

Beschlussvorlage für Gemeinde Sommersdorf

öffentlich

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 Kleinsiedlungsgebiet Grammentiner Weg -Bau einer Garage auf dem Grundstück Grammentiner Weg 24

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 26.04.2024
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 73/24/078

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Sommersdorf (Entscheidung)	03.06.2024	Ö

Sachverhalt

Die Eigentümer des Grundstücks - Flurstück 109, Flur 10, Gemarkung Sommersdorf - wollen eine Garage errichten. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kleinsiedlungsgebiet Grammentiner Weg“. Die Brutto-Grundfläche würde 30m² nicht überschreiten und die mittlere Wandhöhe beträgt sodann unter 3m. Der Standort befindet sich innerhalb der Baugrenze, 1 m von der Nachbargrenze entfernt. Nach §61(1) Nr. 1 Bst. b LBauO wäre dieses Bauvorhaben grundsätzlich verfahrensfrei, d.h. dass dafür keine Baugenehmigung erforderlich ist. Nun haben die Eigentümer jedoch einen Antrag auf Befreiung von der textlichen Festsetzung Teil II, Nr. 1.1. des Bebauungsplanes bezüglich der Dachneigung gestellt, da die Garage mit einer Dachneigung von 28° geplant ist. Über den Antrag auf Befreiung muss im Vorfeld entschieden werden. Die Gemeinde entscheidet gemäß §67(3) Landesbauordnung M-V (LBauO) bei verfahrensfreien Vorhaben über Abweichungen sowie über Ausnahmen und Befreiungen selbst.

Laut des Bebauungsplanes sind Sattel-, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° zulässig. Gemäß der Bauskizze, die die Eigentümer eingereicht haben, wollen diese ein Satteldach mit einer Dachneigung von 28° bauen. Damit würde die zulässige Dachneigung unterschritten werden. Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind gesondert zu beantragen, wobei der Antrag zu begründen ist. Von Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gemäß §67 (2) LBauO i.V.m. §31 (2) Baugesetzbuch (BauGB) befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist (Nr. 2) und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Grundzüge der Planung (Schaffung von Wohnbauflächen) werden hier nicht berührt. Die Abweichung ist auch städtebaulich vertretbar. Das Vorhaben würde sich an die vorhandene Bebauung angliedern. Auch andere Bauten auf anderen Grundstücken weisen bereits Abweichungen auf. Eine niedrigere Dachneigung würde eher Vorteile mit sich bringen. Zum einen geht es den Eigentümern darum, die Baukosten einzusparen. Aber auch, da sie den entstehenden Stauraum, bei einer höheren Dachneigung, nicht effizient nutzen

könnten. Zudem würde die hohe Dachneigung zur Schattenbildung führen und wäre für eine Garage aus ästhetischen Gründen nicht sonderlich geeignet. Die Nachbarn würden es wahrscheinlich begrüßen, wenn die Dachneigung geringer wäre, sodass die nachbarlichen Interessen, aber auch die öffentlichen Belange nicht im Wege stehen.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten. Sollte sich der geplante Standort der Garage noch ändern, aber innerhalb der Baugrenze liegen, sollte sich die Befreiung auch auf diese Möglichkeit beziehen, also unabhängig vom Standort entschieden werden.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung stimmt dem Antrag auf Befreiung von der textlichen Festsetzung Teil II, Nr. 1.1. des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kleinsiedlungsgebiet Grammentiner Weg“ hinsichtlich der Dachneigung von 28° für eine Garage (6 m x 3,50 m) auf dem Flurstück 109, Flur 10, Gemarkung Sommersdorf zu. Die Befreiung zur Dachneigung soll unabhängig vom Standort der Garage gelten, sofern dieser sich innerhalb der festgesetzten Baugrenze befindet.

Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Anlage/n

1	Bauzeichnung (öffentlich)
2	Skizze Standort (öffentlich)