

# 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 Einfamilienhauses mit Doppelcarport auf dem Flurstücke 22 und 23, Flur 11, Gemarkung Sommersdorf

---

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 04.05.2022
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 73/22/039

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Sommersdorf (Entscheidung)	04.07.2022	Ö

#### **Sachverhalt**

Die Antragsteller beabsichtigen den Abschluss eines Erbbaupachtvertrages mit dem Eigentümer der Flurstücke 22 und 23 Flur 11, Gemarkung Sommersdorf (Grammentiner Weg). Zur Klärung, ob das geplante Bauvorhaben dort realisiert werden kann, haben die Antragsteller vorab eine Bauvoranfrage einschließlich Antrag auf Befreiung gestellt. Über den Antrag entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

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 Dachgestaltung fest. Nach Nr. 1.1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35 - 48 ° zulässig.

Geplant ist die Errichtung eines ebenerdigen Einfamilienhauses im Bungalowstil ohne Dachausbau. Die Bauherren beabsichtigen daher eine Dachneigung mit lediglich 22° als Satteldach.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gem. § 31 BauGB u.a. dann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundzüge der Planung dürften vorliegend nicht berührt sein. Grundlegendes Ziel war die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Eigenheimen, um seinerzeit den Bedarf an Bauflächen zu decken.

Nach der Begründung des Bebauungsplanes sollten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper eine gute Eingliederung des Baugebietes in das vorhandene typische Orts- und Landschaftsbild gewährleisten und einen harmonischen Gesamteindruck des Baugebietes erzielen. Hier sind fast ausschließlich steilere Satteldächer vorhanden. Fraglich ist, ob die beantragte Abweichung auch städtebaulich vertretbar ist. Bislang wurde bei den Hauptgebäuden im Baugebiet „Grammentiner Weg“ keine Befreiung von der Dachneigung beantragt. Im Baugebiet sind bereits ebenfalls Gebäude im Bungalowstil entstanden. Diese haben die Dachneigung jedoch eingehalten. In der Vergangenheit wurden für Anbauten Befreiungen zugelassen. Eine Dachneigung von 22° statt 35° – 48° könnte jedoch auch für Hauptgebäude noch städtebaulich vertretbar sein. Die Dachform wird eingehalten. Die Dachneigung von 22° passt von den Proportionen besser zu einem Haus im Bungalowstil, bei dem der Dachraum nicht ausgebaut und genutzt wird. Derartige Haustypen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht weit verbreitet.

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sommersdorf stimmt einer Abweichung von der bauordnungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kleinsiedlungsgebiet Grammentiner Weg“, hier von Nr. II 1.2 hinsichtlich der Dachneigung zwecks Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Dachneigung von 22° auf den Flurstücken 22 und 23, Flur 11, Gemarkung Sommersdorf) zu. Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zu dem Bauvorhaben wird erteilt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

#### **Anlage/n**

1	Unterlagen Bauvorhaben ( öffentlich )
---	---------------------------------------

Trollenhagen, 11.04.2022

  
17039 Trollenhagen

Regionalstandort Waren (Müritz)  
Bauamt / Bauaufsicht  
Allgemeine Bauaufsicht  
PF 11 02 64, 17042 Neubrandenburg  
Zum Amtsbrink 2  
17192 Waren (Müritz)

Bauvoranfrage zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung bzw. Änderung zum bestehenden Bebauungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit möchten wir Ihnen folgenden Sachverhalt schildern.

Wir möchten gern 2 nebeneinanderliegende Grundstücke von der Kirche pachten und ein Einfamilienhaus im Bungalowstil sowie ein Doppelcarport bzw. eine Doppelgarage mit Geräteschuppen darauf errichten.

Es handelt sich um folgende Grundstücke:

Gemarkung Sommersdorf - Flur 11 - Flurstück 22 mit einer amtliche Fläche von 1231 m<sup>2</sup> und Flurstück 23 mit einer amtlichen Fläche von 849 m<sup>2</sup>. Beide Grundstücke sollen baurechtlich „vereint“ werden

Vom Kirchenkreisamt in Greifswald – Grundstücksabteilung (Liegenschaften) haben wir bisher eine Reservierung der Grundstück zugesagt bekommen, um wichtige Fragen vor dem Vertragsabschluss klären zu können.

Den Bebauungsplan Nr. 2 „Kleinsiedlungsgebiet Grammentiner Weg“ habe ich mir aus dem Internet heruntergeladen und gesichtet.

Ein Treffen mit dem zuständigen Bürgermeister Herr Gerd Müller zur Erörterung unseres Bauvorhabens hat bereits stattgefunden. Er signalisierte uns eine Bereitschaft zur Zustimmung unseres Änderungswunsches in Abstimmung mit der Gemeindevertretung.

