

# Amt-Demmin-Land

---

## Beschlussvorlage für Gemeinde Verchen öffentlich

### Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB zu beantragten Abweichungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Eigenheimkomplex Verchen West"

---

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 22.08.2019
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 82/19/004

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Verchen (Entscheidung)	16.09.2019	Ö

#### **Sachverhalt**

Die Bauherren beabsichtigen die Bebauung der Flurstücke 52/33 und 52/32, Flur 2, Gemarkung Verchen mit einem Einfamilienhaus im Bungalowstil sowie einem Carport. Das Grundstück (2 Baugrundstücke) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Eigenheimkomplex Verchen West“, südlich der Ahornstraße (siehe Lageplan).

Grundsätzlich sind Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (B-Plan) im Rahmen der Genehmigungsfreistellung (§ 62 Landesbauordnung M-V (LBauO) zu errichten.

Voraussetzung dafür ist neben einer gesicherten Erschließung, dass das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht oder erforderliche Befreiungen nach § 31 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt worden sind.

Die Bauherren haben nunmehr eine solche Befreiung / isolierte Abweichung von B-Plan-Festsetzungen bzw. gestalterischen Bauvorschriften beantragt. Über die Zulassung entscheidet der Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Bauaufsichtsbehörde gem. § 67 und § 86 Abs. 3 LBauO im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 36 BauGB).

Sofern der Befreiungsantrag positiv beschieden wird, soll das Vorhaben im Rahmen der Genehmigungsfreistellung errichtet werden.

Von folgenden gestalterischen Festsetzungen des B-Planes soll abgewichen/befreit werden:

- B.3 Sichtflächen der Hauptgebäude - zulässig ist eine Ausbildung in Verblendmauerwerk. (...) Teilflächen bis zu 10 % in Putz sind zulässig. Für das geplante Wohnhaus ist eine Putzfassade beabsichtigt.

- B.1 Dachausbildung – zulässig sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48°. Beabsichtigt ist die Ausgestaltung als Walmdach mit einer Dachneigung von 30°
- B.6 Einfriedungen – zulässig sind Zäune bis max. 0,8m Höhe. Geplant ist eine Zaunhöhe von 1,40m bis 1,60m.

Eine Befreiung nach § 31 BauGB ist u.a. dann möglich, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die o.g. gestalterischen Vorschriften des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fassadengestaltung beziehen sich nur auf einen Teil der Grundstücke im Plangebiet. Östlich des Grundstücks der Antragsteller wäre beispielsweise auch eine Ausbildung in hellem Putz zulässig.

Die Antragsteller beabsichtigen, aus Kostengründen eine Putzfassade zu wählen. Die Dachform und -neigung wurde passend zum Bungalowstil des Hauses gewählt. Eine Nutzung des Obergeschosses ist nicht beabsichtigt. Aus energetischer und optischer Sicht ist daher das beabsichtigte Dach für die gewählte Hausform optimaler.

Die Zaunhöhe soll zur Abwehr von Wild höher gewählt werden.

Der Begründung des B-Planes lassen sich nur allgemeine Aussagen zur Gestaltung des Baugebietes entnehmen, beispielsweise, dass ein ganzheitlich gestaltetes, ausgewogener Gesamteindruck angestrebt wird. Das Wohngebiet soll sich an den vorhandenen Ortsbereich anpassen und Rücksicht auf eine landschaftstypische Gestaltung nehmen. Die Festsetzungen zur Gestaltung wurden zur Erzielung eines gestalteten Gesamteindruckes der Einzelgebäude und deren Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild vorgenommen und sollen ein geordnetes Straßenbild sichern. Besonderer Wert wurde auf den Randbereich des Wohngebietes gelegt, indem dort z.B. bodenständige Krüppelwalmdächer festgesetzt wurden.

Die städtebauliche Vertretbarkeit der beantragten Abweichungen könnte hier noch gegeben sein. Ein zwingendes Festhalten an der gestalterischen Vorgabe erscheint nach Auffassung der Bearbeiterin nicht erforderlich. Ein homogenes Straßenbild ist ohnehin nicht gegeben.

(Ggf. möchte sich die Gemeinde mit einer Aufhebung gestalterischer Festsetzungen befassen, da in der Vergangenheit wiederholt Anträge zu Abweichungen von den Festsetzungen gestellt wurden. Dafür wäre dann eine Änderung des B-Planes erforderlich.)

Sofern die Gemeindevertretung der beantragten Abweichung zustimmt, könnte das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur beantragten isolierten Abweichung erteilt werden. Die abschließende Entscheidung trifft der Landkreis.

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Verchen erteilt gem. § 36 BauGB das gemeindliche Einvernehmen zu den beantragten isolierten Abweichungen von den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Eigenheimkomplex Verchen West“, hier von B.3 hinsichtlich der Fassadengestaltung, B.1 Dachausbildung und B.6 Einfriedungen, entsprechend des Antrages für das geplante Wohnhaus auf den Flurstücken 52/33 und 52/32, Flur 2, Gemarkung Verchen.

## **Finanzielle Auswirkungen**

keine

## **Anlage/n**

Keine