

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2021/MC/043
Federführend: Bau- und Ordnungsamt		Status: öffentlich Datum: 12.04.2021 Verfasser: FBL:
Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 4 "Am Wiesengrund" in Salem		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	12.04.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Stadt Malchin

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Abweichung und Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 4 „Am Wiesengrund“ hinsichtlich der GRZ (Grundflächenzahl) zum Vorhaben „Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage“ in der Gemarkung Salem Flur1 auf den Flurstücken 33/22 und 33/19 wird erteilt.

Sach- und Rechtslage:

§ 22 KV M-V
§ 36 BauGB
B-Plan Nr. 4 „Am Wiesengrund“

Im B-Plan ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die errechnete GRZ für das geplante Einfamilienhaus beträgt 0,357 für GRZ I und 0,40 für GRZ I+II. Der Antragsteller hat für die Abweichung einen Antrag mit der Begründung eingereicht, dass eine Minderung der bebauten Bodenfläche oder eine Besserung der Gestaltung des Bauvorhabens durch Abrücken der Garage mit Werkstatt nicht erreicht wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine, da es sich um einen privaten Bauantrag handelt.

Anlagen:

Antrag und Begründung auf Abweichung und Befreiung
Lageplan
Grundriss
Auszug aus dem B-Plan

Antrag und Begründung auf Abweichung

Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Am Wiesengrund
17139 Salem
Gemarkung: Salem; Flur: 1, Flurstück: 33/22, Teil 33/19

Hiermit beantragen wir eine Abweichung und Befreiung zum „B-Plan Nr. 4 Am Wiesengrund für die GRZ 0,3“.

Die zulässige GRZ beträgt 0,3. Die errechnete GRZ für das Einfamilienhaus beträgt 0,357 für GRZ I und 0,40 für GRZ II. Die GRZ ist damit gering überschritten. Diese Abweichung resultiert hauptsächlich aus der Bedingung, dass die Garage und Werkstatt ans Gebäude geordnet wurde.

Diese Nebengebäude zählen bei einer baulichen Trennung vom Wohngebäude in die GRZ II und würden die Berechnung der GRZ mindern.

Eine Minderung der bebauten Bodenfläche oder eine Besserung der Gestaltung des Bauvorhabens, durch ein Abrücken der Garage mit Werkstatt, wird jedoch nicht erreicht. Deshalb wird um Zustimmung zur Abweichung der zulässigen GRZ gebeten.

Gesetzestext:
§ 19 BauNVO

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder

Geringfügige Überschreitungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn nicht besondere städtebauliche Umstände einer Überschreitung entgegenstehen.

Baugesetzbuch:
§ 31

Ausnahmen und Befreiungen

(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann 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.

Begründung:

Gründe des Wohls der Allgemeinheit

Werden nicht negativ berührt. Die Grundzüge der Planung werden nichtberührt.

Die Überschreitung hat nur „geringfügige

Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens“ denn eine Dachbegrünung wirkt ausgleichend.

die Abweichung ist städtebaulich vertretbar

Der B-Plan ist auf Grundlage der alten schräg verlaufenden Grundstücksgrenzen erstellt. Dadurch ist dieses Grundstück das kleinste in dem B-Plan. Jetzt ist das Grundstück, durch den Ankauf der dahinterliegenden Wiese, größer. Würde mit heutiger Sicht dieser B –Plan erstellt, wäre der Verlauf der Baugrenze parallel zur Straße.

Auch die Besonderheit dieses Eckgrundstückes wurde im B-Plan nicht berücksichtigt:

Eckgrundstücke:

Sowohl in Bestandsgebieten als auch bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen kann es die städtebauliche Situation erfordern, räumlich differenzierte Regelungen zur GRZ / GFZ zu treffen. Bei Blockrandbebauung kann es notwendig sein, für Eckgrundstücke eine höhere Dichte festzusetzen. Dies kann durch Ausnahmen nach § 16 Absatz 6 BauNVO geschehen oder durch Festsetzung einer höheren GRZ für Teile des Baugebiets nach § 16 Absatz 5 BauNVO (Differenzierungen) Abb. 5/5.

Dieses Grundstück ist ein Eckgrundstück mit zwei Seiten die nicht bebaut werden. Deshalb ist eine höhere Bebauung vertretbar.

