



## Stadt Crivitz

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> BV Cri SV 157/20 <b>Datum:</b> 04.08.2020 <b>Status:</b> öffentlich
<b>Anhörung zum Bauantrag BA 179580 Neubau Wohnhaus mit Ladengeschäft Gemarkung Crivitz, Flur 36, Flst. 97 (Parchimer Straße 3, 19089 Crivitz)</b>	
<b>Fachbereich:</b> Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung <b>Sachbearbeiter/-in:</b> Frau Priehn	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Planung und Stadtentwicklung der Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Vorberatung)	20.08.2020

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Auf dem o. g. Flurstück ist der Neubau eines Wohnhauses mit Ladengeschäft im Erdgeschoss geplant.

Die Stadt Crivitz hat bereits über den Antrag beraten und das Einvernehmen aufgrund der Beeinträchtigung des Ortsbildes versagt. Diese vorgetragenen Belange wurden durch das Bauordnungsamt des Landkreises geprüft. Gemäß der vorliegenden Anhörung wurde die Rechtswidrigkeit der Versagung des gemeindlichen Einvernehmens erklärt.

Nach Prüfung der durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim vorgebrachten Argumente, können keine neuen Sachverhalte aus der Rechtsprechung hinsichtlich der Traufhöhenfestsetzung entgegengestellt werden.

Für den Bereich des Baugrundstücks ist keine Festsetzung für eine höchstzulässige Gebäudehöhe vorhanden, die auf den Schutz des Ortsbildes und die Ortsüblichkeit abzielt.

Geringfügige Überschreitungen der Traufhöhe sind mit öffentlichen und nachbarlichen Belangen vereinbar.

Die Überschreitung der Traufhöhe um 3 m in diesem Bauvorhaben ist aus Sicht der Stadt Crivitz nicht vereinbar mit öffentlichen und nachbarlichen Belangen, weil dies zu unververtretbaren Traufhöhenunterschieden zwischen den benachbarten Gebäuden führt und das Gebäude mit drei Vollgeschoss als ein Gebäude mit 4 Vollgeschossen erscheinen lassen kann.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

**Anlage/n:**  
Antragsunterlagen

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung der Stadt Crivitz hält an ihrer Stellungnahme vom 12.12.2019 zur Versagung des gemeindlichen Einvernehmens zum Bauantrag BA 170580 zum Neubau eines Wohnhauses mit Lagengeschäft auf dem Flst. 97 der Flur 36 in der Gemarkung Crivitz fest.

**Begründung:**

Die Überschreitung der Traufhöhe um 3 m in diesem Bauvorhaben ist aus Sicht der Stadt Crivitz nicht vereinbar mit öffentlichen und nachbarlichen Belangen, weil dies zu unververtretbaren Traufhöhenunterschieden zwischen den benachbarten Gebäuden führt und das Gebäude mit drei Vollgeschoss als ein Gebäude mit 4 Vollgeschossen erscheinen lassen kann.

Die Parchimer Straße ist überwiegend mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut, teilweise sind diese auch zweigeschossig. Eine Dreigeschossigkeit wie bei dem geplanten Bauvorhaben ist nur in Ausnahmefällen in der näheren Umgebung des Baugrundstückes zu finden.

Die Stadt Crivitz folgt dem Argument, dass eine relativ hohe Gebäudehöhe im Rahmen des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB im kernstädtischen Bereich zulässig ist.

Die Traufhöhen der vorhandenen Bebauung liegen zwischen 5,50 und 8 m zum Gelände. Da das Gelände zu dem Baugrundstück hin ansteigt, erscheint das geplante Wohnhaus über dem üblichen Maß der Traufhöhe. Die gewählte Dachneigung verstärkt die negative Gesamterscheinung des Baukörpers.

Die Nachbarschaft ist durch das Wohnhaus Beeinträchtigungen wie z. B. Verschattung und Einsichtnahme im Hinterhof ausgesetzt.

