

Amt-Demmin-Land

Beschlussvorlage für Gemeinde Verchen

öffentlich

Antrag auf Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Eigenheimkomplex Verchen West"

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 10.02.2020
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 82/20/016

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Verchen (Entscheidung)	09.03.2020	Ö

Sachverhalt

Der Bauherr beantragt für das Grundstück Flurstück 52/28, Flur 2, Gemarkung Verchen, nördlich der Ahornstraße (siehe Lageplan) eine Abweichung von örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Einfriedungen, die zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 1 „Eigenheimkomplex Verchen West“ erlassen wurden.

Die Errichtung einer Einfriedung bis 2m Höhe gehört gemäß § 61 Absatz 1 Nr. 7 Landesbauordnung M-V (LBauO) zu den verfahrensfreien Bauvorhaben; einer Baugenehmigung bedarf es dafür nicht. Der Bauherr muss jedoch sämtliche öffentlich-rechtliche Vorgaben einhalten.

Vorliegend trifft der o.g. Bebauungsplan folgende Festsetzungen (Nr. B.6 Einfriedungen):

„Zur Einfriedung der Grundstücke straßenseitig sind zugelassen

- Hecken
- Holzzäune bis max. 0,8m Höhe, grundstücksseitig hinterpflanzt
- Maschendrahtzäune bis max. 0,8m Höhe mit grundstücksseitiger Heckenpflanzung

Ein minimaler Abstand zur Straßenkante bzw. zum Schnittgerinne von 0,25m – 0,50m ist zu gewährleisten.“

Von der Höhenfestsetzung soll abgewichen werden. Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines 1m hohen Maschendrahtzaunes, der mit heimischen Gewächsen hinterpflanzt werden soll.

Über die Abweichung entscheidet bei verfahrensfreien Bauvorhaben gem. § 67 Abs. 3 LBauO M-V die Gemeinde.

Da die örtlichen Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan erlassen wurden, gelten hinsichtlich Abweichungen die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB), hier § 31 BauGB, entsprechend.

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist u.a. dann möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Zaunhöhe wird sich nach Aussage des Antragstellers in das Gesamtbild der bereits genehmigten Abweichungen anderer Grundstücke einpassen. Aufgrund des Alters des Bebauungsplanes und lebensnaher Entwicklungen wird um Zustimmung gebeten.

Die Voraussetzungen des § 31 BauGB dürften hier erfüllt sein. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Auswahl eines um 20cm höheren Zaunes dürfte städtebaulich vertretbar sein, zumal eine Hecke zu hinterpflanzen ist, für die es keine Höhenbegrenzung gibt. Daher dürfte die Abweichung auch unter Berücksichtigung nachbarlicher und öffentlicher Belange vereinbar sein. Der Begründung des B-Planes lassen sich nur allgemeine Aussagen zur Gestaltung des Baugebietes entnehmen, beispielsweise, dass ein ganzheitlich gestalteter, ausgewogener Gesamteindruck angestrebt wird. Das Wohngebiet soll sich an den vorhandenen Ortsbereich anpassen und Rücksicht auf eine landschaftstypische Gestaltung nehmen. Eine konkrete Begründung zur festgesetzten Zaunhöhe ist der Begründung jedoch nicht zu entnehmen.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Verchen stimmt der beantragten Abweichung von den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Eigenheimkomplex Verchen West“, hier von B.6 hinsichtlich der Höhe der Einfriedungen, für Errichtung eines 1m hohen Maschendrahtzaunes (Bepflanzung mit einheimischen Gewächsen) auf dem Flurstück 52/28, Flur 2, Gemarkung Verchen zu.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

1	Lageplan (nichtöffentlich)
---	------------------------------