



Stadt Crivitz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Cri SV 218/20-01 Datum: 17.11.2020 Status: öffentlich
Anhörung zum Bauantrag BA 170580 Neubau Einfamilienhaus mit Garage Gemarkung Crivitz, Flur 36, Flst. 97 (Parchimer Straße 3, 19089 Crivitz)	
Fachbereich: Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung Sachbearbeiter/-in: Frau Priehn	

Beratungsfolge (Zuständigkeit) Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Entscheidung)	Sitzungstermin 07.12.2020
--	------------------------------

Sachverhaltsdarstellung:

Auf dem o. g. Flurstück ist der Neubau eines Einfamilienhaus mit Garage geplant.

Die Stadt Crivitz hat im Rahmen der Anhörung zur Rechtswidrigkeit der Versagung des gemeindlichen Einvernehmens eine Stellungnahme am 24.08.2020 abgegeben.

Die nachgeforderten Unterlagen wurden durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim übersandt.

Daraufhin wurde eine ergänzende Stellungnahme vorbereitet, um die vorgetragenen Argumente zu untermauern.

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 und gibt die ergänzte Stellungnahme zur Anhörung in der vorliegenden Fassung ab.

Stadt Crivitz

Die Bürgermeisterin



Amt Crivitz; Amtsstraße 5, 19089 Crivitz

Landkreis Ludwigslust-Parchim
Fachdienst Bauordnung, Straßen- und
Tiefbau
Frau Schilder
Postfach 12 63

19362 Parchim

Stadt Crivitz

Telefon: 03863-555 983 od. 222 726
Fax: 03863-502 77 82
E-Mail: brusch-gamm@t-online.de

über Amt Crivitz

Bearbeiter: Jana Priehn
Amt: Amt für Stadt- u. Gemeindeentwicklung
Bereich: Stadt- und Gemeindeentwicklung
Telefon: 03863 5454-432
FAX: 03863 5454-103
E-Mail: jana.priehn@amt-crivitz.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom
28.09.2020

Unser Zeichen/unsere Nachricht vom
24.08.2020

Datum

Anhörung nach § 71 LBauO M-V vor Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens hier: Ergänzung der Stellungnahme der Stadt Crivitz v. 24.08.2020

Sehr geehrte Frau Schilder,

wie erbeten haben Sie der Stadt Crivitz weitere Bauantragsunterlagen (Höhenplan – Traufhöhe; Schnitt – Angabe aktuelle Dachneigung) übersandt. Vielen Dank hierfür.

Die Stadtvertretung der Stadt Crivitz hält an ihrer Stellungnahme vom 24.08.2020 zur Versagung des gemeindlichen Einvernehmens zum Bauantrag BA 170580 zum Neubau eines Wohnhauses mit Ladengeschäft auf dem Grundstück Parchimer Straße 3 in 19089 Crivitz, Flurstück 97 der Flur 36 in der Gemarkung Crivitz weiterhin fest.

Begründung:

Auszug Urteil VGH Baden Württemberg, 3 S 201/99 04.03.99

1. Überschreitet ein Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich zwar die in der Umgebungsbebauung vorhandene Traufhöhe, jedoch nicht die Firsthöhe, schließt dies ein Einfügen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung nicht von vornherein aus.

2. Die Überschreitung der in der Umgebungsbebauung vorhandenen Traufhöhe kann zu einer Beeinträchtigung des Ortsbilds mit bodenrechtlicher Relevanz führen.

Der Umkehrschluss zu Punkt 1 bedeutet, dass das Einfügen des geplanten Wohnhauses mit der Einhaltung der Firsthöhe, jedoch Nichteinhalten der Traufhöhe der Umgebungsbebauung nicht in jedem Fall ein Einfügen bejaht.

Der Punkt 2 wird hier in jedem Fall gesehen. Das historische Ortsbild darf in diesem Bereich nicht durch einen viergeschossigen Bau „verschandelt“ werden.