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, Straßen- und Tiefbau

**Ansprechpartner**  
Frau Schilder

**Telefon** 03871 722-6305      **Fax** 03871 722-77 6305

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

**Aktenzeichen**  
025 0205 0003 BA 170580

**Dienstgebäude**  
Ludwigslust

**Zimmer**  
B 315

**Datum**  
19.06.2020

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

### BAUVORHABEN

Neubau Wohnhaus mit Ladengeschäft

### BAUGRUNDSTÜCK

in 19089 Crivitz, Parchimer Str. 3, Gemarkung: Crivitz, Flur: 36, Flurstück(e): 97/0

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, 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 Bauvorhaben beinhaltet den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Verkauf/Textileinzelhandel im Erdgeschoß und weiteren 3 Etagen Wohnnutzung.

Der Antragsteller ist nicht gewillt, Änderungen an seinem Bauvorhaben vorzunehmen.

Der Standort des geplanten Vorhabens befindet sich in einer Baulücke im Stadtbereich Crivitz. Es handelt sich um ein augenscheinlich viergeschossiges Gebäude mit flachem Satteldach (giebelständig). Die Firsthöhe beträgt 11,30m, sie liegt zwischen der unmittelbaren li. und re. Nachbarbebauung (11,60m und 9,80m), die Traufhöhe liegt etwa 3m über der Traufhöhe der unmittelbaren Nachbarbebauungen. Unterschiedliche First- und Traufhöhen, sowie unterschiedliche Stellungen des Baukörpers (Trauf- und Giebelständigkeit) sowie ein- und zweigeschossige Bebauungen sind in der näheren Umgebung charakteristisch, es gibt auch augenscheinlich dreigeschossige Gebäude. Eine Einheitlichkeit im Straßenbild ist aus städtebaulicher Sicht nicht gegeben.

Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sog. Innenbereich gem. § 34 BauGB. Für eine Zulässigkeit des Vorhabens ist nach § 36 BauGB das Einvernehmen der Gemeinde/Stadt erforderlich.

Das Einvernehmen der Gemeinde/Stadt wurde versagt. Es wurde Folgendes ausgeführt:

### **„Beschluss**

Die Stadtvertretung der Stadt Crivitz erteilt nicht das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag (BA 170580) zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Verkaufsraum auf dem Flst. 97 der Flur 36 in der Gemarkung Crivitz in der vorliegenden Form (Höhe).

### **Begründung:**

Das Vorhaben fügt sich mit der Firsthöhe von 11,30 m zwar in die nähere Umgebung ein, jedoch wird die Traufhöhe mit ca. 3 m gegenüber den Nachbargebäuden überschritten. Es entsteht somit der Eindruck eines 4-geschossigen Gebäudes. Dieses fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise nicht in die nähere Umgebung ein. Das Ortsbild wird dadurch beeinträchtigt.

### **Abstimmungsergebnis:**

einstimmig“

Diese Ausführungen erscheinen insbesondere nach Recherche von Kommentierungen/Rechtsprechungen rechtswidrig, hierzu Folgendes:

In § 34 Abs. 1 BauGB heißt es: Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die 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.

Das zentrale Zulässigkeitserfordernis ist somit das „Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“. Wenn das Vorhaben den aus der Umgebung vorgegebenen Strukturen entspricht, ist es in der Regel zulässig.

Im vorliegenden Fall ist das Einfügen gegeben. Das Vorhaben fügt sich nach der Art der Nutzung (Wohnen und Einzelhandel), nach der Bauweise (abweichende B.), nach der Überbauung (derartige rel. hohe Überbauungen finden sich in der näheren Umgebung, u.a. Flurst.103, 184 ...) sowie nach dem Maß der baulichen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

„Hierbei ist auf die Maße abzustellen, die einerseits bei dem hinzutretenden Bauvorhaben und andererseits bei der maßgeblichen Umgebungsbebauung nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten. Dabei kommt es vornehmlich auf die in § 16 Abs. 2 genannten absoluten Größenmaße des Baukörpers an; dazu zählen die Länge und Breite der Grundfläche, die Geschosszahl und die Höhe der Gebäude (zutreffend OVG Saarluis Urt. v. 27.5.2014 – 2A 2.14, Juris Rn 50).“... (siehe Kommentar zum BauGB, Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 34, Mai 2017, Rdnr. 40)

„Bei der Bestimmung der Bezugspunkte ist für die Höhe eines Gebäudes idR die Traufhöhe von Bedeutung; es kann aber auch die absolute Höhe der vorhandenen Gebäude prägend sein (BVerwG Beschl. v. 26.07.2006...).“ (o.g. Kommentar, § 34, Rdnr. 42)

