



## Stadt Crivitz

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> BV Cri SV 173/15-01 <b>Datum:</b> 06.01.2016 <b>Status:</b> öffentlich
<b>Gemeindliches Einvernehmen zum Neubau einer Doppelhaushälfte Gemarkung Crivitz, Flur 1, Flst. 37 - Anhörung</b>	
<b>Fachbereich:</b>	<b>Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung</b>
<b>Sachbearbeiter/-in:</b>	<b>Herr Wiese</b>

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Planung und Stadtentwicklung der Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Entscheidung)	21.01.2016

Der Bauherr plant den Neubau einer Doppelhaushälfte in der Standrandsiedlung 16 in Crivitz.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde zum Bauvorhaben unter der Bedingung erteilt, dass der Bauherr die Trauf- und Firsthöhe an die verbliebene Doppelhaushälfte angleicht und diese nicht wie geplant um ca. 45 cm überschreitet. Begründet ist diese Entscheidung durch maßgebliche Prägung der Stadtrandsiedlung durch die gleichen Trauf- und Firsthöhen bei allen 10 Doppelhäusern. Dies wurde als das bestimmende Merkmal bei der Beurteilung der Eigenart der Umgebung nach § 34 BauGB angesehen.

Die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises LUP hat aufgrund dieser Bedingung das Einvernehmen als nicht erteilt gewertet und in einem Schreiben zur Anhörung vom 22.12.2015 die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens in Aussicht gestellt. Die Begründung zur Einvernehmensersetzung wird auf die Bauweise des Hauses als Doppelhaus abgestellt, welches lt. Kommentar zum BauGB in vertraglicher und abgestimmter Weise aneinandergesetzt werden muss. Aufgrund der somit nicht erforderlichen 100 % Übereinstimmung von Doppelhaushälften wird die geringe höhenmäßige Abweichung durch das Vorhaben als zulässig bewertet.

Zusätzlich werden im Anschreiben zur Anhörung weitere Gründe des Bauherrn angegeben, die zu der geplanten höheren First- und Traufhöhe geführt haben. Das Einhalten der Mindestdeckenhöhe bei gleichzeitigem Vermeiden von Schäden durch eindringendes Wasser bei starken Niederschlagsereignissen stellt für die Umsetzung des Bauvorhabens nach heutigen Maßstäben einen zu beachtenden Umstand dar.

Da in der Stadtrandsiedlung zukünftig weitere Sanierungsmaßnahmen oder auch Ersatzbauten zu erwarten sind, die in ähnlicher Weise Probleme bei der zeitgemäßen Umsetzung der Baumaßnahmen erwarten lassen, wird seitens der Verwaltung die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens empfohlen.

Die Frist zur Rückäußerung endet am 22.01.2016.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Anlage/n:**

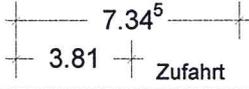
Lageplan mit Gebäudegrundrissen  
Ansichten des Wohnhauses