Stadt Crivitz
über Amt Crivitz
Amtsstraße 5, 19089 Crivitz

Internet: www.amt-crivitz.de
E-Mail: info@amt-crivitz.de

Bankverbindung
Sparkasse Parchim-Lübz
IBAN: DE40 1405 1362 0000 0503 00

BIC: NOLADE21PCH

Öffnungszeiten Amt Crivitz

Mo., Die., Do., Fr.: 09:00 – 12:00 Uhr

Die.: 14:00 – 16:00 Uhr

Do.: 14:00 – 18:00 Uhr

Bürgerbüro:
1. Samstag im Monat
09:00 – 12:00 Uhr

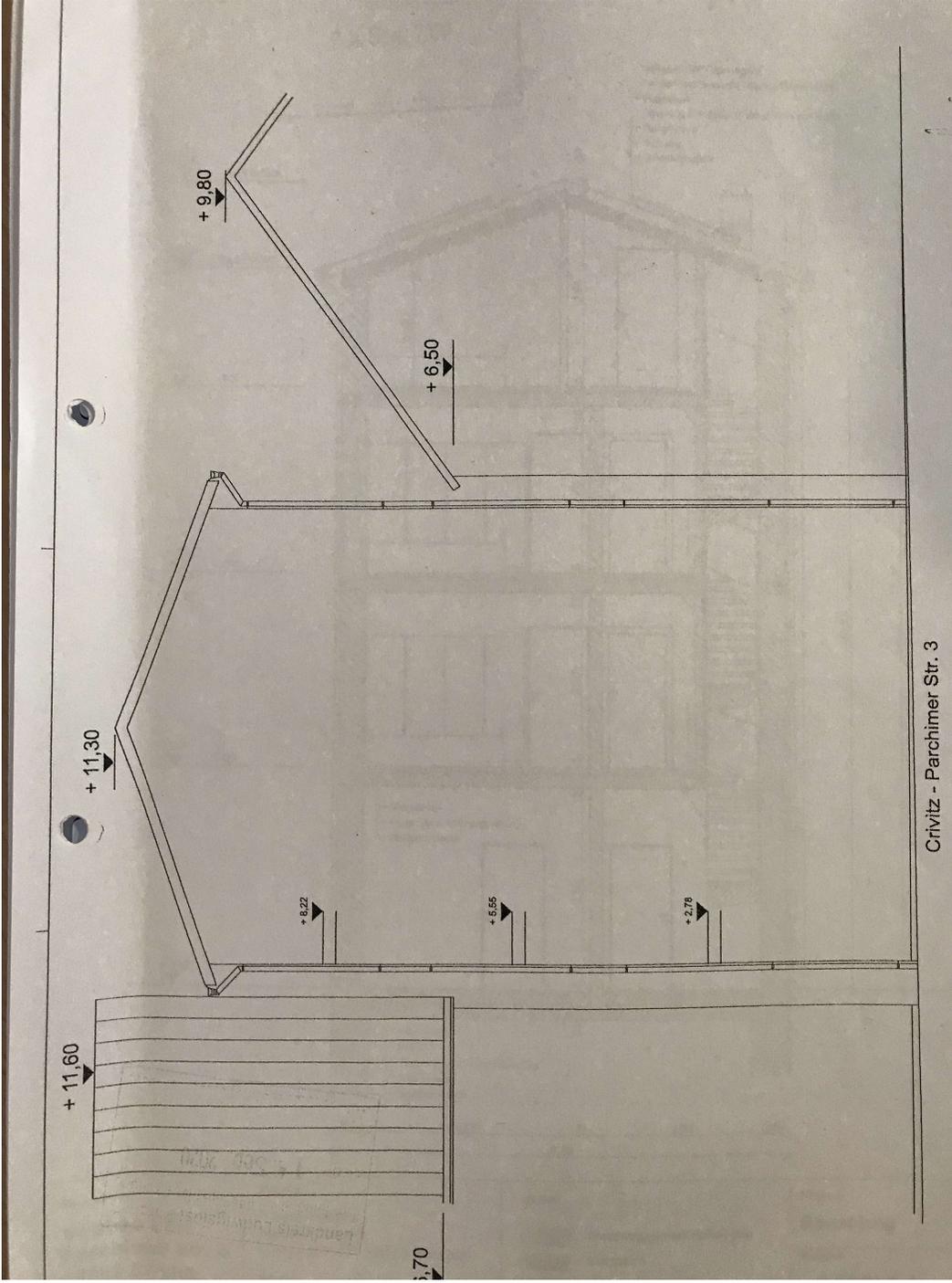
Der gewisse Blick entlang der Parchimer Straße und aus Richtung der Rathausstraße / Großen Straße muss bewahrt werden. Die vorhandene Bebauung an der Kreuzung bzw. auf dem Platz ist ortsprägend. Das geplante Gebäude mit der erheblich abweichenden Traufhöhe fügt sich nicht ein.

