

Landkreis Ludwigslust-Parchim | FD 63 | PF 12 63 | 19362 Parchim

Der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim
als untere Bauaufsichtsbehörde

Amt Crivitz
Der Amtsvorsteher
Bauamt
Amtsstraße 5
19089 Crivitz



Organisationseinheit
Fachdienst Bauordnung

Ansprechpartner
Frau Bordihn

Telefon 03871 722-6324 **Fax** 03871 722-77 6324

E-Mail annika.bordihn@kreis-lup.de

Aktenzeichen
112 0213 0002 BA 181559

Dienstgebäude
Ludwigslust

Zimmer
B 320

Datum
07.12.2018

Bitte um Stellungnahme und Herstellung des Einvernehmens zu der beantragten Abweichung und der Befreiung

Als Anlage erhalten Sie gegen Rückgabe die beigefügten Unterlagen mit der Bitte um Veranlassung der Prüfung und Stellungnahme durch die zuständige Gemeinde innerhalb der Fristen nach BauGB § 36. Nebenbestimmungen oder eine mögliche Einvernehmensverweigerung sind unbedingt zu begründen. Diese bitte ich auf einer beizufügenden Anlage so abzufassen, dass sie unverändert zum Bestandteil des zu erlassenden Bescheides erklärt werden können.

Bauvorhaben:

Neubau eines Mehrfamilienwohngebäudes mit 6 und Antrag auf Abweichung

Baugrundstück:

in 19065 Petersberg, Am Kiessee 2

Katasterbezeichnung:

Gemarkung: Petersberg, Flur: 1, Flurstück(e): 81/13

Bauherr mit Anschrift:

Aus planungsrechtlicher Sicht ist das Bauvorhaben auf dem oben angeführten Grundstück wie folgt zu beurteilen:

☒ § 30 BauGB

(rechtskräftiger B-Plan)

☐ § 33 BauGB

(B-Plan in Aufstellung)

☐ § 34 BauGB

(Innenbereichslage)

☐ § 35 BauGB

(Außenbereichslage)

☐ die nähere Umgebung entspricht einem

-Gebiet nach BauNVO

☐ es handelt sich um eine Gemengelage nach § 34 Absatz 1 BauGB

Das Grundstück liegt an der ☐ BAB / ☐ Bundesstraße / ☐ Landesstraße / ☐ Kreisstraße / ☐ Gemeindestraße Nr.

Einvernehmen wird erteilt ☐

Einvernehmen wird nicht erteilt ☐

(bitte Begründung beifügen)

Im Auftrag

Bordihn
SB Bauverwaltung

Bearbeitungsvermerk der beteiligten Behörde:

Datum

Stempel/Unterschrift



Vermessungs- und Geoinformationsbehörde
für den Landkreis Ludwigslust-Parchim
und die Landeshauptstadt Schwerin
Garnisonsstraße 1, Haus A
19288 Ludwigslust

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1: 1000

Erstellt am 21.11.2018

Gemarkung: Petersberg (130693)
Flur: 1
Flurstück: 81/13

Kreis: Landkreis Ludwigslust-Parchim
Gemeinde: Pinnow (112)
Lage: Am Kiessee 2



0 10 20 30 40 m

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V). Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht überprüft. Die Darstellungen sind u.a. aus der Digitalisierungsgrundlage abgeleitet und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.

Stelle: ObVI Gudat (Auskunft), Nutzer: Dettmann

2. Baugrundstück

Gemeinde Pinnow		Gemarkung Petersberg	
Flur 1	Flurstück 81/13	Straße Am Kieselsee	Hausnummer 2

3. Bauvorhaben

Neubau Mehrfamilienwohngebäude mit 6 Wohnungen, Erdgeschoss vollständig barrierefrei

4. Verletzte Rechtsnormen

Satzung der Gemeinde Pinnow über den Bebauungsplanes Nr. 20 für den Ort Pinnow
"Wohngebiet am Kieselsee" Index 1f vom 04.01.18: III 1.1 Fassadengestaltung

5. Art und Umfang der vorgesehenen Abweichung

Statt 75% der Fassadenfläche in Klinker wird 40% der Fassadenfläche als Plattenwerkstoff im Farbton anthrazit RAL 7016 verwendet. 60% der Fassade erhält weißen Putz als Wärmedämmverbundsystem

