



Gemeinde Dobin am See

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Dob GV 397/21 Datum: 01.03.2021 Status: öffentlich
Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag BA 210074 Demontage Doppelcarport mit Schuppen mit anschließender Neuerrichtung einer Garage an gleicher Stelle - Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans hinsichtlich GRZ Gemarkung Retgendorf, Flur 1, Flst. 178/19 (Grüne Straße 3 in Retgendorf)	
Fachbereich: Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung Sachbearbeiter/-in: Frau Siraf	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Dobin am See (Entscheidung)	24.03.2021

Sachverhaltsdarstellung:

Auf o.g. Flurstück ist die Demontage des Doppelcarport mit Schuppen mit anschließender Neuerrichtung einer Garage an gleicher Stelle geplant (sh. Antragsunterlagen).

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 Retgendorf.

Gemäß Festsetzungen des B-Plans ist eine GRZ von 0,2 festgesetzt, eine Überschreitung der GRZ um 50% mit Nebenanlagen ist im Plan nicht ausgeschlossen.

Von der Festsetzung der GRZ wird eine Befreiung beantragt.

Gemäß § 31 (2) BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das ist vorliegend der Fall.

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB ist bis zum 22.04.2021 erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:
Antragsunterlagen

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Dobin am See erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag BA 210074 für die Demontage des Doppelcarport mit Schuppen mit anschließender Neuerrichtung einer Garage an gleicher Stelle – Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans hinsichtlich GRZ auf dem Flst. 178/19 der Flur 1 in der Gemarkung Retgendorf.

Anlage

zum Antrag

Antrag auf isolierte Abweichung (§ 67 Abs. 2 LBauO M-V) an den LK bzw.**Vorlage in der Genehmigungsfreistellung (§ 62 LBauO M-V) an das Amt**

Inhaltsverzeichnis

1. Kurzbeschreibung	1
2. Begründung Ausnahme/Befreiungen von der festgesetzten GRZ	2
3. Ausführungen Streifenfundament	4
4. Sohlplatte	4
5. Ringbalken (DIN 1045-1)	5
6. Decke	5
7. Garagentorsturz	7
8. Zeichnungen	8
9. Lageplan / Flurstück: 178 / 19	9
10. Fotodokumentation IST-Stand	12

1. Kurzbeschreibung

In der Gemarkung: 130701 / Retgendorf auf der Flur: 001 und dem Flurstück: 178 / 19 (Adresse: Grüne Str. 3, 19067 Dobin am See OT: Retgendorf) soll die Demontage des Doppelcarports mit Schuppenanteil erfolgen. Anschließend ist eine Neuerrichtung einer massiven Garage an gleicher Stelle angedacht.

Die Maße der Garage kann den Zeichnungen entnommen werden. Die Garage wird auf einer Platte inkl. dazugehörigen Streifenfundament errichtet. Das Dach wird in Form Trapezblech mit entsprechenden Unterbau ausgeführt. Die Außenfassade wird der Hausfarbe (Weiß) angepasst.

Der Abstand zw. Garage und Verkehrsflächen (Zu- und Abfahrten) ist größer als 3 m (gemäß § 3 Garagenverordnung), siehe Zeichnungen. Die Gesamthöhe von 3 m wird nicht überschritten.

2. Begründung Ausnahme/Befreiungen von der festgesetzten GRZ

Rechtsgrundlagen

Grundlage für Ausnahmen und Befreiungen ist neben § 67 LBauO M-V das Baugesetzbuch BauGB:

§ 31 Ausnahmen und Befreiungen

(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Allgemein

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter anderen durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Der damalige Bebauungsplan ist mit 0,2 ausgewiesen und darf mit Nebenanlagen um 50 % überschritten werden. Somit ergibt sich ein GRZ von 0,3. Bei unserer Grundstücksfläche von 916 m² ergibt dies 275 m².