Mit der Traufhöhe und der Firsthöhe wird die Wirkweite der Baukörper begrenzt und negative Beeinträchtigungen auf das Ortsbild werden vermieden. Der Baukörper soll sich harmonisch an die umgebende Bebauung anpassen und als Gebäude mit drei Vollgeschossen in der Straßenansicht nicht auf eine Viergeschossigkeit schließen lassen.

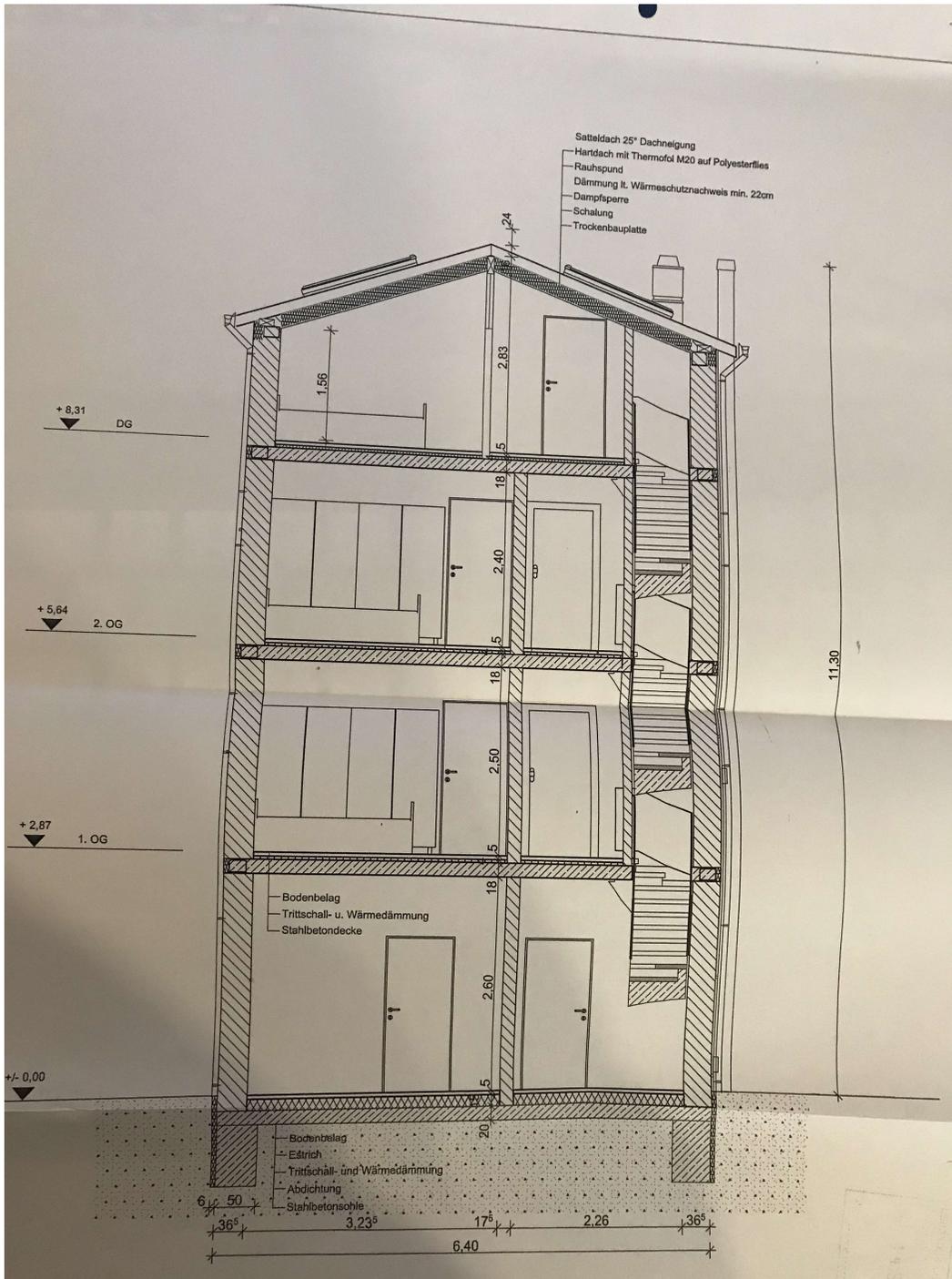
Neben der Gebäudehöhe wirkt vielmehr die Gebäudefront in den Straßenraum. Daher wird dem Bauherrn angetragen, die Dachform des Satteldaches in z. B. ein Mansardwalmdach an der Straßenfront umzuplanen, um ein harmonisches Einfügen zu ermöglichen. Im besten Fall ist eine Änderung der Traufhöhe (max. 8m) angepasst an die Nachbarbebauung (5,50 bis 8,00 m) vorzunehmen. Wobei die stark geneigte Geländehöhe zu beachten ist.