Auch die Ausgleichsmaßnahmen der Dachbegrünung sind hier positiv zu werten.

BauNVO 2017 §17

(2) Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies gilt nicht für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete.

Wir sehen auf dem Dach vom Erdgeschoss eine intensive Dachbegrünung (ca.130 m²) vor und auf dem Dach zum Obergeschoss (106 m²) eine extensive Dachbegrünung.

Wir schaffen hier eine Ausgleichsfläche von ca. 236 m². Mit dieser Maßnahme wird ein gesundes Wohnen sichergestellt. Durch die gewählte Dachbegrünung wird der Eingriff gemindert so das, gegenüber herkömmlichen Dachaufbauten, die Umwelt sogar gefördert und geschont wird.

Extensive Dachbegrünungen

Extensive Dachbegrünungen kommen von ihrem Erscheinungsbild natürlichen ungenutzten Flächen nahe. Bei geringem Gründach-Aufbau werden niedrigwüchsige Pflanzen (Moose, Sukkulente, Kräuter, Gräser) verwendet, die sich weitgehend selbst erhalten und auch ohne bzw. geringer Pflege weiterentwickeln. Sie sind an die extremen Standortbedingungen auf dem Dach (Extremtemperaturen, Frost, Wind) angepasst.

Intensive Dachbegrünungen (<https://www.optigruen.de/fachthemen/extensivintensiv/>)

Die im Vergleich zum extensiven Gründach aufwändigere intensive Dachbegrünung wird am treffendsten mit dem Begriff „Dachgarten“ beschrieben. Intensivbegrünungen sind mit ebenerdigen Gärten und genutzten Grünflächen vergleichbar und können je nach Ausbildungsform aus mehrjährigen Stauden und Gehölzen sowie Bäumen und Rasenflächen bestehen. Die Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten sind je nach örtlichen Gegebenheiten (v.a. Statik) nahezu unbegrenzt.

Weitere Vorteile Gründach für das Wohngebiet:

(Quelle: <https://www.dachbegruenung-ratgeber.de/vorteile-dachbegruenung>)

- ▶ Dachbegrünungen gelten in städteplanerischer Hinsicht als eingriffsmindernde Maßnahmen im Sinne der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung. Sie bieten dauerhafte Lebensräume für Tiere und Pflanzen, die Rast-, Futter-, Nist- und Brutgelegenheiten benötigen. Bienen und Wildbienen, Käfer, Schmetterlinge, Ameisen und Wanzen sind auf Gründächern zu finden. Darunter befinden sich nicht selten Arten, die von der Roten Liste als gefährdet eingestuft werden. So leisten Dachbegrünungen einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt bzw. *Biodiversität*.
- ▶ Durch die Evaporation und Transpiration der begrünten Dachfläche verdunstet das zurückgehaltene Regenwasser und kühlt so die Luft in der Umgebung.
- ▶ Feinstaub und Luftschadstoffe sowie CO₂ werden durch die begrünte Dachfläche herausgefiltert und im Substrat gebunden, abgebaut und von den Pflanzen aufgenommen. Das Wachstum der Pflanzen senkt die CO₂-Belastung, indem das Treibhausgas dauerhaft gebunden wird.
- ▶ Dachbegrünungen tragen zur Luftschalldämmung bei und damit zur Reduktion des Straßen- und Fluglärms. Aufgrund der größeren Schwingungsträgheit der Gesamtfläche und der guten Schalladsorption der Vegetation wird der Lärm gedämpft.
- ▶ Begrünte Dächer bewirken eine Strahlungsdämpfung im Frequenzbereich des Mobilfunknetzes und schnurloser Telefone.
- ▶ Extensiv begrünte Dächer halten im Jahresmittel etwa 60 bis 90% der Gesamtniederschlags zurück. Bei Intensivbegrünungen können es sogar bis zu 99% des Niederschlags sein. Dadurch werden die maximalen Abflussspitzen bei Starkregenereignissen um 50 bis 100% gemindert. Das Regenwasser gelangt erst mit

Verzögerung in die Kanalisation und verhindert so ein Überlaufen und Überschwemmungen. In Kommunen mit einer gesplitteten bzw. gespaltenen Abwassersatzung lassen sich so zudem Abwasserkosten sparen.