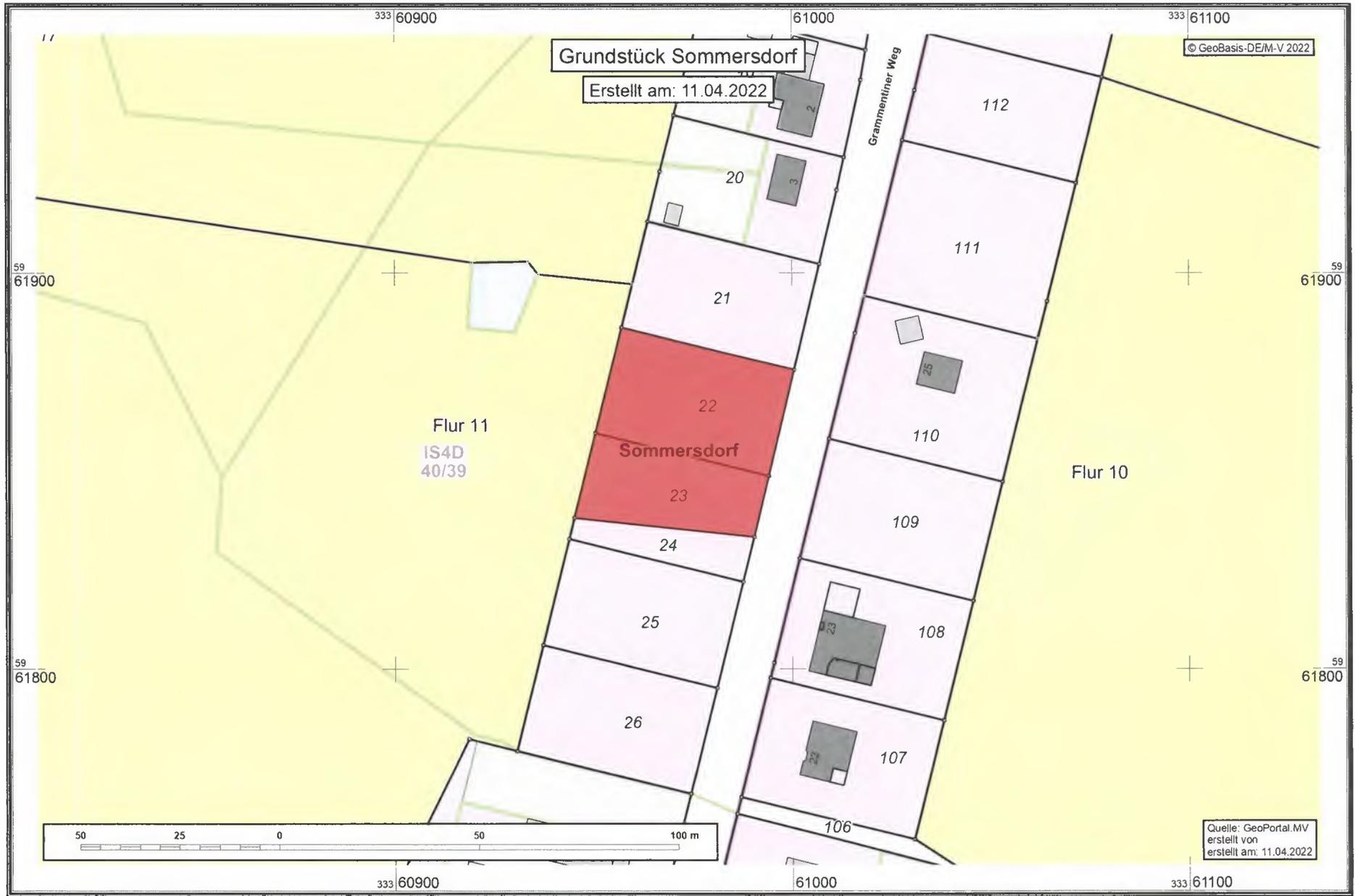
Wir würden gern einen ebenerdigen Bungalow ohne Dachausbau errichten. Dieser hat nach aktuellem Stand der Planung ein Satteldach mit einer standardmäßigen Dachneigung von 22 Grad. Geplant ist weiterhin einen Doppelcarport mit Geräteschuppen und einem Satteldach und mit gleicher Dachneigung wie das Wohnhauses zu errichten. Er soll die gleiche Ziegeleindeckung wie das Wohnhaus bekommen.

Wir bitten um eine Prüfung (vor der Unterzeichnung des Pachtvertrages, der weiteren Planung und der Stellung eines offiziellen Bauantrags) ob es möglich ist, diesem Bauvorhaben in der gewünschten Beschreibung Ihrerseits die Zustimmung zu erteilen.