Die GRZ halten wir für unsere Grundstücksfläche für nicht angemessen. Für unser eher größeres Grundstück im B-Plan wird die Vorgabe als zu gering eingeschätzt. Des Weiteren fühlen wir uns damit für das aktuelle Bauvorhaben bzw. für die Zukunft eingeschränkt. Mit Blick auf die GRZ anderer Grundstücke im Landkreis ist eine Einhaltung wahrscheinlich nicht immer gegeben. Zudem gibt es weitere B-Plan-Gebiete mit unterschiedlichen GRZ, z. B. 0,35 oder 0,45 bzw. 0,5.

Aktuell haben wir einige Wege bzw. eine Stellfläche mittels Pflastersteine bestückt. Die Pflasterung enthält Fugen und ist nicht gänzlich versiegelt. Hierdrüber läuft ebenfalls Wasser direkt ins Erdreich (Versickerung), sodass diese Eigenschaft einen weiteren Grund für eine Korrektur der GRZ legitimiert.

In der 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 Retgendorf (im Internet zu finden) ist folgendes festgesetzt.

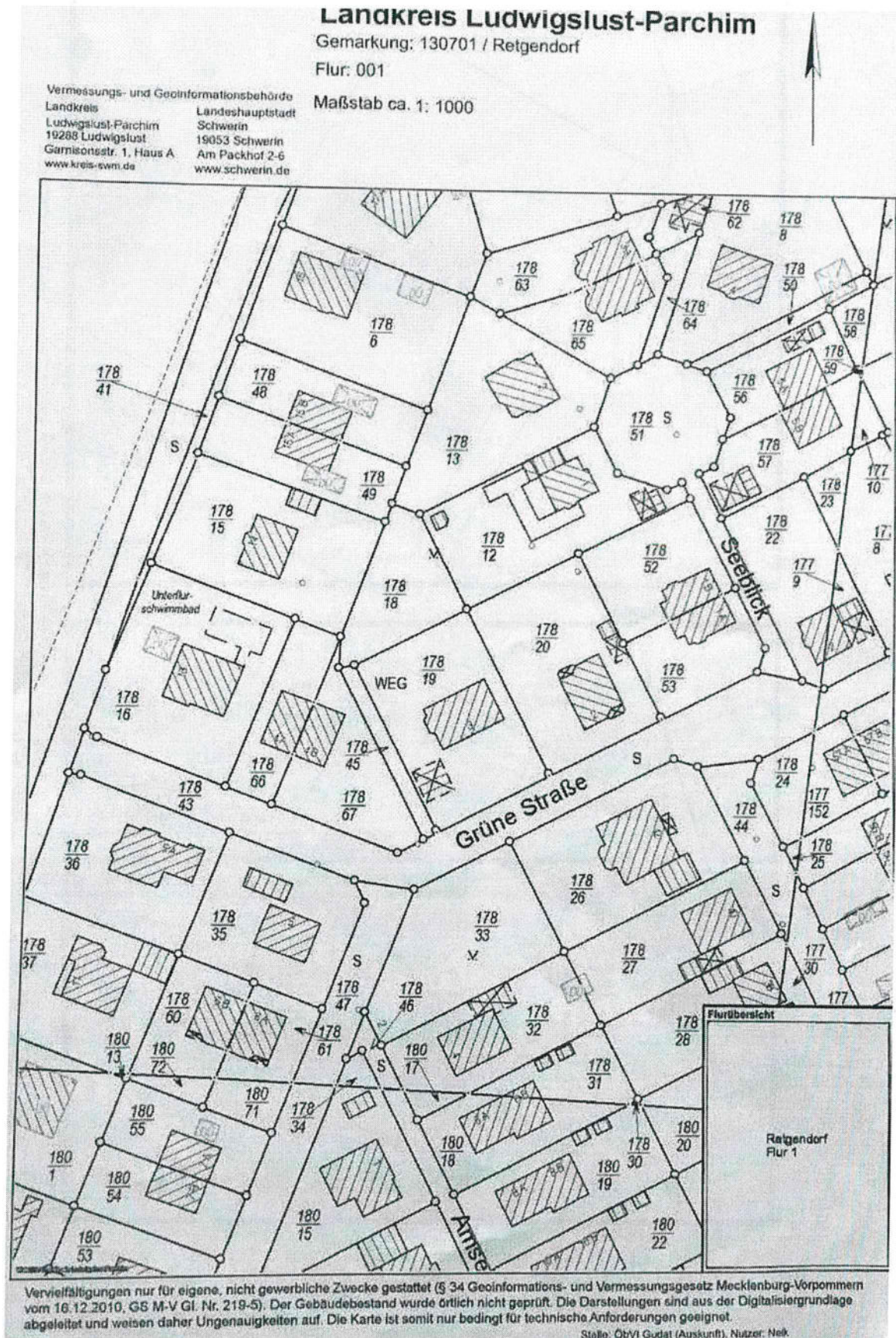
Zitat: „Um aber zeitgemäß aktuelle Anforderungen zur Nutzung der Wohngrundstücke (Swimmingpool, größere Carports und Nebengebäude u.a.) zu berücksichtigen, wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis insgesamt max. 0,4 zugelassen.“