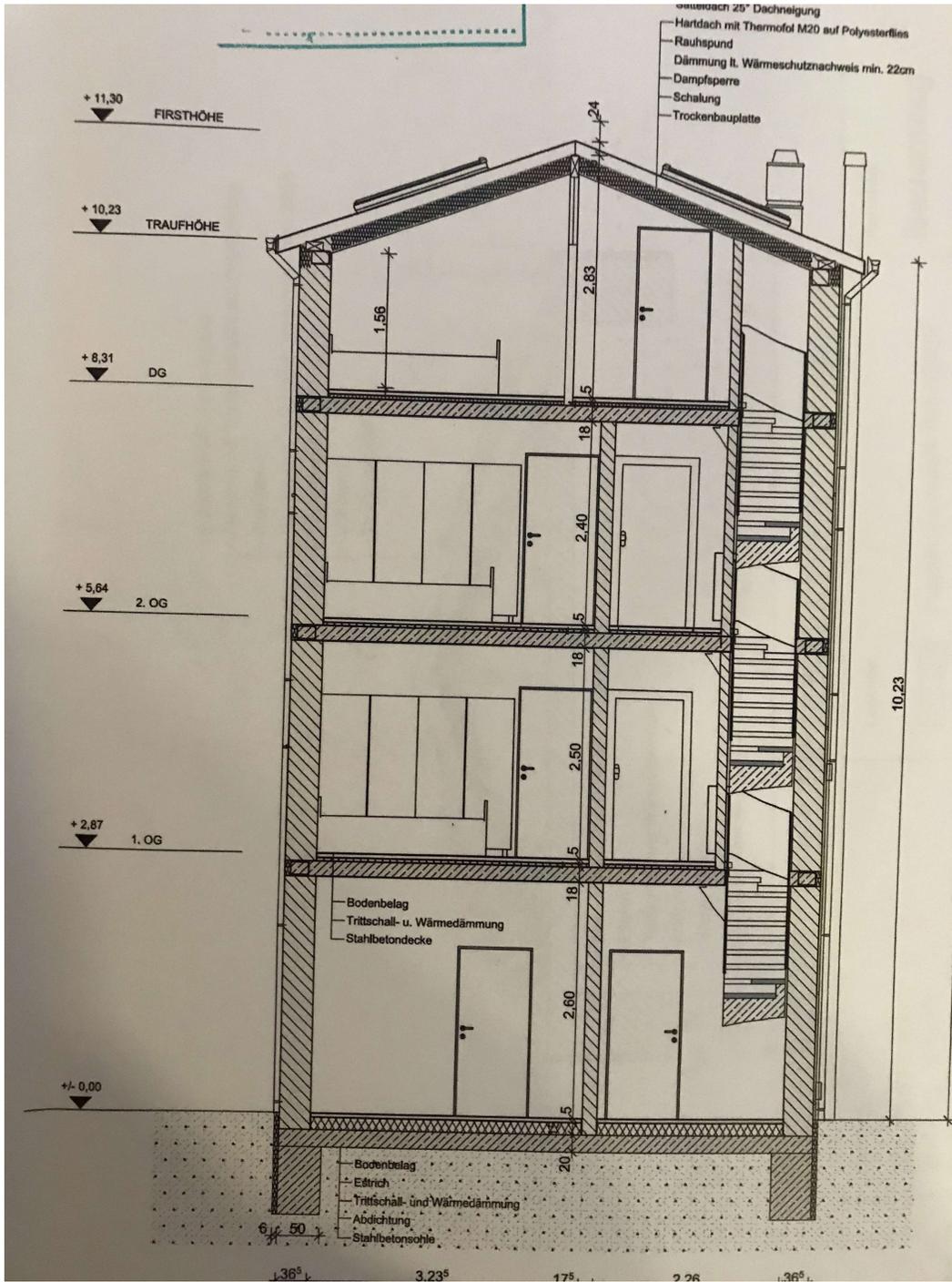
Mit freundlichen Grüßen

Britta Bruschi-Gamm
Bürgermeisterin

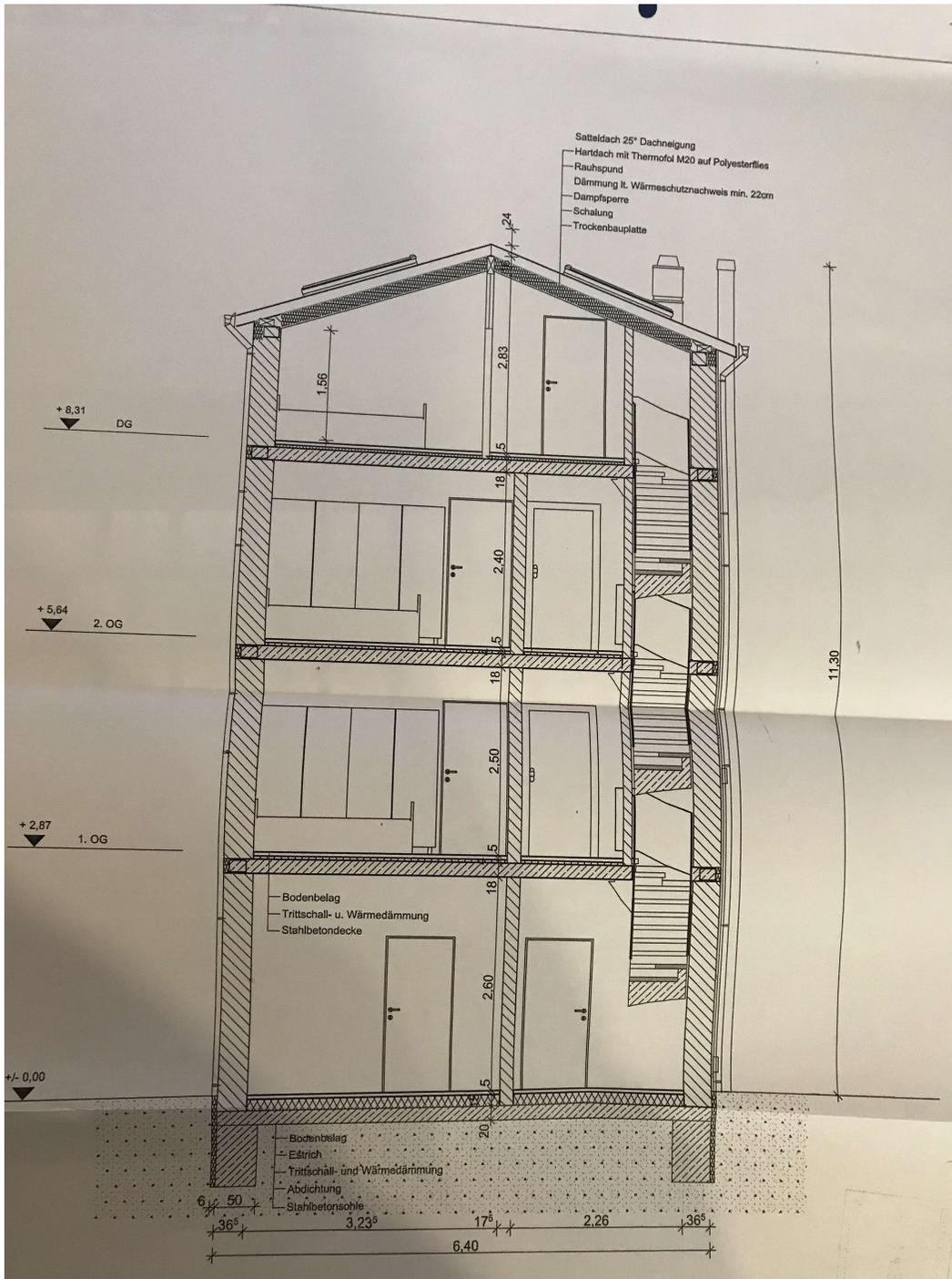


Crivitz - Parchimer Str. 3



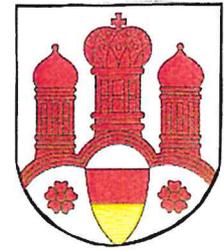


1,36^s 3,23^s 1,75 2,26 1,36^s



Stadt Crivitz

Die Bürgermeisterin



Amt Crivitz; Amtsstraße 5, 19089 Crivitz

Landkreis Ludwigslust-Parchim
Fachdienst Bauordnung, Straßen- und
Tiefbau
Frau Schilder
Postfach 12 63

19362 Parchim

Stadt Crivitz

Telefon: 03863-555 983 od. 222 726
Fax: 03863-502 77 82
E-Mail: brusch-gamm@t-online.de

über Amt Crivitz

Bearbeiter: Jana Priehn
Amt: Amt für Stadt- u. Gemeindeentwicklung
Bereich: Stadt- und Gemeindeentwicklung
Telefon: 03863 5454-432
FAX: 03863 5454-103
E-Mail: jana.priehn@amt-crivitz.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom
19.06.2020

Unser Zeichen/unsere Nachricht vom
12.12.2019

Datum
24.08.2020

Anhörung nach § 71 LBauO M-V vor Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens hier: Stellungnahme der Stadt Crivitz

Sehr geehrte Frau Schilder,

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 Ladengeschäft auf dem Grundstück Parchimer Straße 3 in 19089 Crivitz,
Flurstück 97 der Flur 36 in der Gemarkung Crivitz fest.

Begründung:

Das Grundstück „Parchimer Str. 3“ befindet sich im unmittelbaren Kreuzungsbereich zur
Großen Straße. Die Straßenführung ist durch die Bushaltestelle und die Kurvenlage der Großen
Straße sehr weitläufig, so dass der Eindruck eines Platzes entsteht.

Das Grundstück „Parchimer Straße 3“ liegt unmittelbar und einsehbar an dieser Kreuzung und
prägt diese Kreuzung bzw. den Eindruck des Platzes.