**Beschlussvorschlag:**

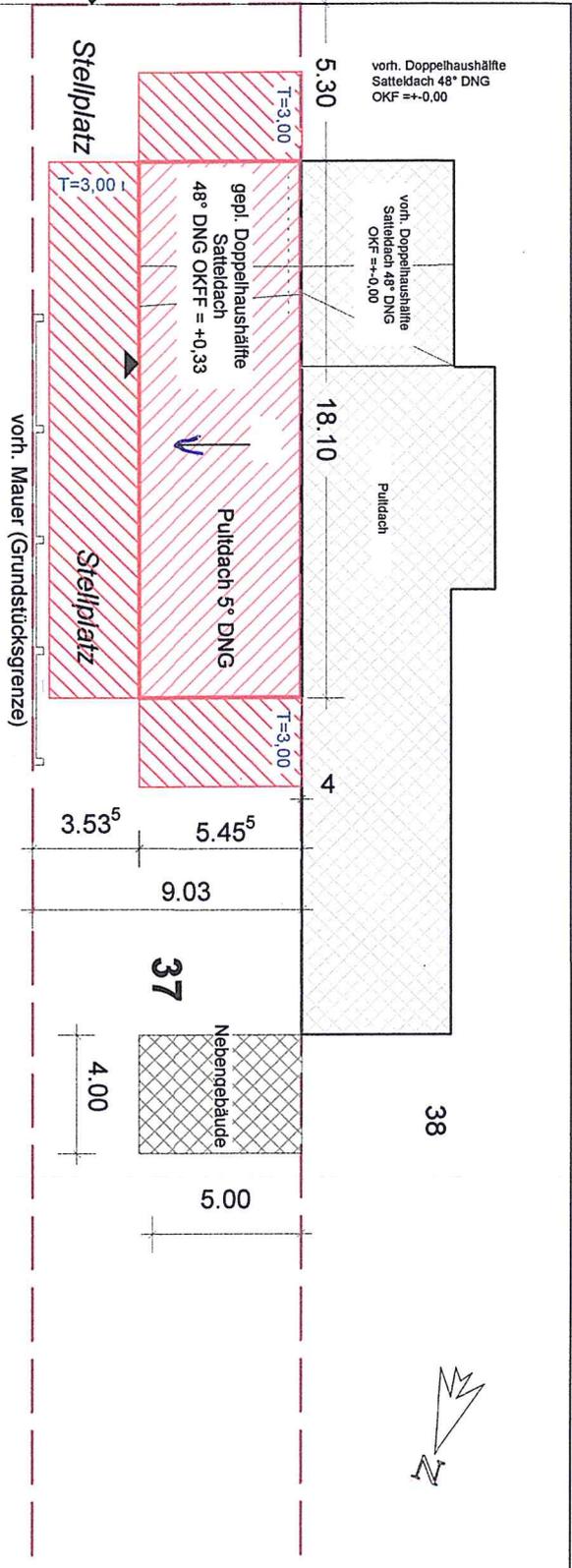
Der Ausschuss für Bau, Planung und Stadtentwicklung der Stadtvertretung der Stadt Crivitz beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag (BA 151382) Neubau der Doppelhaushälfte in der Stadtrandsiedlung zu erteilen.