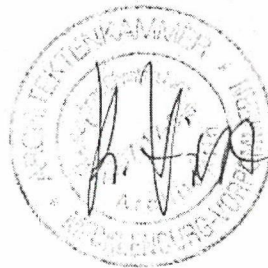
Folgende Beispiele: Einer ähnlichen Herangehensweise für Ausgleichsmaßnahmen in B-Plänen wird herangezogen:

1. Leitlinien für die planungsrechtliche Beurteilung bei ergänzenden Bauvorhaben in hochverdichteten Gebieten (Rights reserved):

Die Befreiungen für eine Überschreitung des zulässigen Nutzungsmaßes (GFZ, GRZ, Zahl der Vollgeschosse) sind städtebaulich vertretbar, wenn zum Ausgleich für die höhere Grundstücksausnutzung geeignete Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Dabei sind Ausgleichsmaßnahmen vorrangig auf dem Antragsgrundstück durchzuführen, um in erster Linie den Bewohnern zugute zu kommen. Ist dies im Einzelfall nicht oder nur unzureichend möglich, so können sie auch im öffentlichen Bereich erfolgen, sofern dies in räumlicher und zeitlicher Nähe zu dem Vorhaben möglich ist. Es folgt eine Auswahl von möglichen Ausgleichsmaßnahmen, die bezogen auf das betreffende Grundstück abgestimmt werden müssen: Entsiegelung der Freiflächen **Schaffung nutzbarer Freiflächen** auf dem Grundstück, z.B. durch Verlagerung von Nebenanlagen (Fahrradabstellflächen, Müllplatz u.ä.) in das Gebäude sowie durch Aufgabe / Reduzierung von Stellplätzen im Hofbereich Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität Anlegung einer Gemeinschaftsbereichs z.B. mit Sitzgelegenheiten Anlegung bzw. Erweiterung einer privaten Kinderspielfläche Neugestaltung **und Intensivierung der vorhandenen Begrünung Dach- und Wandbegrünung zur Verbesserung der Umweltsituation Begrünung** der Brandwände von Nachbargebäuden, vorbehaltlich der Zustimmung der Nachbarn Organisatorischer Ablauf. Die Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit dem Bauherrn festgelegt. In einem qualifizierten Freiflächenplan sind die Einzelmaßnahmen detailliert zu beschreiben und darzustellen. Bestand und Planung sind farblich zu unterscheiden. Für die Ausgleichsmaßnahmen ist ein Kostenvoranschlag vorzulegen. Vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. Befreiung wird über diese Ausgleichsmaßnahmen ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Bauherrn und dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg abgeschlossen, der die Fristen und Sicherheitsleistungen regelt. Zur finanziellen Sicherstellung wird eine Bürgschaft oder Verpfändungserklärung in Höhe der voraussichtlichen Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen beim Fachbereich Stadtplanung hinterlegt. Die Hinterlegung der Sicherheitsurkunde ist Voraussetzung für eine Befreiung resp. Stellungnahme des Fachbereichs Stadtplanung. Sie wird nach Fertigstellung und Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen zurückgegeben. Die Baugenehmigung bzw. Befreiung wird unter der auflösenden Bedingung, dass die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, erteilt.

Ein Änderungsantrag ist nach § 31 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig wenn:

- o Die Abweichung städtebaulich vertretbar ist ► (ist sie, denn wir verlagern die Grünfläche auf zwei Geschosse und nehmen dem Grundstück somit nur einen geringen Anteil, Schaffung von mehr Freiflächen auf dem Gründach) Eingriffss-Ausgleichs-Regelung
- o Die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vertretbar ist ► (durch die Dachbegrünung wird der Lärm gemindert, CO² gefiltert, Regenwasser wird zurückgehalten, Umwelt gefördert zu einem herkömmlichen Dachaufbau)
- o Die Abweichung im Ortsbild keinen Fremdkörper darstellt ► (Diese Bauweise im Bauhaus Stil ist seit vielen Jahren prägend. Im Ort gibt es weiter Flachdach Bungalows und andere Grundstückseigentümer in dem Baugebiet wollen ähnliche Gebäude mit Gründach bauen.)