Bei eventuell offenen Fragen ist eine telefonische Rückfrage über die Mobilfunknummer  gerne möglich.

Mit freundlichen Grüßen





Grundstück Sommersdorf

Erstellt am: 11.04.2022

© GeoBasis-DE/M-V 2022

Flur 11  
IS4D  
40/39

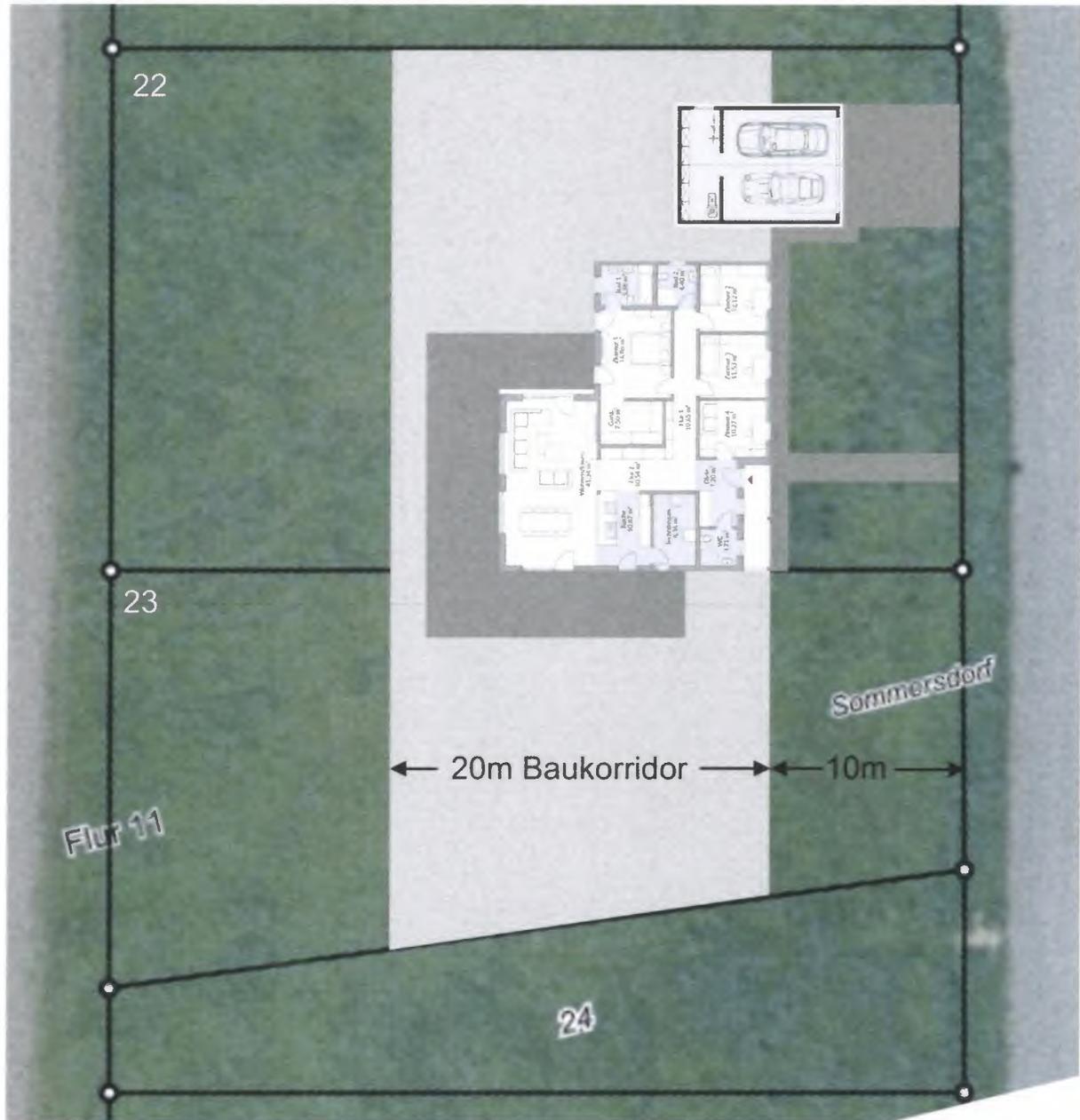
Flur 10



Quelle: GeoPortal.MV  
erstellt von  
erstellt am: 11.04.2022

Anhang 1:

beispielhafte Darstellung (Grundstück, Haus, Carport / Garage, Terrasse, Zuwegung)



Anhang 2:

beispielhafte Darstellung des Wohnhauses aus dem Katalog des Herstellers (Fassade wird als Putzfassade und farblich laut B-Plan ausgeführt)

