

# Amt-Demmin-Land

---

## Beschlussvorlage für Gemeinde Sommersdorf

öffentlich

### Beschlussfassung über Befreiungen nach §31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kleinsiedlungsgebiet Grammentiner Weg" und gemeindliches Einvernehmen gem. §36 BauGB - Errichtung eines Anbaus auf dem Flurstück 18, Flur 11, Gemarkung Sommersdorf

---

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 10.01.2022
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 73/22/034

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Sommersdorf (Entscheidung)	28.02.2022	Ö

#### Sachverhalt

Die Eigentümer des Grundstückes Grammentiner Weg 1 haben bei der Gemeinde Bauunterlagen für die Errichtung eines Anbaus an das vorhandene Wohnhaus im Rahmen der sog. Genehmigungsfreistellung eingereicht. Der Anbau wurde bereits errichtet.

Gemäß § 62 Abs. 1 und 2 Landesbauordnung (LBauO) M-V bedarf die Errichtung von Wohngebäuden und auch Anbauten an Wohnhäuser keiner Baugenehmigung, wenn das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (B-Planes) liegt, es den Festsetzungen des B-Planes nicht widerspricht (oder die erforderlichen Befreiungen nach § 31 BauGB bereits erteilt worden sind) und die Erschließung gesichert ist (sog. Genehmigungsfreistellung).

Das Grundstück der Antragsteller liegt im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 „Kleinsiedlungsgebiet Grammentiner Weg“. Der B-Plan trifft für das Baugrundstück der Antragsteller folgende Festsetzungen:

Kleinsiedlungsgebiet, 1 Vollgeschoss, Grundflächenzahl 0,2, Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig. Desweiteren setzt der B-Plan Baugrenzen und diverse textliche Festsetzungen u.a. auch zur äußeren Gestaltung fest.

Der Anbau an das Wohnhaus wurde mit einem Flachdach ausgeführt. Nach Nr. 1.1 und 1.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35 - 48 ° zulässig; ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.

Desweiteren überschreitet der Anbau mit einer Ecke eine immissionsschutzrechtlich freizuhaltende Fläche (Immissionsschutzstreifen entlang der Hochspannungsleitung) um 0,5m.

Der Anbau widerspricht demzufolge den Festsetzungen des Bebauungsplanes und ist aus diesem Grunde nicht mehr genehmigungsfrei gestellt. Befreiungen wurden im Vorfeld nicht erteilt.

Das Vorhaben wurde daher an den Landkreis als untere Bauaufsichtsbehörde zur Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens weitergeleitet.

Die Antragsteller haben zwischenzeitlich ihren Antrag erweitert und eine entsprechende Befreiung gem. § 31 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dachgestaltung beantragt. Antrag ist beigefügt. Über den Antrag wird im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden.

Die Abweichungsentscheidung bedarf der Entscheidung durch die Gemeindevertretung.

Der Anbau hat ein Flachdach ohne Dachneigung. Durch den Anbau soll zusätzlicher Wohnraum für die Familie geschaffen werden. Zur Vermeidung von notwendigen Eingriffen in das vorhandene Dach wurde der Wohnraum als Anbau mit Flachdach errichtet. Die Festsetzungen hinsichtlich der Dachneigung können demzufolge nicht eingehalten werden. Der Anbau befindet sich an der rückwärtigen Hausseite und ist von der Straßenseite her nicht einsehbar. Auch bei Wintergärten ö.ä. wäre die Einhaltung der Festsetzungen nur bedingt möglich. Eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes ist nach den Regelungen des § 31 BauGB zulässig. Die Abweichung von den Festsetzungen des B-Planes kann als städtebaulich vertretbar angesehen werden. Die Grundzüge der Planung dürften davon nicht berührt werden. In der Nachbarschaft wurde in der Vergangenheit einem ähnlichen Vorhaben zugestimmt.

Die Überschreitung der immissionsschutzrechtlich freizuhaltenden Fläche nur mit einer Ecke des Anbaus um 0,5m dürfte zu keinen unzumutbaren Auswirkungen führen, da der Schutzbereich ausreichend dimensioniert ist (50m zur Hochspannungsleitung). Die Festsetzung war seinerzeit durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur gefordert worden (Schutz vor Elektrosmog)..

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sommersdorf stimmt einer Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kleinsiedlungsgebiet Grammentiner Weg“, hier von Nr. II 1.1 und 1.2 hinsichtlich der Dachform und -neigung sowie der Überschreitung der Immissionsschutzfläche um 0,5m zwecks Errichtung eines Anbaus an das Wohnhaus mit einem Flachdach auf dem Grundstück Grammentiner Weg 1 (Flurstück 18, Flur 11, Gemarkung Sommersdorf) zu. Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zu dem Bauvorhaben wird erteilt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

#### **Anlage/n**

1	Lageplan und Ansichten ( öffentlich )
2	Befreiung Dach ( öffentlich )

