

**V O R L A G E**  
**zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft**  
**am 09.07.2024**

**Betr.: Antrag auf isolierte Abweichung, Ribnitzer Str.  
Bebauungsplan Nr. 5-6.7-94 „Müritz Mitte“  
Hier: Überschreitung der Baugrenze**

- A)** Sachstandsbericht
- B)** Stellungnahme der Verwaltung
- C)** Finanzierung und Zuständigkeit
- D)** Umweltverträglichkeit
- E)** Beschlussvorschlag

**Zu A)**

Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses (10m x 13m) mit zwei WE. Das Wohngebäude soll über 2 Vollgeschosse verfügen und in zweiter Reihe erbaut werden (siehe interne **Anlage**). Der Bauherr beantragt die Befreiung von der hinteren Baugrenze auf Grund der Nachbarbebauung und unter Berücksichtigung der Himmelsrichtungen. Er führt weiter an, dass der ursprüngliche Sinn der hinteren Baugrenze durch die intensive Bebauung der Nachbargrundstücke in Frage gestellt ist. Für das Grundstück wäre die Anordnung eines potentiell zweiten Wohnhauses unter Einhalten des Grenzabstandes zur nördlichen Grenze sinnvoller, da dadurch zwischen beiden Häusern der Abstand vergrößert ist und die Gartenfläche nutzbar bleibt. Die zulässige GRZ wird nach Aussage des Bauherrn nicht voll ausgenutzt. Ferner führt der Bauherr weiter aus, sonst bliebe als wirtschaftlich sinnvolle Alternative nur der komplette Abriss des Altbestandes und die Bebauung mit einem zweigeschossigen Baukörper von der vorderen Baulinie beginnend, unter max. Ausnutzung der bebaubaren Fläche.

**Zu B)**

Laut Flächennutzungsplan handelt es sich bei dem Grundstück um eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 (Baugebiet Nr. 44).

Das Mischgebiet hat eine GRZ von 0,4 festgesetzt und die Errichtung eines Gebäudes mit max. 2 Vollgeschossen ist zulässig. Die Traufhöhe darf max. 7 m betragen und die Firsthöhe darf 5,8 bis 10m nicht übersteigen. Des Weiteren ist eine abweichende Bauweise vorgeschrieben.

Die Bauvoranfrage soll die Frage beantworten, ob das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes im hinteren Grundstücksteil, bauplanungsrechtlich unter Gewährung der Ausnahme der Überschreitung der hinteren Baugrenze, zulässig ist.

Die Verwaltung empfiehlt der Überschreitung der Baugrenze nicht zuzustimmen.

Die Einhaltung der Festsetzungen des B-Planes ist auf dem Grundstück umsetzbar. Hierzu müsste der Schuppen jedoch entfernt werden und das Bauvorhaben weiter südlich errichtet werden.

Des Weiteren befindet sich hierbei nicht ein kleiner zu vernachlässigter Teil des Neubaus außerhalb der Baugrenze, sondern knapp 2/3 der Baumasse.

Einer Überschreitung einer Baugrenze sollte nur zugestimmt werden, wenn es keine andere Möglichkeit der Realisierung eines Vorhabens gibt. Wirtschaftliche Erwägungen sollten bei der bauplanungsrechtlichen Beurteilung eines Vorhabens, nicht maßgebend für die Entscheidung sein.

**Zu C)**

Entfällt.

**Zu D)**

Entfällt.

**Zu E) Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft stimmt dem Antrag auf isolierte Abweichung von den B-Planfestsetzungen bzgl. der Überschreitung der Baugrenze, Az.: 01427-24-63230, zu.

Maria Pogadl  
SGL Bauamt

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: \_\_\_\_\_  
Ja- Stimmen: \_\_\_\_\_  
Nein- Stimmen: \_\_\_\_\_  
Stimmenthaltungen: \_\_\_\_\_