6. Begründung (bitte ggfls. separates Blatt verwenden)

Geplant ist das Gebäude als voll gedämmte Holzrahmenkonstruktion mit Wärmedämmverbundsystem als Passivhauswand. Die Verwendung von Klinker im Außenwandaufbau hätte entweder erhebliche Verminderung des Wärmeschutzes oder einen wesentlich stärkeren und kostenintensiven Wandaufbau zur Folge. Der Wandaufbau mit einer hinterlüfteten Plattenwerkstofffassade jedoch bildet den wirtschaftlich günstigsten Kompromiss mit sehr hohem Wärmeschutz, annähernd gleich starkem Wandaufbau wie das Wärmedämmverbundsystem sowie dauerhaften, wartungsfreien Witterungsschutz. Zudem wurde vom Bürgermeister der Gemeinde Pinnow signalisiert, dass eine Fassadenfläche mit 60% weißem Putz und 40% anthrazitfarbenen Werkstoffen zustimmungsfähig sei. In den dahinter gelegenen Baufeldern des WA2 seien diese Zustimmungen bereits erfolgt. Ich bitte daher, dieser Abweichung zuzustimmen.

2. Baugrundstück

Gemeinde Pinnow		Gemarkung Petersberg	
Flur 1	Flurstück 81/13	Straße Am Kieselsee	Hausnummer 2

3. Bauvorhaben

Neubau Mehrfamilienwohngebäude mit 6 Wohnungen, Erdgeschoss vollständig barrierefrei

4. Verletzte Rechtsnormen

Satzung der Gemeinde Pinnow über den Bebauungsplanes Nr. 20 für den Ort Pinnow
"Wohngebiet am Kieselsee" Index 1f vom 04.01.18: II 2.2 Pflanzstreifen zum Seniorenheim

5. Art und Umfang der vorgesehenen Abweichung

Hineinreichen der Stellplätze in den 3m breiten privaten Grünstreifen

6. Begründung(bitte ggfs. separates Blatt verwenden)

Geplant ist das Gebäude im vorgesehenen Baufeld begrenzt durch Baulinie und Baugrenzen. Die Straßenausbauplanung hat nur eine gemeinsame Zufahrt für das Flurstück mit Nachbarflurstück 18/12 vorgesehen bzw. schon ausgeführt. Weiter ist im B-Plan die Festsetzung enthalten, dass die Flurstücke 18/12 und 18/13 als ein Grundstück nur eine gemeinsame Zufahrt erhalten. Hierdurch wird die Bebaubarkeit der Baufeldtiefe stark eingeschränkt, da die erforderlichen 12 Stellplätze (2 je 6 Wohnungen) am wirtschaftlichsten vor der Grenze zum Seniorenpflegeheim angeordnet werden sollten auch um die befestigten Flächen möglichst gering zu halten und die Gärten in Südwestlage so gering wie möglich zu beeinträchtigen.

Die Breite der Zufahrt 5,5m min. und Stellplatzlänge von 5m min. reduziert die mögliche Baulänge des Gebäudes wesentlich um ca. 1,25m. Die Grundrisse der Wohnungen deshalb weiter einzuschränken wäre unverhältnismäßig. Daher fallen die Einstellplätze leicht (20cm) in den 3m breiten privaten Grünstreifen auf dem Grundstück. Als Kompensation werden die Stellplätze am Ende mit einem 50cm breiten begrünten Überhangstreifen ausgeführt (Länge befestigter Stellplatz 4,50m).

Zudem wurde vom Bürgermeister der Gemeinde Pinnow signalisiert, dass das Hineinreichen der Stellplätze in den Grünstreifen zustimmungsfähig sei.
Ich bitte daher, dieser Abweichung zuzustimmen.



LANDKREIS
LUDWIGSLUST-PARCHIM
RAUM FÜR ZUKUNFT

Amt Crivitz eingegangen	
20. Dez. 2018	
AL	AV



metropolregion hamburg

Landkreis Ludwigslust-Parchim | FD 63 | PF 12 63 | 19362 Parchim

Der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim
als untere Bauaufsichtsbehörde

