

# STADT BAD DOBERAN

## BV/426/24

Beschlussvorlage  
öffentlich



## Neubau eines Wohngebäudes für Betreutes Wohnen mit Tagespflege Hier: Antrag auf Befreiung von den Festlegungen des B-Plan Nr. 8 "Quartier Severinstraße"

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtentwicklung und Umwelt	<i>Datum</i> 03.04.2024
<i>Einreicher:</i>	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung (Entscheidung)	15.04.2024	Ö

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan beschließt, dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Plan Nr. 8 „Quartier Severinstraße“ i. d. F. der 2. Änderung, für die Überschreitung von 3,50 m von der festgesetzten Traufhöhe im Bereich der Ostfassade und einem Teilbereich der Nordfassade nicht zuzustimmen.

### **Sachverhalt:**

Der Bauherr plant die Errichtung eines Wohngebäudes für Betreutes Wohnen mit Tagespflege auf dem Grundstück Severinstraße 8. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 8 „Quartier Severinstraße“. Im B-Plan Nr. 8 in der Fassung der 2. Änderung wurden nach dem Brand des denkmalgeschützten Gebäudes konkrete Festsetzungen für eine neue Bebauung auf dem Grundstück getroffen.

Das Grundstück befindet sich im Mischgebiet MI1a. Es wurde eine Baulinie und eine Baugrenze festgesetzt. Die absolute Grundfläche der baulichen Anlagen darf 820 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Traufhöhe wurde mit 21,22m über NHN und die Firsthöhe mit 27,10m über NHN festgesetzt. Auf Grund der Lage im Denkmalbereich wurde festgesetzt, dass im Mischgebiet MI1a Dächer an der Süd- und Westfassade (zur Severinstraße und zum Fußweg in Richtung Verbindungsstraße) nur als Mansarddach ausgebildet werden dürfen.

Bereits in der letzten Sitzung der Stadtvertretung wurde über das Vorhaben beraten und einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Überschreitung der zur Severinstraße hin festgesetzten Baulinie mit einem Erker bis maximal 0,30 m Tiefe zugestimmt, da dies der Ausnahmeregelung in der Sondernutzungssatzung entspricht. Weiterhin wurde einer Befreiung von § 9 Abs. 5 Satz 3 der Gestaltungssatzung für die Unterschreitung des Abstandes der Dachaufbauten zum Ortgang, welche mindestens ein Sechstel der Dachlänge betragen müsste, zugestimmt.

Die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für ein Flachdach

an Stelle eines Mansarddaches an der Westfassade (in Richtung Gehweg zur Verbindungsstraße) und der Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um ca. 4,50 m im Bereich der Westfassade als Ergebnis der Ausführung eines Flachdaches statt eines Mansarddaches wurde abgelehnt.

Der Bauherr hat das Vorhaben daher in die heute vorliegende Fassung umgeplant. Im Bereich der Westfassade wird nunmehr ein Mansarddach geplant. Im Bereich der Ostfassade (Bauzeichnungen - Ansicht Ost) und einem Teilbereich der Nordfassade ist weiterhin ein Flachdach geplant. Eine bestimmte Dachform ist hier im B-Plan nicht ausdrücklich festgesetzt, jedoch würde die Ausführung eines Flachdaches zu einer Überschreitung von 3,50 m von der festgesetzten Traufhöhe führen.

Der Bauherr beantragt daher die Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plan Nr. 8 „Quartier Severinstraße“ für die Überschreitung von 3,50 m von der festgesetzten Traufhöhe im Bereich der Ostfassade und einem Teilbereich der Nordfassade.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gem. § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

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

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

Besondere Gründe, die eine Befreiung erfordern, wurden vom Antragsteller nicht vorgetragen. Eine Befreiung aus Gründen des Allgemeinwohls ist nicht erkennbar. Wie sich schon aus dem Begriff „Gründe des Wohls der Allgemeinheit“ ergibt, sind allein private Interessen nicht ausreichend für eine Befreiung unter dem Gesichtspunkt des Gemeinwohls. Vielmehr muss es um öffentliche Interessen und Belange gehen.

Die Anwendung der Befreiungsvorschrift des § 31 BauGB setze weiterhin voraus, dass ein „atypischer“ Sachverhalt besteht. Ein „atypischer“ Sachverhalt liegt jedenfalls nicht vor, wenn die Gründe, die für eine Befreiung streiten, für jedes oder nahezu für jedes Grundstück im Planbereich gegeben sind. Denn würde in einem nicht nur atypischen, sondern „normalen“ Fall eine Befreiung erteilt, würde das Berufungsfälle ermöglichen. Damit bestünde die Gefahr, dass die Planungskonzeption nicht länger berücksichtigt wird.

Ebenso wenig würde die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen. Hier würde das Gefüge des abgewogenen, interessenausgleichenden Plans durchbrochen und – grundstücksbezogen – einem einzelnen Grundstückseigentümer mehr oder anderes erlaubt werden als allen übrigen Grundstückseigentümern. Die örtlichen Bauvorschriften, in derer Kenntnis der Bauherr das Baugrundstück erworben hat, dienen ganz bewusst dem Zweck, im öffentlichen Interesse an einem Mindestmaß einheitlicher Gestaltung des Baugebiets die persönlichen Interessen der Bauherren in Teilbereichen einzuschränken. Zudem ist bei Zulassung der Befreiung mit gleichgelagerten Anträgen anderer Grundstückseigentümer zu rechnen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Einnahmen	
-----------	--

Keine haushaltsmäßige Berührung	X
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen <b>nicht</b> zur Verfügung	

**Anlage/n**

1	Anlage BV-426-24 (öffentlich)
---	-------------------------------