Berechnung der Grundflächenzahl für den Antrag auf Abweichung von der Grundflächenzahl

Berechnung der Grundstücksfläche

Grundstück

Grundstücksfläche	798,00 m ²
Abzgl. Private Grünfläche (Fläche aus Übernahme B-Plan in den Lageplan vom Vermessungsbüro Weinert)	- 34,65 m ²
Zuzgl. Grundstück 33/43	102,00 m ²

Anrechenbare Flächen

865,35 m²
=====

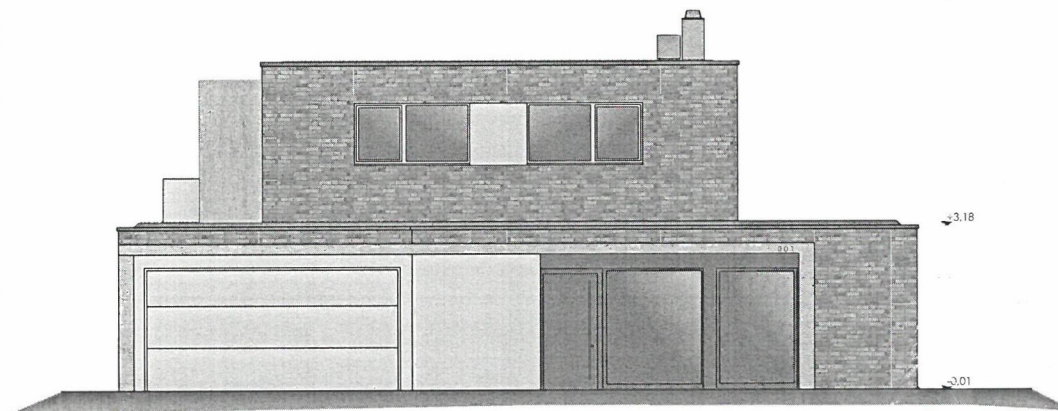
Berechnung GRZ I

GRZ 1: 0,3 bei 865,35m² Grundstücksfläche = 259,61 m² zulässige Fläche

Planung Fläche Erdgeschoss =
(Als rechnergestützte Fläche ermittelt)

303,32 m²
=====

Die zulässige GRZ von 0,3 wird um 0,05051 überschritten.



BAUVORHABEN:

**Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
„Am Wiesengrund“
17139 Salem**

BAUHERR:

**Thomas Brumund
Alt Panstorfer Weg 8b
17139 Remplin**

PLANVERFASSER:

 **Strübing & Zschuckelt**
Ing. Büro für Bauplanung

Grabenstraße 14
18273 Güstrow

Tel.: 03843 2799 - 400
Fax: 03843 2799 - 402
Handy: 0171 4934163
E-Mail: a.struebing@bauplanung-mv.de
b.zschuckelt@bauplanung-mv.de

Am Gulshof 1
17168 Thürkow

Tel.: 039975 70480
Fax: 039975 75862
Handy: 0171 2618598

GEZEICHNET:

H. Brodich

PLANUNGSSTUFE:

Bauantrag

DATUM: **31.03.2021**
07.04.2021

PLANTITEL:

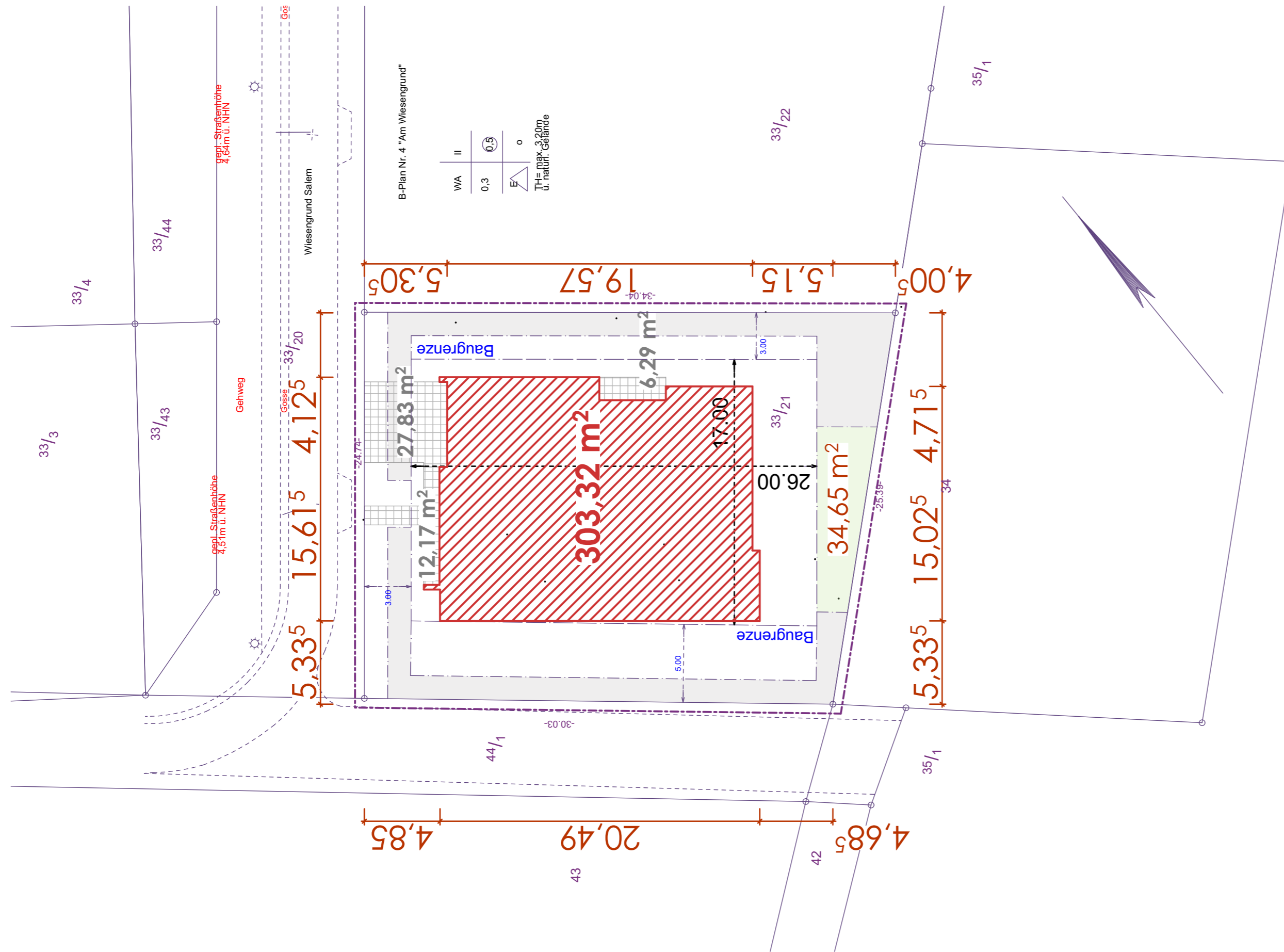
Ansicht Strasse

MASSTAB:

1:100

PLAN NR.:

04 TB HG



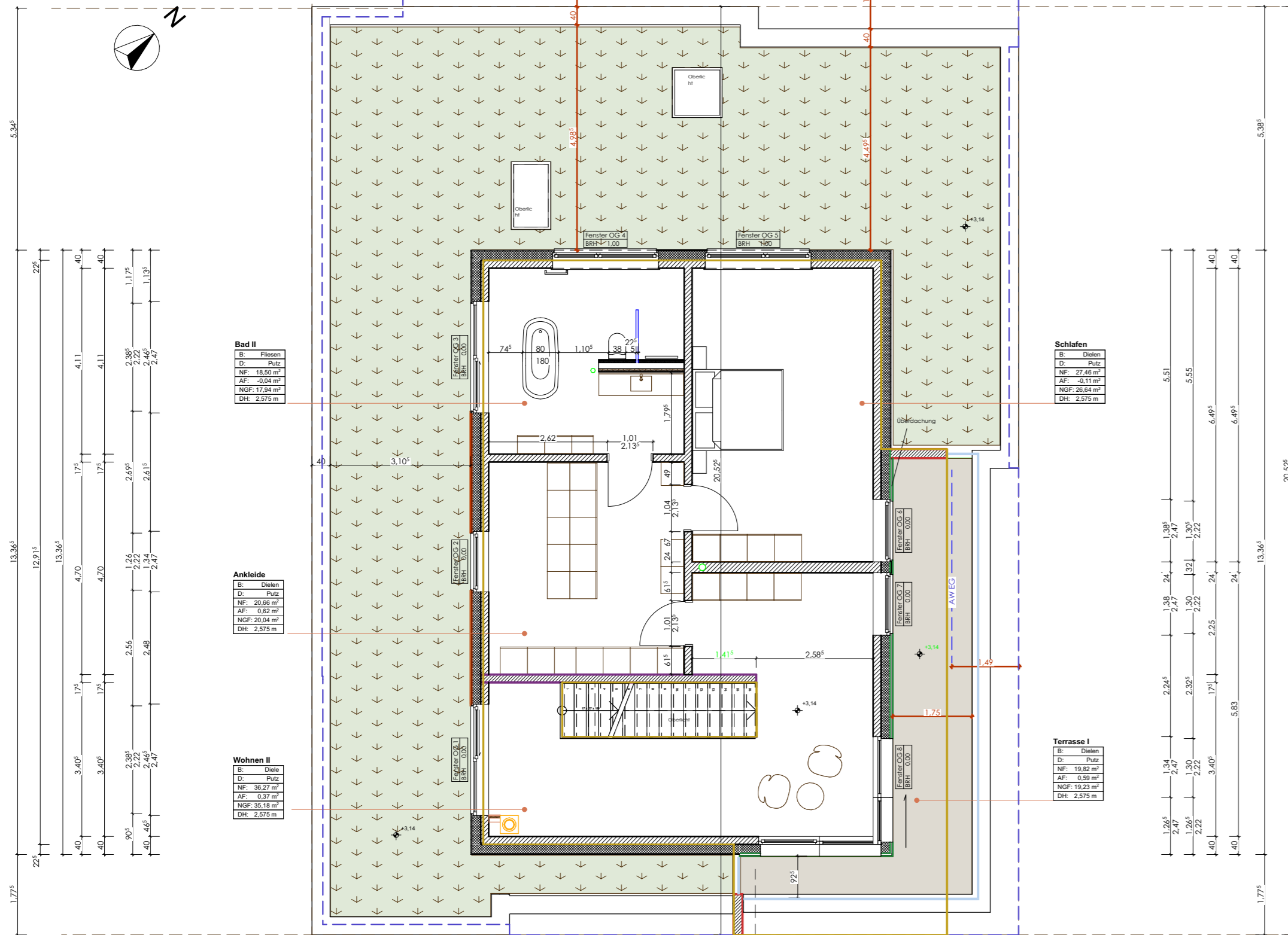
BAUVORHABEN:
**Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
 „Am Wiesengrund“
 17139 Salem**