Wie eingangs dargestellt, ist die nähere Umgebung nicht durch ein einheitliches Maß der baulichen Nutzung geprägt, sie stellt sich hier sehr differenziert dar. Das hier beantragte Gebäude fügt sich höhenmäßig (Firsthöhe) noch in die vorhandene Umgebung ein, hinsichtlich der Geschossigkeit (Wirkung von vier Geschossen) ist augenscheinlich kein Vorbild gegeben. Laut Rechtsprechung kann jedoch die Geschossigkeit im innerstädtischen Bereich hinter der höhenmäßigen Einordnung zurücktreten. Dies ist oft dadurch gegeben, dass die heutigen Geschosse meist nur eine Höhe von ca. 2,50m aufweisen. Das mit einer derartigen Überschreitung der Geschosszahl verbundene Ziel der Wahrung der Einheitlichkeit des Straßenbildes ist hier allerdings nicht von ausschlaggebender Bedeutung, da eine solche Einheitlichkeit im Straßenbild nicht vorliegt.

Lt. Urteil vom 17.04.2020, VG Karlsruhe, 5. Kammer heißt es unter Nr. 71 u.a.: „Die Höhe des Vorhabens überschreitet mit einer Traufhöhe von 113,93m über NN und einer Firsthöhe von 116,33m über NN (...) unstreitig die Höhe der Bebauung der näheren Umgebung nicht. Insoweit kommt es nicht darauf an, dass das Vorhaben drei Geschosse haben wird. Der Vortrag der Antragstellerin, dass hier das Flachdach des Vorhabens zu einem Nichteinfügen führe, weil bei einem Flachdach von einer grundsätzlich deutlich massiveren Wirkung gegenüber einem gleich hohen Gebäude mit Satteldach auszugehen sei, überzeugt nicht.“ (*hier OG-Terrassengeschoss*)

Das ggf. Nichteinfügen hinsichtlich der Traufhöhe zwischen den nahe liegenden Nachbarbebauungen führt noch nicht zur Unzulässigkeit. Die nähere Umgebung ist weiter zu sehen und erfasst beispielsweise auch die Bebauung des Flurstücks 101/1, hier ist eine augenscheinlich dreigeschossige Bebauung mit Flachdach vorhanden. Diese Traufhöhe ist auch hoch. Die Straße steigt zwar in Richtung Rathausstraße noch an, aber wenn man vom Vorhabengrundstück aus die nähere Umgebung betrachtet mit doch relativ unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen, kann eine Unzulässigkeit des Bauvorhabens nicht stichhaltig begründet werden. Eine einheitliche Wirkung der Traufe tritt auch durch den Wechsel von Trauf- und Giebelständigkeit nicht derart vordergründig in Erscheinung.

Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Es handelt sich nicht um ein „optimales, ideales“ Einfügen, dies ist auch nicht erforderlich.

Im Kommentar zum Baugesetzbuch, Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 34, Mai 2017, Rdnr. 31 heißt es u.a.:

„Bei der Einfügung geht es weniger um Einheitlichkeit als um Harmonie. Daraus, dass ein Vorhaben in seiner Umgebung – überhaupt oder doch in dieser oder jener Beziehung – ohne ein Vorbild ist, folgt noch nicht, dass es ihm an der harmonischen Einfügung fehlt ... Das Gebot des Einfügens soll nicht als starre Festlegung über den gegebenen Rahmen allen individuellen Ideenreichtum blockieren, es zwingt nicht zur Uniformität. Das Erfordernis des Einfügens hindert nicht schlechthin daran, den vorgegebenen Rahmen zu überschreiten. Aber es hindert daran, dies in einer Weise zu tun, die – sei es schon selbst oder sei es in Folge der Vorbildwirkung – geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche und erst noch ausgleichsbedürftige Spannungen zu begründen oder die vorhandenen Spannungen zu erhöhen....“

„Ein Vorhaben, das um seiner Wirkung willen selbst schon planungsbedürftig ist oder doch das Bedürfnis einer Bauleitplanung nach sich zieht, fügt sich seiner Umgebung nicht ein.“

In diesem Fall ist keine derartige Auswirkung erkennbar, dass die Notwendigkeit einer regelnden Bauleitplanung gegeben ist. Dies wäre beim Nichteinfügen von Trauf- und Firsthöhe der Fall. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist eine Zulässigkeit des Vorhabens gegeben.

