliche Nutzung und Unterhaltung des Grundstücks zu ermöglichen, beantragen wir eine Befreiung nach §31 BauGB zur Überschreitung der nördlichen und östlichen Baugrenzen gem. Lageplan.

Die Abweichung vom B-Plan ist aus unserer Sicht städtebaulich vertretbar, da der dörfliche Charakter und das Erscheinungsbild in keiner Weise beeinträchtigt wird, wenn nicht sogar erforderlich, um dem ursprünglichen Gestaltungsgedanken des B-Plans gerecht zu werden. Die vorhandene Bebauung zeigt keine einheitlichen Baulinien, sondern ein aufgelockertes Erscheinungsbild, was durch die Altbebauung außerhalb des B-Plans (Flurstück 57/35) unterstrichen wird. Auch die durch die vorhandene Bebauung definierte fiktive nördliche Baugrenze wird nicht überschritten (Anlagen D+E)

Zudem führt das sehr schmale Baufenster in Verbindung mit der Topografie und die vorhandene Bebauung mit dem Baumbestand zu einer sicherlich nicht beabsichtigten Härte, die bestimmt nicht im Sinne des Bebauungsplan-Erstellers war.

Der festgesetzte Grenzabstand von 3,0m zum östlichen Nachbargrundstück 57/44, ist nicht mehr als erforderlicher Grenzabstand im Sinne des §6 der Landesbauordnung zu betrachten. Abstandsflächen die sich auf das östliche Nachbargrundstück (Gemarkung

Tressow, Flur 1, Flurstück 57/44) erstrecken, können grundbuchrechtlich gesichert werden oder die beiden Flurstücke vereinigt werden, da wir auch Eigentümer des Grundstücks 57/44 sind. Das, jedoch z.Z. nur auf dem Flurstück 57/44, als persönliche Dienstbarkeit grundbuchrechtlich gesicherte Ablaufnutzungsrecht der Gemeinde Bobitz, bleibt davon unberührt.

Von einer Vorbildwirkung einer Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze ist nicht auszugehen, da dies das letzte bebaubare Grundstück darstellt.

Die übrigen Festsetzungen des B-Plans und des Bescheides vom 19.08.2004 werden von der Überschreitung nicht betroffen und behalten ihre Gültigkeit.