BAUHERR:
**Thomas Brumund
 Alt Panstorfer Weg 8b
 17139 Remplin**

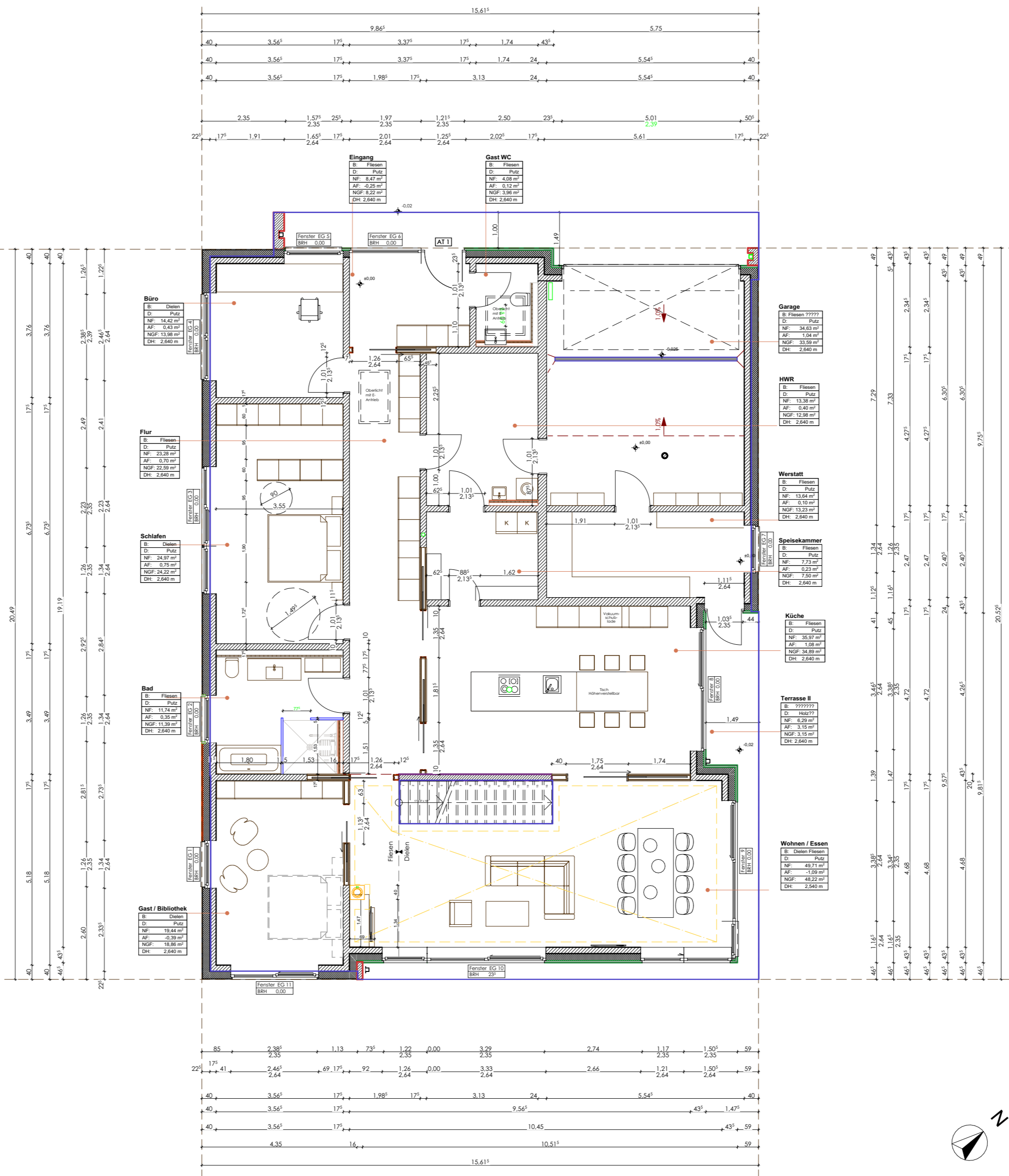
 Strübing & Zschuckelt Ing. Büro für Bauplanung	PLANVERFASSER:	Grabenstraße 14 18273 Güstrow Tel.: 03843 2799 - 400 Fax: 03843 2799 - 402 Handy: 0171 4934163 E-Mail: a.struebing@bauplanung-mv.de b.zschuckelt@bauplanung-mv.de	Am Gutshof 1 17168 Thürkow Tel.: 039975 70480 Fax: 039975 75862 Handy: 0171 2618598
	PLANUNGSSTUFE:	Bauantrag	
	PLANTITEL:	Lageplan Variante 1 Abweichung	
	GEZEICHNET:	H. Brodoch	
	DATUM:	31.03.2021 08.04.2021	

MASSTAB:
1:250

PLAN NR.:
00 TB HG V1



Dachgeschoss



Erdgeschoss

BAUVORHABEN:
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage „Am Wiesengrund“ 17139 Salem

BAUHER:
**Thomas Brumund
Alt Panstorfer Weg 8b
17139 Remplin**

PLANVERFASSTER:
Grabenstr. 14
18273 Güstrow
Tel.: 03843 2799 - 400
Fax: 03843 2799 - 402
Handy: 0171 4934163
E-Mail: a.struebing@bauplanung-mv.de
b.zschuckelt@bauplanung-mv.de

Am Gutshof 1
17168 Thürkow
Tel.: 039975 70480
Fax: 039975 75862
Handy: 0171 2618598