Eine Ortsbildbeeinträchtigung, die zur Unzulässigkeit des Vorhabens führt, liegt ebenfalls nicht vor. Im o.g. Kommentar zum BauGB, Mai 2017, § 34, Rdnr. 68 u. 69 heißt es u.a.:

„Unter Ortsbild ist die bauliche Ansicht eines Ortes oder Ortsteils bei einer Betrachtung sowohl von innen als auch von außen her (unter Einschließung der Fernwirkung des Ortsumrisses) zu verstehen. Um schützenswert zu sein, muss es eine Wertigkeit für die Allgemeinheit besitzen, dh einen besonderen Charakter und eine Eigenheit haben, die dem Ort eine aus dem Üblichen herausragende Prägung verleihen (VGH...). ... Dieser städtebaulich zu verstehende Begriff schließt aber auch – ähnlich dem der Erhaltungssatzung – solche Gestaltungselemente mit ein, die die Gestaltung des jeweiligen Gebäudes betreffen, wie zB Dachform, Stellung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück, soweit dies städtebaulich von Bedeutung ist (.....). Nach OVG Münster Urt. v. .... können Beeinträchtigungen, die sich aus der Gebäudehöhe und der Dachgestaltung ergeben, Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Nach VGH Mannheim Urt. v. ... können Ortsbildbeeinträchtigungen solche sein, die sich aus der Gebäudehöhe ergeben. Allerdings stellt ein einzelnes Haus mit Satteldach innerhalb einer Häuserreihe mit Flachdach grundsätzlich keine Ortsbildbeeinträchtigung dar (OVG Münster...).“ (68)

„Der Schutz des Ortsbildes nach § 34 Abs. 1 Satz 1 setzt eine bestimmte Wertigkeit für die Allgemeinheit voraus (BVerwG Urt. v....). Danach ist zu verlangen, dass das Ortsbild einen bestimmten Charakter, eine gewisse Eigenart hat, die dem Ort oder Ortsteil eine aus dem Üblichen herausragende Prägung verleiht (BVerwG, aaO). Daraus ergibt sich Folgendes: Nicht jede Beeinträchtigung des vorhandenen Ortsbilds ist zulassungsrechtlich relevant. Entscheidend ist die konkrete Situation (...).“ (69)

Im vorliegenden Fall ist durch das Flachdach auf dem augenscheinlich viergeschossigen Gebäude keine ideale Harmonie zu insbesondere den direkten Nachbarbebauungen gegeben. Das Ortsbild ist berührt, aber führt nicht zur Unzulässigkeit des Vorhabens. Dazu bedürfte es eines bestimmten Charakters, einer bestimmten Eigenart der näheren Umgebung. Die Umgebung ist jedoch differenziert und weist kein besonderes prägendes Bild auf.

Eine Gestaltungssatzung liegt nicht mehr vor.

Ich beabsichtige deshalb, 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 **20.07.2020**.