Hinsichtlich der Gleichbehandlung und Diskriminierungsfreiheit in der Nachbarschaft beantragen wir ebenfalls die Anwendung der GRZ = 0,4 für unser Grundstück. Dies würde dann ~ 366 m² entsprechen.

Vorhaben:

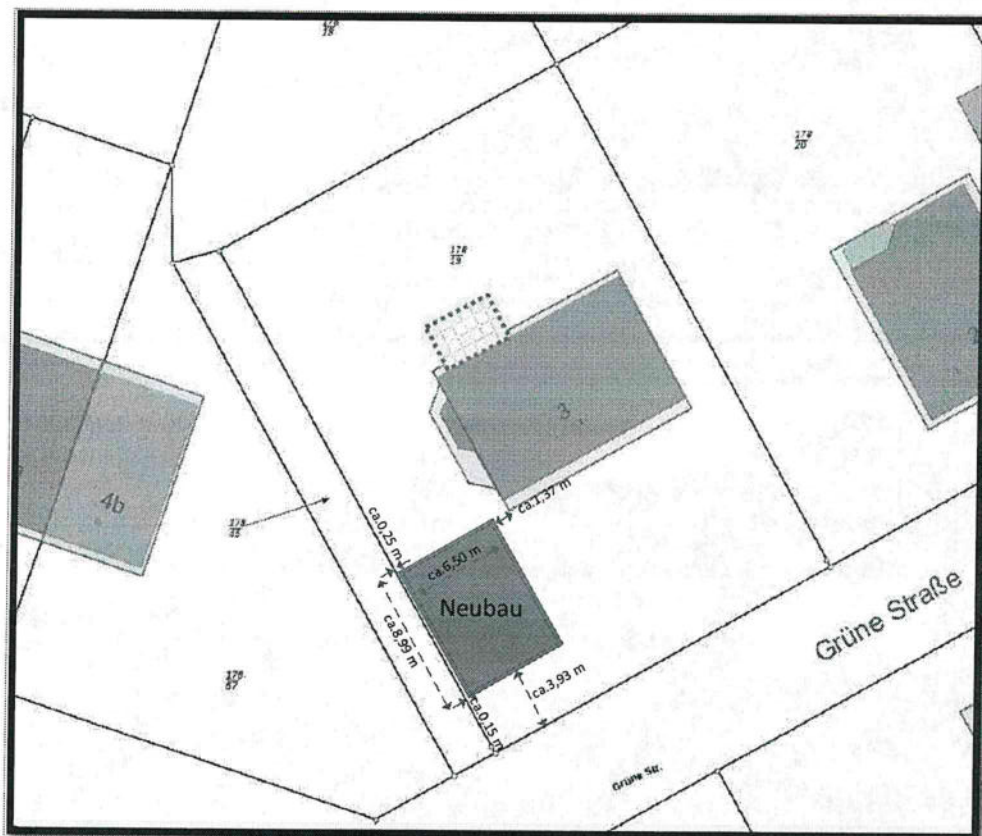
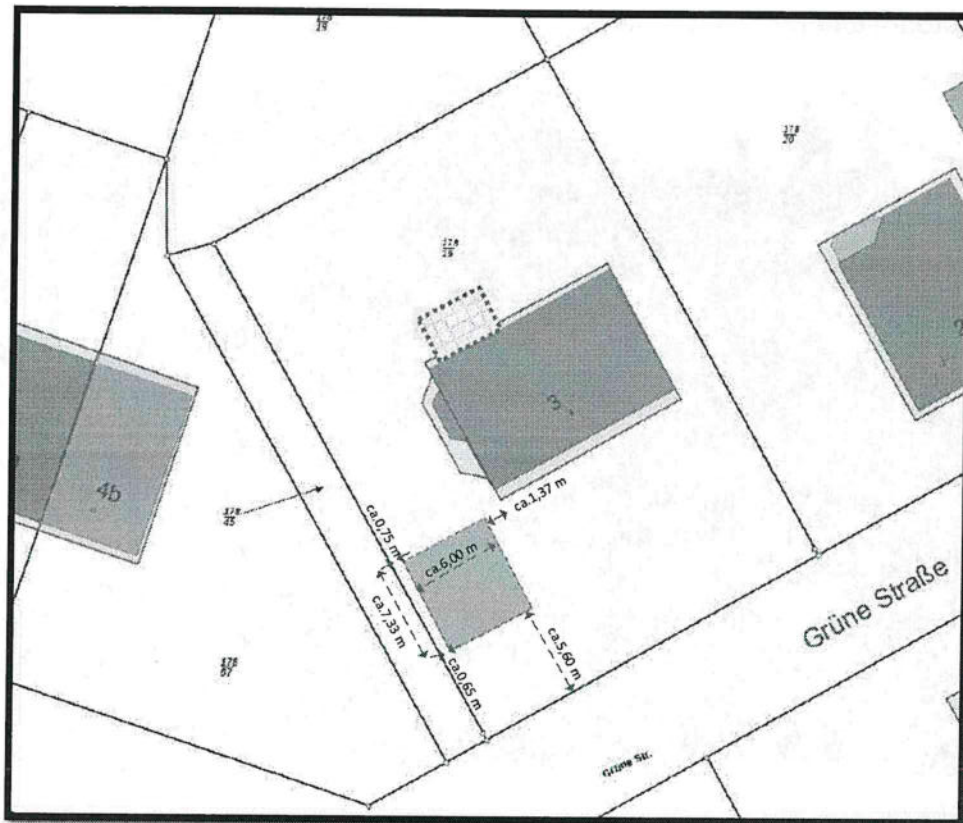
Carport demontieren und Neubau einer Massivgarage

