

# Amt-Demmin-Land

---

## Beschlussvorlage für Gemeinde Verchen

öffentlich

### Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Eigenheimkomplex Verchen West" zur Dachausbildung - Errichtung eines Wohngebäudes in der Ahornstraße

---

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 11.03.2021
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 82/21/037

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Verchen (Entscheidung)	30.03.2021	Ö

#### Sachverhalt

Ein Grundstückseigentümer stellte eine Bauvoranfrage für eine Abweichung hinsichtlich der Dachform und -neigung für ein Wohnhauses auf dem Flurstück 56/22, Flur 2, Gemarkung Verchen (Ahornstraße 5).

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 1 „Eigenheimkomplex Verchen West“, 2. Änderung. Der Bebauungsplan trifft u.a. Gestaltungsvorschriften hinsichtlich der Dachform und -neigung (hier: zulässig sind Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38-48°). Geplant ist ein eingeschossiges winkelförmiges Gebäude mit einem Walmdach und einer Dachneigung von 30°.

Von den Festsetzungen des B-Planes kann gem. § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

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. 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. In vergleichbaren Fällen wurden bereits Befreiungen erteilt.

Zu der Bauvoranfrage erfolgte bereits eine Zustimmung der Gemeindevertreter (Abfrage durch den Bürgermeister). Die Zustimmung der Gemeinde gilt mit Fristablauf als erteilt.

Um im weiteren Verfahren, wenn der noch notwendige Antrag auf isolierte Abweichung gestellt wird, eine zeitnahe Stellungnahme zu ermöglichen, wird empfohlen, Bürgermeister und Stellvertreter zur Abgabe einer Stellungnahme zu ermächtigen.

Sofern die Abweichung zur Dachgestaltung durch den Landkreis genehmigt wird, könnte das Vorhaben anschließend im Rahmen der sog. Genehmigungsfreistellung (§62 Landesbauordnung M-V) errichtet werden.

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Verchen stimmt einer Abweichung von den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1

„Eigenheimkomplex Verchen West“, 2. Änderung, hier von B.1 Dachausbildung, auf dem Grundstück Flurstück 56/22, Flur 2, Gemarkung Verchen zu.

Bürgermeister und 1. Stellvertreter werden zur Abgabe einer Stellungnahme ermächtigt, wenn der entsprechende Antrag auf Abweichung eingereicht wird.

### **Finanzielle Auswirkungen**

#### **Anlage/n**

1	Bauabsichten ( öffentlich )
2	Kartenauszug ( nichtöffentlich )