Amt Crivitz
Der Amtsvorsteher
Bauamt/Gemeinde Pinnow
Amtsstraße 5
19089 Crivitz

Organisationseinheit
Fachdienst Bauordnung

Ansprechpartner
Frau Schilder

Telefon 03871 722-6305 Fax 03871 722-77 6305

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

Aktenzeichen
112 0107 0088c BA 181188

Dienstgebäude
Ludwigslust

Zimmer
B 315

Datum
18.12.2018

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

BAUVORHABEN

Umbau und Sanierung des Wochenendhauses

BAUGRUNDSTÜCK

in 19065 Pinnow, Am See 88c, Gemarkung: Pinnow, Flur: 1, Flurstück(e): 111/96

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,

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

Es wird Ihrerseits mit Datum vom 2.11.18 (Eing.: 05.11.2018) mitgeteilt, dass das Einvernehmen (n. § 36 BauGB) nicht erteilt wird. In der Anlage wird ergänzt: Die Grundfläche des Wochenendhauses darf nicht mehr als 68 m² und die Dachneigung nicht größer als 30° Grad betragen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein vorhandenes Gebäude mit ca. 73,5 m² Grundfläche Hauptnutzung (Wochenendhaus). Die ursprünglich mal anerkannte Nutzung Wohnen wurde nach bestehender Kenntnis nicht vollzogen. Der vorhandene Eckbereich (Terrasse 7m²) soll verändert werden, bleibt aber von der Fläche her mit 7m² bestehen. Die übrigen Außenwände bleiben, erhalten aber eine Außenisolierung. Das Flachdach ist nach wie vor ohne Nutzung.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht erfolgt eine Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung). Die Ihrerseits angesprochene Dachneigung von 30 Grad wird nicht überschritten, ist hier kein Thema. Die Grundfläche von 68m² bis 70m² (Rahmen) wird etwas überschritten, tritt hier aber für den normalen Betrachter kaum in Erscheinung, zumal der bauliche Bestand nicht wesentlich geändert wird. Das Vorhaben bezieht sich auf den vorhandenen baulichen Bestand, ein Neubau oder eine wesentliche Änderung wären anders zu betrachten. Die Frage der äußeren Gestaltung ist hier nicht ausschlaggebend. Ein Nichteinfügen in die Eigenart der näheren Umgebung, was aufgrund einer negativen Vorbildwirkung zur Unzulässigkeit des Vorhabens führt, planungsbedürftig wäre, ist für diesen Fall m.E. nicht begründet.

Hinzu kommt, dass für das Bauvorhaben mit Datum vom 23.10.2017 ein Bauvorbescheid erteilt wurde (BV 170040). Zum Antrag auf Vorbescheid (Eing. Änderung vom 1. Juni 2017) wurde die Gemeinde mit Eing. Amt Crivitz 14.Juli 2017 beteiligt und hat mit Datum vom 4.10.17 geantwortet, wieder mit der Ergänzung – GF

68m² und DN 30° einhalten. Hier war das Einvernehmen bereits durch Verfristung erteilt. Den erteilten Vorbescheid hat die Gemeinde zur Kenntnis bekommen, ein diesbezüglicher Widerspruch liegt nicht vor. Die Antragstellerin hat bei Übereinstimmung ein Recht auf Erteilung der Baugenehmigung hinsichtlich dieser bauplanungsrechtlichen Beurteilung.

Ich bitte Sie um Ihre nochmalige Prüfung und Erteilung des für eine Zulässigkeit erforderlichen Einvernehmens.

Ggf. wird beabsichtigt, 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

18.01.2019.

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

Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Pinnow am 24.10.2018 um 19:00 Uhr

TOP 5 Stellungnahme zum Bauantrag Gemarkung Pinnow, Flur 1, Flst. 111/9
(BA 181188)