Die umliegenden Gebäude sind giebel- oder traufenständig zur Straße mit unterschiedlichen
Traufen- und Giebelhöhen.

In der Anhörung auf Seite 2 wird ausgeführt, dass i.d.R. die Traufenhöhe bei der Bestimmung
der Bezugspunkte eines Gebäudes von Bedeutung ist.

Im eingereichten Höhenplan sind für das geplante Gebäude keine Höhe der Traufen und auch
keine Dachneigung angegeben.

Die Traufenhöhe ist ca. 9,90 m gezeichnet, die mittlere Wandhöhe liegt bei ca. 10,20 m.

Die unmittelbar angrenzenden Gebäude haben eine Traufenhöhe von ca. 6,50 m und 6,70 m.

Im Umfeld der Kreuzung ist keine vergleichbare Traufenhöhe festzustellen, maximal 8 m.

Die vorhandene Bebauung an der Kreuzung bzw. auf dem Platz ist ortsprägend, das geplante
Gebäude mit der erheblich abweichenden Traufenhöhe fügt sich nicht ein.

Stadt Crivitz
über Amt Crivitz
Amtsstraße 5, 19089 Crivitz

Internet: www.amt-crivitz.de
E-Mail: info@amt-crivitz.de

Bankverbindung
Sparkasse Parchim-Lübz
IBAN: DE40 1405 1362 0000 0503 00

BIC: NOLADE21PCH

Öffnungszeiten Amt Crivitz

Mo., Die., Do., Fr.: 09.00 – 12.00 Uhr
Die.: 14.00 – 16.00 Uhr
Do.: 14.00 – 18.00 Uhr
Bürgerbüro: 1. Samstag im Monat
09.00 – 12.00 Uhr

In der Anhörung wird auf Seite 2 Bezug genommen auf Flurstück 103 „Rathausstraße 10“ und Flurstück 184 „Parchimer Str. 2“. Beide Flurstücke befinden sich nicht im unmittelbaren Kreuzungsbereich.

Die Parchimer Straße und die Rathausstraße sind von der Kreuzung steil abfallend, so dass die Gebäude nicht mit dem Standort der „Parchimer Str. 3“ unmittelbar in Bezug stehen. Die beiden Gebäude sind für den Kreuzungsbereich nicht prägend.

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 Vollgeschossen in der Straßenansicht auf eine Viergeschossigkeit schließen lässt.

Es sind keine derartigen viergeschossigen Gebäude in unmittelbarer Umgebung, das ist in der Anhörung auf Seite 2 festgestellt. Auf Seite 2 steht auch, dass die Geschossigkeit hinter der höhenmäßigen Einordnung zurücktreten kann. Hier sollte die höhenmäßige Einordnung tatsächlich Vorrang haben.

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.

Das Flurstück 101/1 befindet sich ebenfalls in der Parchimer Straße 9 und 11. Es entzieht sich dem unmittelbaren Einzugsbereich der Kreuzung an dem die Parchimer Str. 3 steht.

Die Parchimer Straße fällt zum Amtsbach hin stark ab, so dass die Traufhöhe keinen Bezug mehr hat zur Parchimer Str. 3.

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

Auf Seite 4 wird auf die Ortsbildbeeinträchtigung Bezug genommen. In ihrer Ausführung nimmt Frau Schilder Bezug auf ein Flachdach. Auch diese Dachform als Giebel oder traufenständig ist im Bereich der Kreuzung nicht zu finden. Das geplante Dach ist ein flach geneigtes Satteldach. Im Schnitt ist keine Dachneigung angegeben, gemessen sind es ca. 22 °.

Zur abschließenden Beurteilung und Entscheidungen erbitten wir eine Vervollständigung der Bauantragsunterlagen (Höhenplan – Traufhöhe; Schnitt – Angabe aktuelle Dachneigung).

Mit freundlichen Grüßen


Britta Brusch-Gamm
Bürgermeisterin