PLANUNGSSTUFE:
Bauantrag

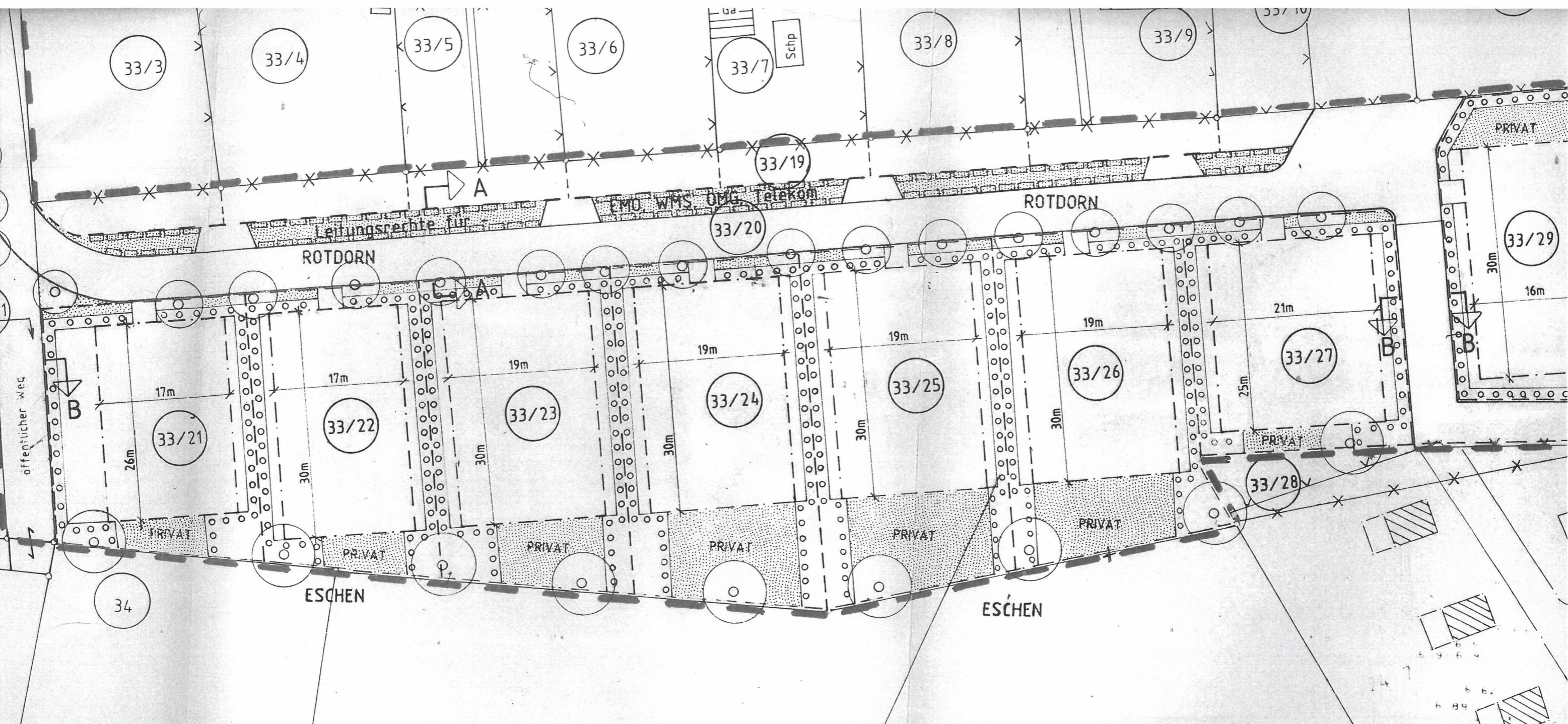
PLANITITEL:
Grundriss, Variante 1 Abweichung

GEZEICHNET:
H. Brodich

DATUM:
**31.03.2021
08.04.2021**

MASSTAB:
1:100

PLAN NR.:
03 TB HG V1



Darstellung ungenau

WA	II
0,3	0,5
○	△

$11,381$
 $8,495$
 $5,605$
 $2,890$
 $2,886 \times 25$
 Gesa. 4237 m²
 Grundstücksfl. 8.130 m²

$1,889$
 $1,526$
 $0,363 \times 25 = 9,0750$
 $7,220,-$
 $8,127$
 $4,237 \text{ m}^2$

Bebauungsplan 1 : 500