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 0

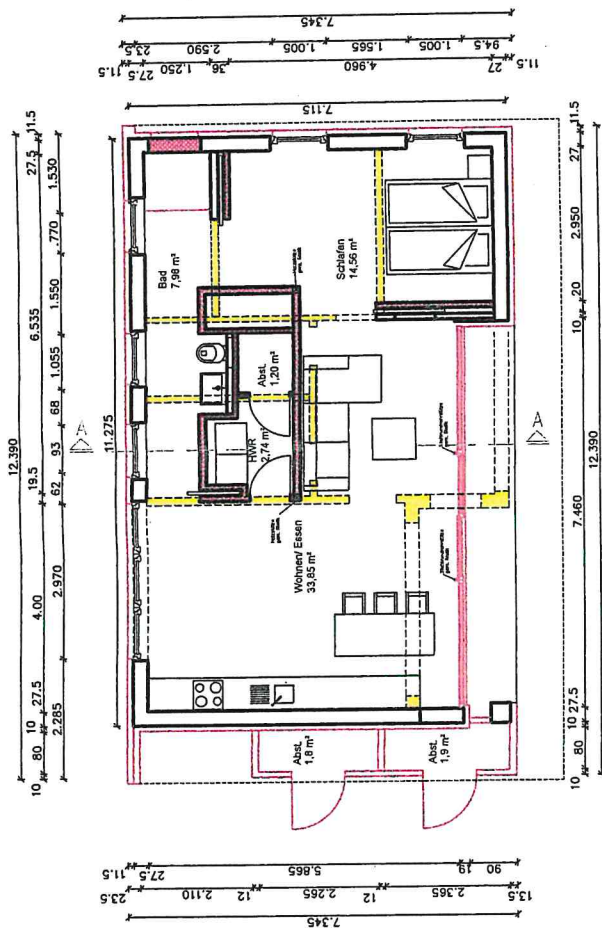
Ablehnung: 5

Enthaltung: 0

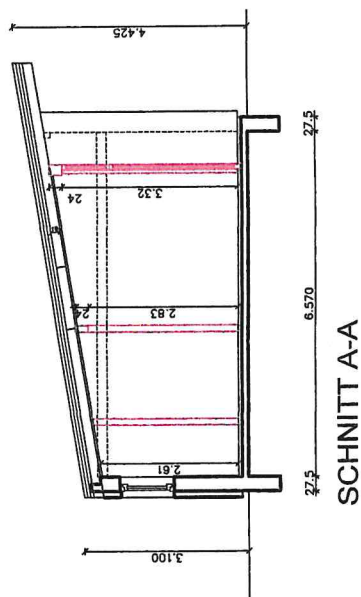
Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Pinnow erteilt nicht das gemeindliche Einvernehmen.

Die Grundfläche des Wochenendhauses darf nicht mehr als 68 m² und die Dachneigung nicht größer als 30° Grad betragen.



GRUNDRISS

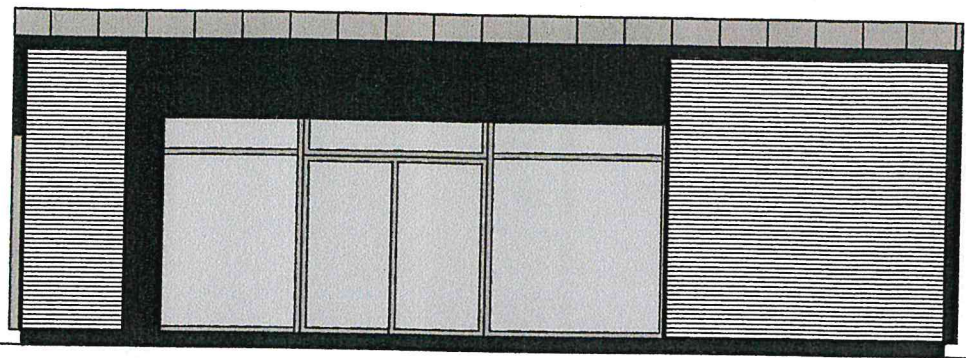


SCHNITT A-A

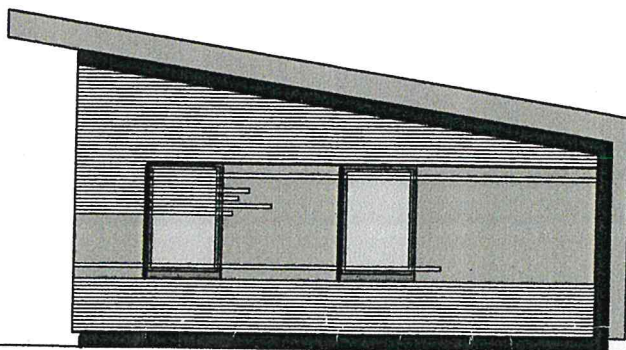
Neu
Abbruch

BAUVORHABEN AM SEE 88C, 19065 PINNOW

Planung Nico Calabretta, Dipl.-Ing. Architekt Alte Ahrenloher Str. 2 25436 Tömesch Tel. 01793905628	Zählung Grundriss, Schnitt A-A M. 1:100 Bauplanungsplanung Stand 08.08.18	Index 08.08.2018 Keine Ausführungsplanung! Alle Maße sind am Bau zu prüfen
--	--	---



ANSICHT VON NORDWESTEN



ANSICHT VON SÜDWESTEN

AN

BAUVOR

Bauherrin
Dagmar
Lütt-Iserk
22589 H