Mit einer Erhöhung auf 0,4 verändert sich die Verdichtung des B-Plans nur unwesentlich und die Abweichung ist vertretbar. Die Grundzüge des B-Plans werden dadurch nicht berührt. Wir möchten unser Grundstück diesbezüglich angemessen nutzen. Mit einer differenzierten Vorschrift zur Möglichkeit der Überschreitung von festgesetzten Baugrenzen soll eine verbesserte Ausnutzung des Grundstückes gewährleistet werden ohne das Grundgefüge von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zu stören.

9. Lageplan / Flurstück: 178 / 19

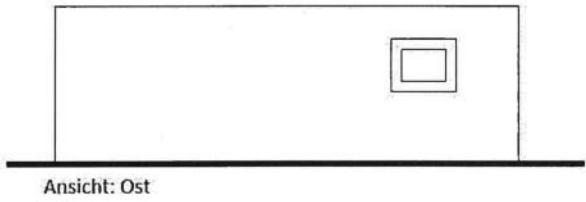
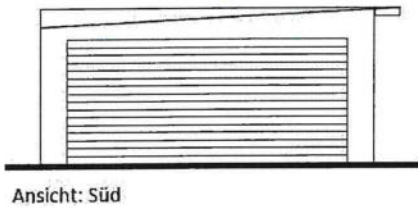
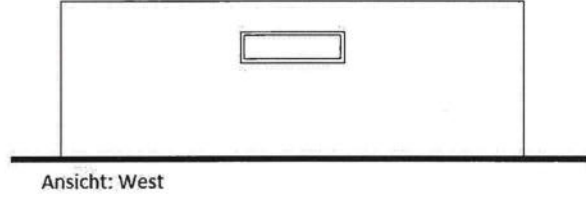
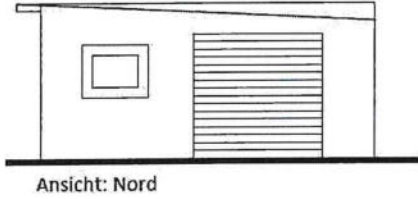
Vorhaben:

Carport demontieren und Neubau einer Massivgarage

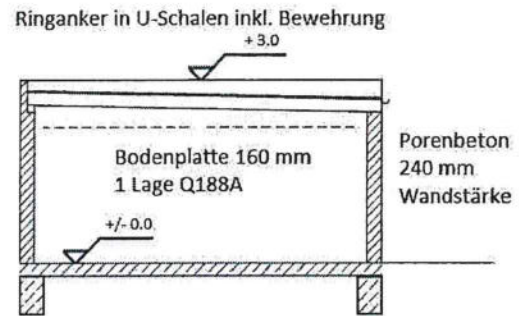
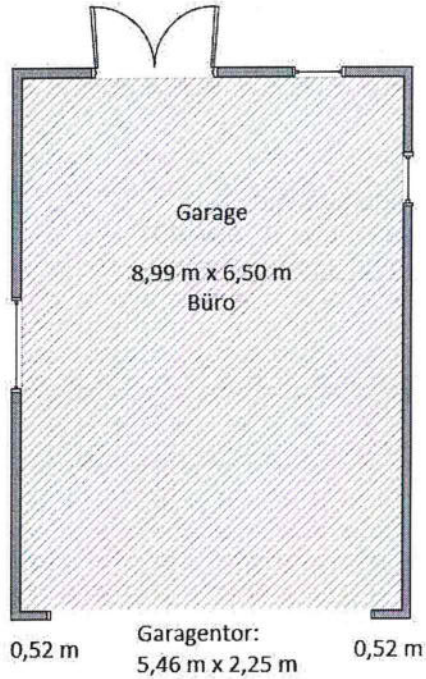


8. Zeichnungen

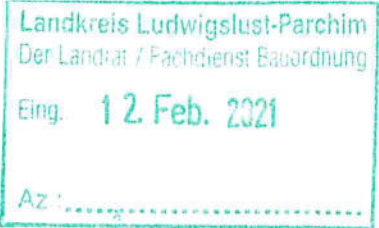
Außenansicht



Grundriss



Streifenfundament
B: 300-350 mm T: 800 mm
Im Torbereich bewehren



Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ (zulässig) gemäß Bebauungsplan: 0,2

GRZ (zulässig) + 50 %: 0,3

Grundstücksgröße: 916 m²

(I) Grundfläche Gebäude: 120,11 m²

(I) Grundfläche Terrasse: 28 m²

Summe aller Grundflächen (I): 148,11 m²

(II) Grundfläche Garagen, Carport: 58,4 m²

(II) Grundfläche PKW-Stellflächen: 26,1 m²

(II) Grundfläche Zufahrt: 18,0 m²

(II) Grundfläche Gehwege (fußläufig): 82,4 m²

(II) Grundfläche Nebenanlagen
(Schuppen, Holzunterstand, Gewächshaus) 14,2 m²

Summe aller Grundflächen (I) + (II): 148,11 + 199,1 = 347,2 m²

$$\text{GRZ (I)} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (I)} \quad 148,11 \text{ m}^2}{\text{Grundstücksgröße} \quad 916 \text{ m}^2} = 0,16$$

Die GRZ (I) ist 0,16 und somit kleiner als 0,2 (zulässig) und somit eingehalten.

$$\text{GRZ (II)} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (I) + (II)} \quad 347,2 \text{ m}^2}{\text{Grundstücksgröße} \quad 916 \text{ m}^2} = 0,379$$

Die GRZ (II) ist um 0,079 (= 0,379 - 0,3) überschritten.