

Stadt Crivitz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Cri SV 135/15
	Status: öffentlich
Anbau einer Textilwerkstatt an ein Wohnhaus Gemarkung Basthorst, Flur 1, Flst. 26/3	
Fachbereich:	Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung
Sachbearbeiter/-in:	Herr Wiese
Beratungsfolge:	Ortsteilvertretung Gädebehn der Stadtvertretung der Stadt Crivitz Ausschuss für Bau, Planung und Stadtentwicklung der Stadtvertretung der Stadt Crivitz

Sachverhaltsdarstellung:

Der Bauherr plant auf seinem Grundstück in der Schlossstraße 27 in Basthorst den Anbau einer Textilwerkstatt an das bestehende Wohnhaus. Der Nachweis über evtl. erforderliche Baulasten erfolgt durch den Bauherrn bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises.

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 (1) BauGB. Zu bewerten sind, ob sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die durch das Vorhaben überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die nähere Umgebung des Vorhabens stellt sich faktisch als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) dar. Das Vorhaben dient der Einrichtung eines sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebes. Im Allgemeinen Wohngebiet wäre dieser ausnahmsweise zulässig. Ähnliche Betriebe sind in der Ortschaft vorhanden, somit wäre auch hier eine Zulässigkeit gegeben.

In der Innenbereichssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Basthorst (2. Änderung) werden die Festsetzungen 2.5. und 2.6. zur Ausführung von Fassaden und Dächern nicht eingehalten. Das Vorhaben weicht in dieser hinsichtlich deutlich von den Festsetzungen der Satzung ab: Dachneigung unter 38 °, Fassade mit horizontaler Lärchenholzschalung; zu den Fenstern und Außentüren sind keine Angaben gemacht. Die Ermächtigung für diese Festsetzungen ist durch den in der Präambel genannten Bezug zum § 86 LBauO MV (Landesbauordnung) vom 26. April 1994 gegeben.

Es gibt die Möglichkeit der Befreiung von den Festsetzungen. Die Befreiung muss aber auf Ausnahmekriterien beruhen und darf nicht auf die Allgemeinheit zutreffen, denn dann würden die Festsetzungen der Satzung aufgehoben werden. Kriterien könnten die gewerbliche Nutzung sein, die Unterordnung in Nutzung, Baumasse oder Frontlänge gegenüber einem Hautgebäude, das den Festsetzungen entspricht, topografische oder naturräumliche Gegebenheiten genau an dieser Stelle etc.

Die Erschließung ist gesichert.

Anlage/n:

Auszug Liegenschaftskarte

Ansichten des Wohnhauses

Auszüge aus der Innenbereichssatzung

Beschlussvorschlag:

Der Ortsteilvertretung Gädebehn der Stadtvertretung der Stadt Crivitz

Ausschuss für Bau, Planung und Stadtentwicklung der Stadtvertretung der Stadt Crivitz beschließt,

das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag (Gem. Basthorst, Flur 1, Flurstücke 26/3) nicht zu erteilen. Die für die Ortschaft Basthorst in der Innenbereichssatzung festgesetzten örtlichen Bauvorschriften, insbesondere zur Ausführung der Fassaden und Dächer, sind einzuhalten.

Oder

das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und die Befreiung von den Festsetzungen 2.5. und 2.6. zu erteilen entsprechend dem Antrag auf Befreiung vom 20.08.2015.

Hauptargumentationsgründe für eine Befreiung sind:

- Untergeordnetes Gebäudeteil im Vergleich zum Hauptgebäude, das den Gestaltungsfestsetzungen entspricht (hätte aber ohnehin Bestandsschutz)
- Besondere Nutzung Gewerbe /Ausstellungs- und Verkaufsraum
- Gewolltes Pendant zum gegenüberliegenden Ausstellungsgebäude Schloßstraße 11 in Nutzung und Gestaltung
- Das Gebäude Schloßstraße 11 weist ebenfalls eine Mischung zwischen 2 Dachformen – geneigt und fach - auf; die Fassaden haben Holzverschalungen (Nr. 11 teilweise, Nr. 27 vollständig, aber insgesamt kleineres Gebäude)
- Für das Gebäude Nr. 11 ist eine Baugenehmigung durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim am 17.11.2014 erteilt worden.