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

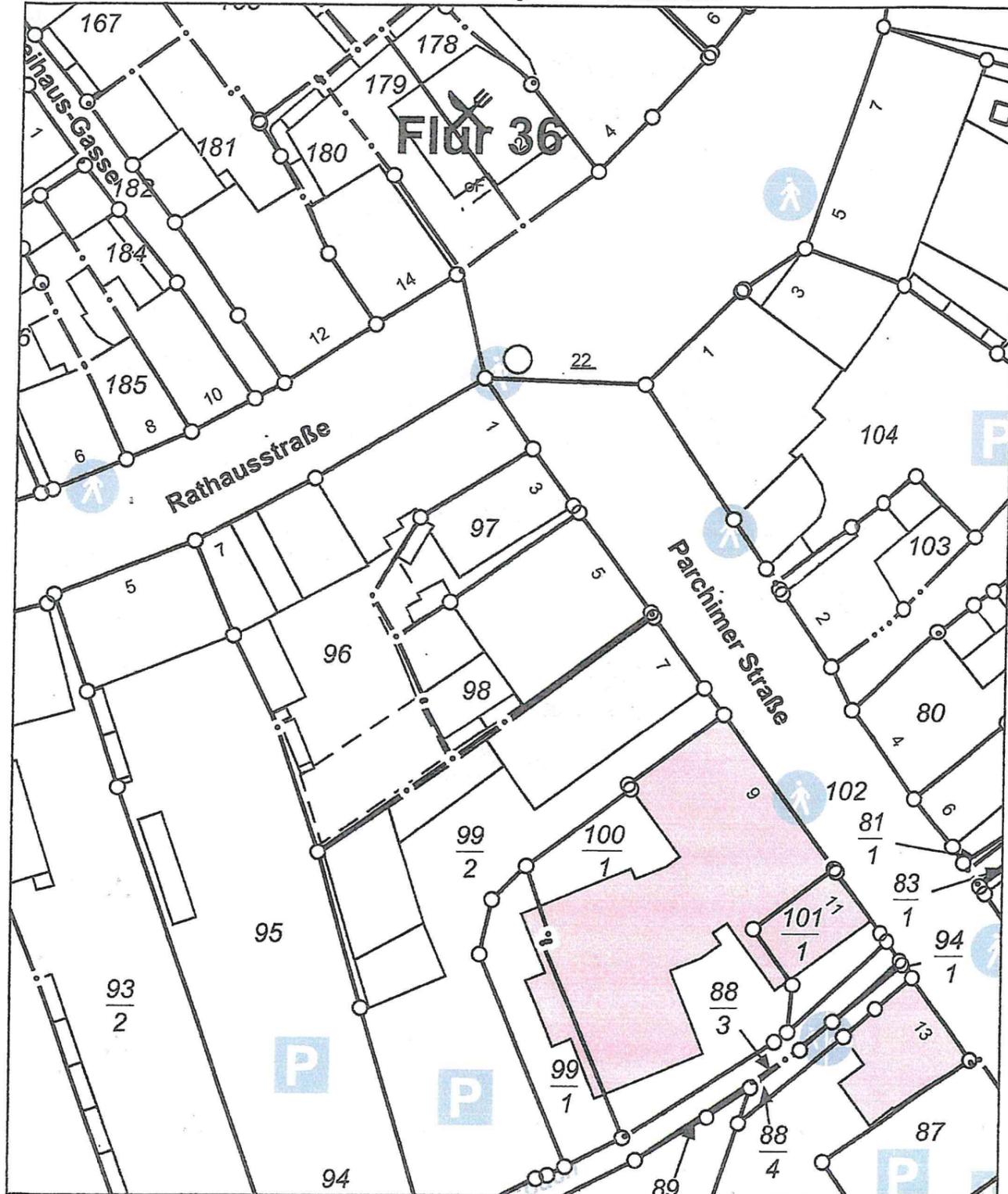
Sachbearbeiterin Bauplanung



Erstellt am 15.12.2016

Gemarkung: Crivitz (13 0637)  
Flur: 36  
Flurstück: 97

Kreis: Landkreis Ludwigslust-Parchim  
Gemeinde: Crivitz, Stadt (13 0 76 025)  
Lage: Parchimer Str. 3