46/15

# Stadtrandsiedlung



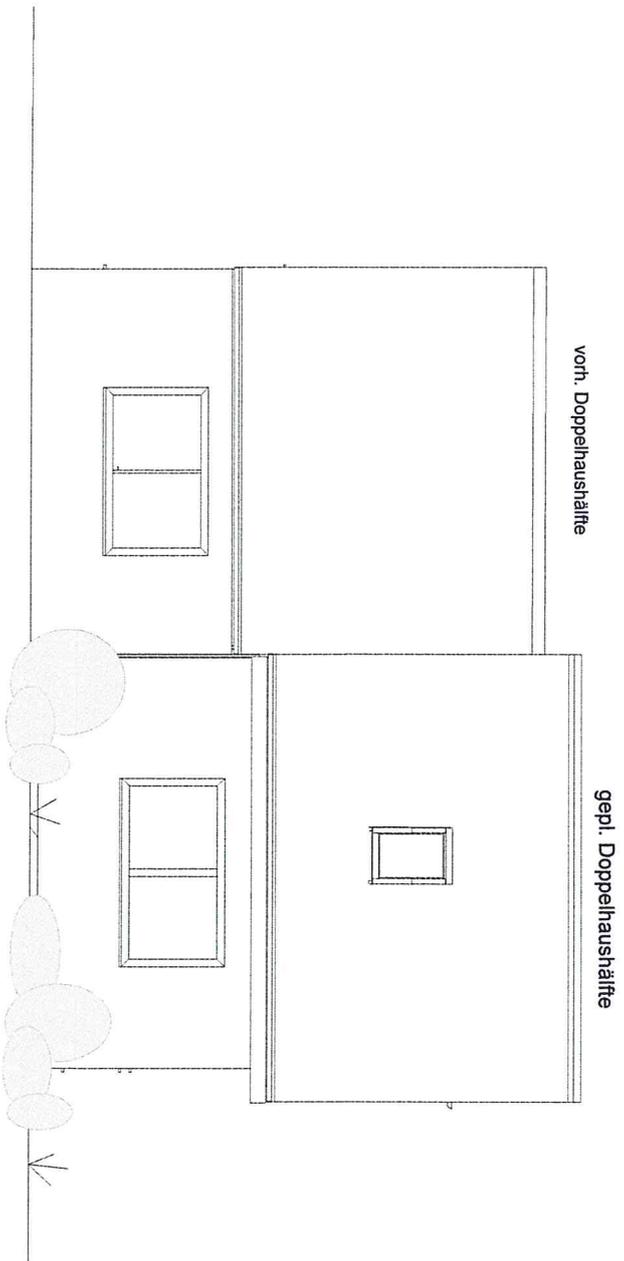
Bürgersteig



Gemarkung: Crivitz  
Flur : 1  
Flurstück . 37

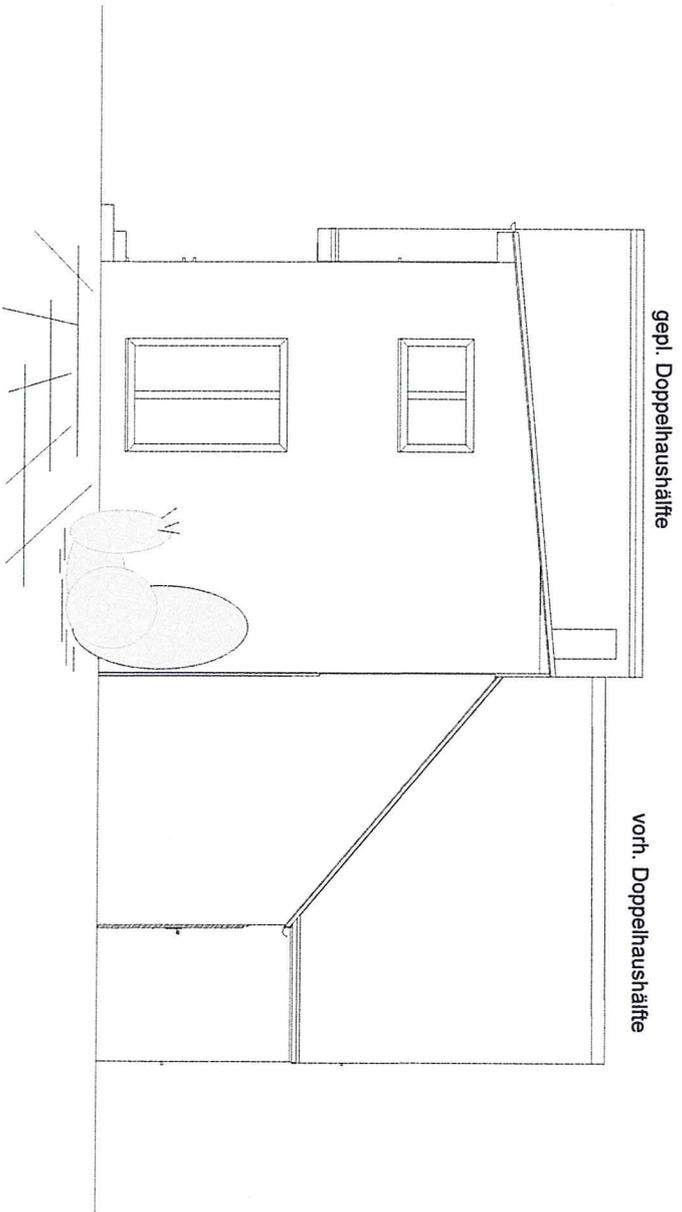


Ansicht Süden

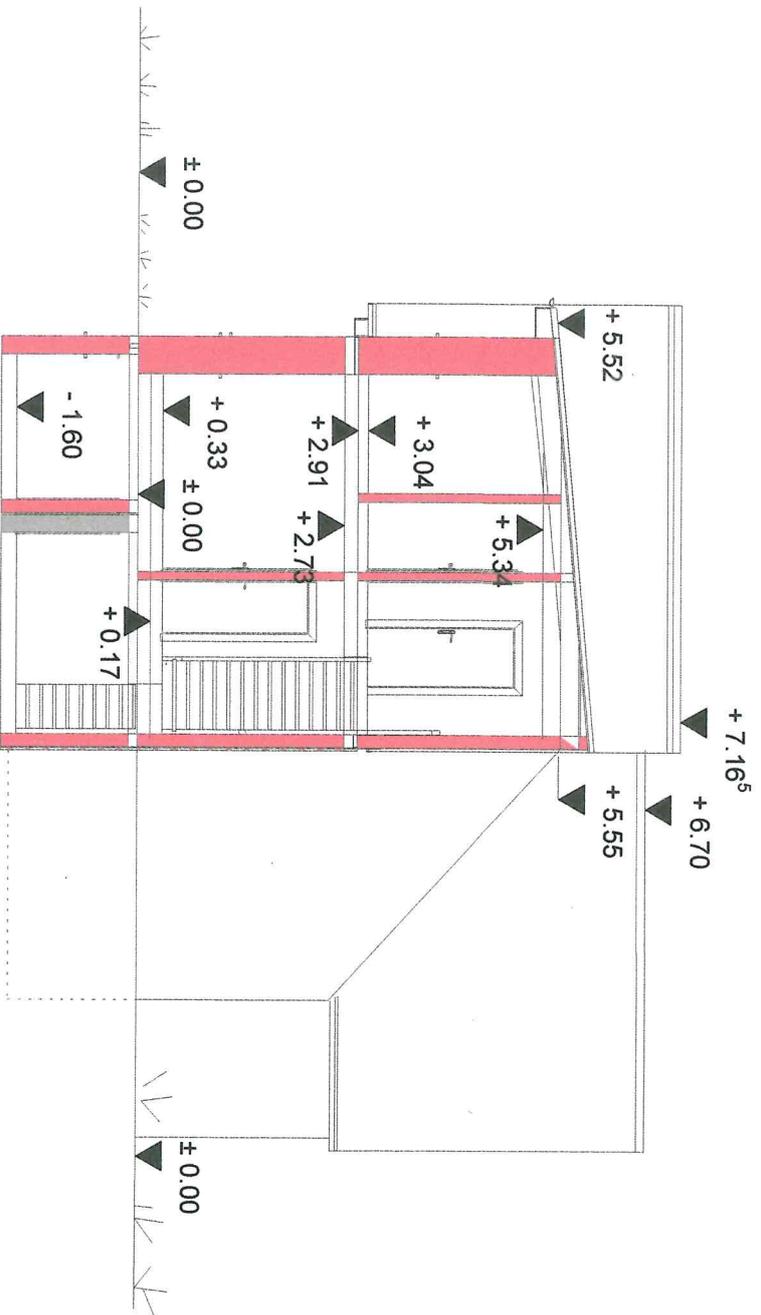


  
Dipl.-Ing. (111)  
Johannes Fowstler  
V7250-2300  
NEUBAU

Ansicht Norden



*W. F.*  
INGENIEURKAMMER  
Dipl.-Ing. (FH)  
Medizinischer  
V-1720-2000  
Kommunikation-  
Ingenieur  
SAVERN



Schnitt K--K

*M. Benk*

INGENIEURBÜRO  
 ARCHITECTURE  
 10119 BERLIN  
 TEL. +49 30 250 12 34  
 FAX +49 30 250 12 35  
 WWW.BENK-ARCHITECTURE.COM

## Landkreis Ludwigslust-Parchim

Der Landrat

als untere Bauaufsichtsbehörde

Landkreis Ludwigslust-Parchim | PF 12 63 | 19362 Parchim

Amt Crivitz  
Der Amtsvorsteher  
Bauamt  
Amtsstraße 5  
19089 Crivitz

Raum für Zukunft

Amt Crivitz  
Amtsvorsteher

Eing.: 29. Dez. 2015

Sachgebiet: 40.03

gesehen  
gesehen

AV  
Leiter

Organisationseinheit  
Fachdienst Bauordnung

Ansprechpartner  
Frau Schilder

Telefon 03871 722-6305 Fax 03871 722-77 6305

E-Mail  
heike.schilder@kreis-lup.de

Aktenzeichen  
025 0410 0016 BA 151382

Dienstgebäude  
Ludwigslust

Zimmer  
B 315

Datum  
22.12.2015

**Anhörung nach § 71 LBauO M-V  
vor Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens**

**BAUVORHABEN**

Neubau Doppelhaushälfte

**BAUGRUNDSTÜCK**

in 19089 Crivitz, Stadtrandsiedlung 16  
Gemarkung: Crivitz, Flur: 1, Flurstück(e): 37/0

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Prüfung des Vorgangs hat ergeben, dass die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens rechtswidrig scheint. Das ergibt sich aus den nachfolgend aufgeführten Gründen.