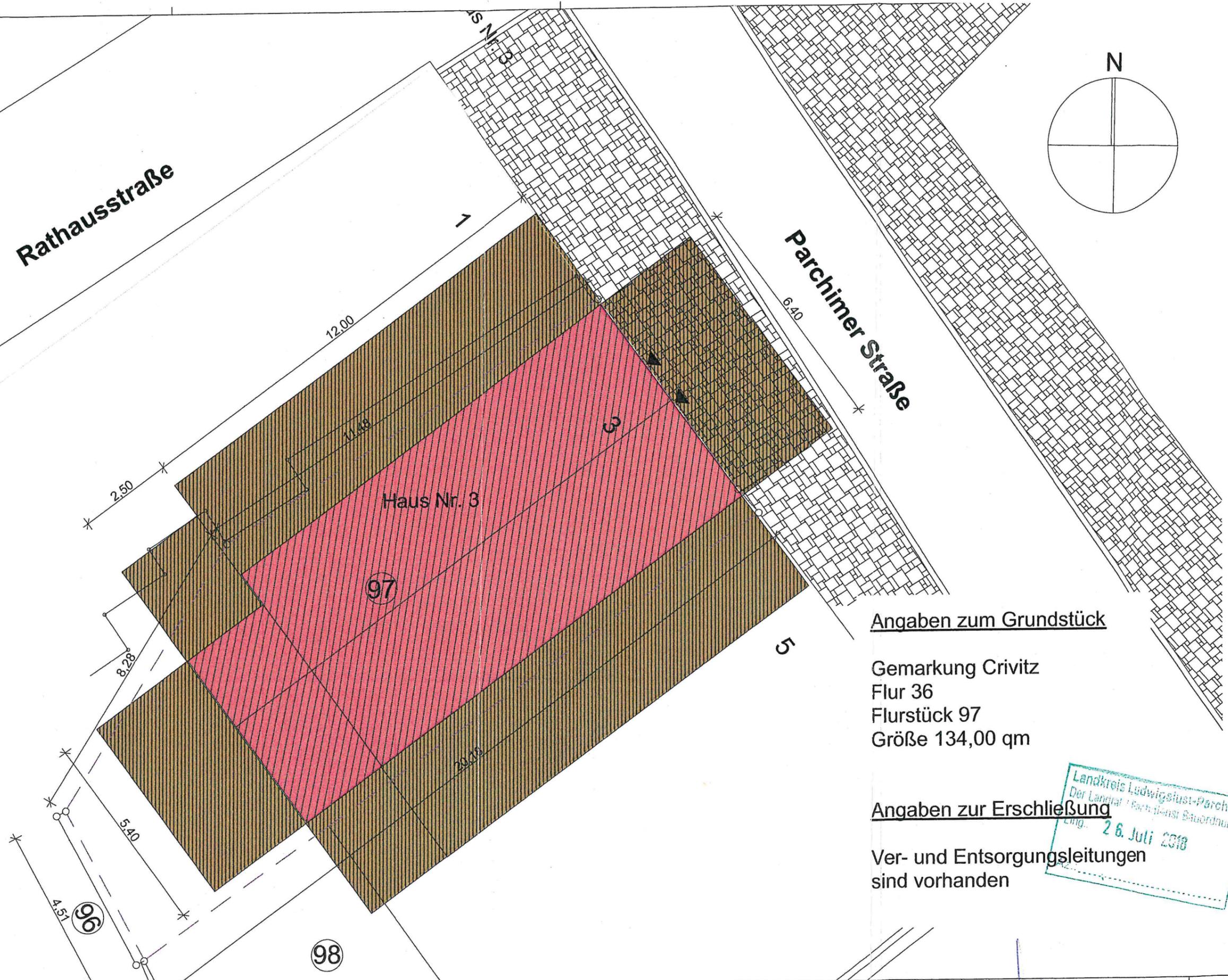
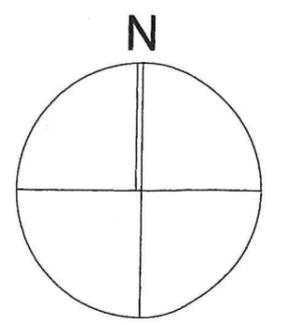
0 5 10 15 Meter

Maßstab 1:500

© 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).

Rathausstraße

Parchimer Straße



Angaben zum Grundstück

Gemarkung Crivitz  
Flur 36  
Flurstück 97  
Größe 134,00 qm

Angaben zur Erschließung

Ver- und Entsorgungsleitungen  
sind vorhanden



Bauvorhaben:  
**Neubau EFH  
Parchimer Str. 3  
19089 Crivitz**

Bauherr:

Planung:  
Ingenieurbüro  
Helmut Struch  
Lange Str. 77, 19370 Parchim

- Legende:
- Neubau
  - Abstandsflächen / Baulasten
  - Grundstückssezenze

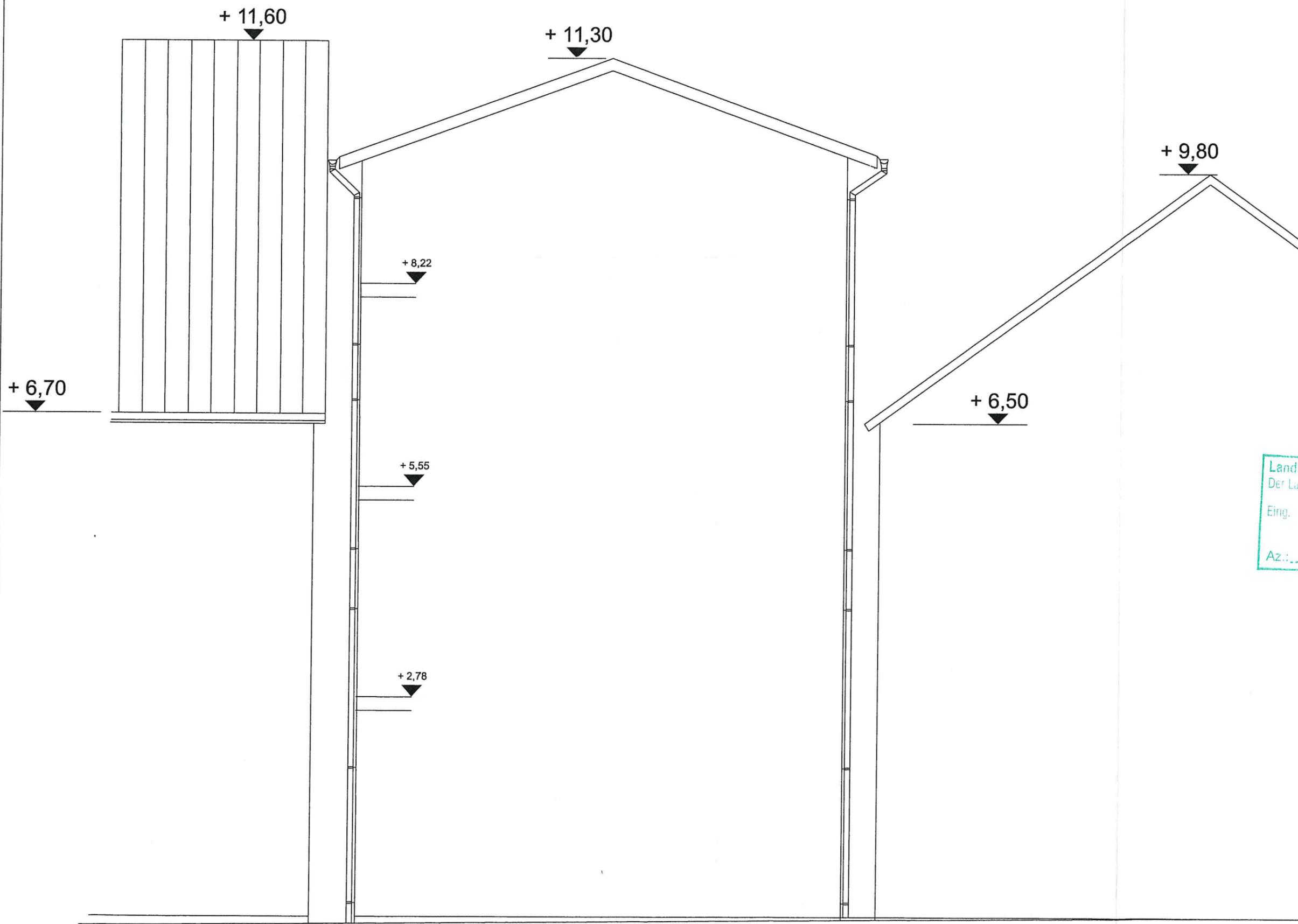
Legende:  
**Bauantrag**

Planinhalt:  
**Lageplan**

Blattnr.:  
**1**

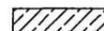
Maßstab 1:100  
Dateiname: Crivitz-03.pln

Datum 12.07.2018  
Blattgröße: 42 x 297  
Planersteller: Carolin Böning



Landkreis Ludwigslust-Parchim  
 Der Landrat Bauordnungsamt  
 Eing. 24. Sep. 2019  
 Az.: .....

Crivitz - Parchimer Str. 3

Bauvorhaben: <b>Neubau EFH          Parchimer Str. 3          19089 Crivitz</b>	Bauherr:	Planung: <b>Ingenieurbüro          Helmut Struch          Lange Str. 77, 19370 Parchim</b>	Legende:  Aussenmauerwerk  Porenbeton  Stahlbeton  Trockenbau	 KS Mauerwerk  Fliesen	<b>Bauantrag</b>	Planinhalt: <b>Höhenplan</b>	Blattnr.: <b>6</b>
					Maßstab 1:50	Datum: 12.07.2018	Planersteller: Carolin Böning
					Dateiname: Crivitz-05-22.pln	Änderung: 19.09.2019	Blattgröße: 42 x 297