Das nach § 36 Baugesetzbuch hier erforderliche gemeindliche Einvernehmen wurde unter der Bedingung erteilt, dass die First- und Traufhöhe des Neubaus an die bestehende Doppelhaushälfte angepasst werden. Somit kommt diese Erteilung des Einvernehmens einer Versagung gleich.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist diese Bedingung rechtlich nicht haltbar. Im Kommentar zum BauGB Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 22 BauNVO, Rdnr.27 und 28 heißt es u.a.:

„Doppelhäuser sind zwei an einer seitlichen Nachbargrenze (...) zu einer baulichen Einheit aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude.“

„Ein Doppelhaus entsteht nur dann, wenn zwei Gebäude derart zusammengebaut werden, dass sie **einen Gesamtbaukörper bilden**, der als Ganzes einen seitlichen Grenzabstand einhält. Nicht erforderlich dafür ist jedoch, dass die Doppelhaushälften gleichzeitig oder deckungsgleich (spiegelbildlich) errichtet werden. Des Weiteren können sie an der Grundstücksgrenze auch versetzt oder gestaffelt aneinander gebaut werden. ...“

„Die beiden Haushälften müssen **in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise** aneinandergesetzt werden;...“

„Aufeinander abgestimmt sind die Hälften eines Doppelhauses, wenn sie sich in ihrer Grenzbebauung noch als „gleichwertig“ und „im richtigen Verhältnis zueinander“ **als harmonisches Ganzes** darstellen, ohne disproportional, als zufällig an der Grundstücksgrenze zusammengefügte Einzelhäuser ohne hinreichende räumliche Verbindung zu erscheinen; dazu muss ein Haus, soll es Teil eines Doppelhauses sein, ein Min-

destmaß an Übereinstimmung mit dem zugehörigen Nachbarhaus aufweisen, indem es zumindest einzelne der ihm Proportionen und Gestalt gebenden Elemente aufgreift (...).

In wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergelagert können die Doppelhälften auch bei einem **Vorsprung der rückwärtigen Außenwand** und einem **einseitig erhöhten Dach** sein (...).“

Aus der Kommentierung ist ersichtlich, dass keine vollkommene Übereinstimmung der Doppelhaushälften erforderlich ist. Ein bauplanungsrechtliches Einfügen ist somit in Bezug auf die Bauweise im Zusammenhang mit der Hausform Doppelhaus hier gegeben bei der relativ geringen höhenmäßigen Abweichung und auch hinsichtlich der höhenmäßigen Einordnung, die hier nicht 100%ig einheitlich ist.

Eine Gestaltungssatzung ist hier nicht vorhanden und wäre auch entsprechend § 36 Abs. 2 BauGB nicht relevant, da eine Versagung des Einvernehmens nur nach den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB möglich ist.

Im Übrigen ist hier auch nur eine Mindestdeckenhöhe von 2,40m geplant und nur ein geringer Unterschied der Oberkante Fußboden Erdgeschoss zum Geländeniveau. Ein weiteres Reduzieren oder Absenken wäre unverhältnismäßig. Dies ist hier aber bauplanungsrechtlich nicht ausschlaggebend.

Von Seiten des Bauherrn wird diesbezüglich hinzugefügt, dass es kaum möglich wäre die Dach- und Firsthöhe zu den Nachbarn anzugleichen. Die minimal geforderte Deckenhöhe von 2,40m würde die OKFF soweit nach unten verschieben, dass bei starkem Regenfall und Tauwetter im Winter das im Extremfall nichtabfließende Wasser ins Gebäude eindringt.

Ich bitte Sie, Ihre Entscheidung zu überdenken und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Ich beabsichtige ggf. von der nach Landesbauordnung gegebenen Möglichkeit des Ersetzens eines rechtswidrig versagten Einvernehmens Gebrauch zu machen. Entsprechend § 71 Absatz 4 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) erhalten Sie vor Erlass des das Einvernehmen ersetzenden Bescheides die Möglichkeit, sich zu den für die Entscheidung maßgeblichen Tatsachen zu äußern. Ihre Rückäußerung erbitte ich bis zum

**22.01.2016.**

Erfolgt bis zum genannten Zeitpunkt keine Rückäußerung, ergeht der Bescheid nach Aktenlage.

Hinweise:

Die Anhörung kann innerhalb der oben genannten Frist in Schriftform oder im Rahmen eines vorher zu vereinbarenden persönlichen Gespräches erfolgen. Sollten Sie an einer mündlichen Anhörung interessiert sein, wenden Sie sich bitte an den zuständigen Sachbearbeiter zur Vereinbarung eines Termins.

Die Anhörung ist Bestandteil des bauaufsichtlichen Verfahrens und kein in sich selbständiger Verwaltungsakt. Sie kann deshalb nicht mit einem Rechtsbehelf angefochten werden.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag



Schilder

Sachbearbeiterin Bauplanung