

Beschlussvorlage für Gemeinde Sommersdorf

öffentlich

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Kleinsiedlungs- und Dorfgebiet Meesiger Damm" - Befreiung von der Baugrenze für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Flurstück 42, Flur 9, Gemarkung Sommersdorf

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 04.07.2025
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 73/25/025

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Sommersdorf (Entscheidung)	21.07.2025	Ö

Sachverhalt

Der Eigentümer des Grundstücks Meesiger Damm 10b – Flurstück 42, Flur 9, Gemarkung Sommersdorf – beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kleinsiedlungs- und Dorfgebiet Meesiger Damm“ (beigefügt). Dieser setzt u.a. Baugrenzen fest. Für das Grundstück des Antragstellers ist eine Bebauung demnach ab einer Tiefe von 7- 8m von der Straße aus möglich. Der anschließende Bauteppich ist 20m tief. Hauptgebäude und Garagen dürfen nur innerhalb des Bauteppichs errichtet werden, Nebenanlagen und ein Carport auch außerhalb. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unwesentliche Gebäudeteile um bis zu 0,5m ist zulässig.

Das geplante Vorhaben überschreitet die festgesetzte Baugrenze um 9m. Der Bauherr beantragt daher eine Befreiung und begründet diese (Antragsunterlagen sind auszugsweise beigefügt, aus Datenschutzgründen anonymisiert). Über den Antrag wird durch die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises gem. §36 Baugesetzbuch (BauGB) im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gem. §67 Abs. 2 Landesbauordnung (LBauO) MV i.V.m. § 31 BauGB u.a. dann befreit werden, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden
- und
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
- und
- die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundzüge der Planung (Abdeckung des Bedarfs an Wohnbauflächen, Förderung der Bautätigkeit) werden vorliegend nicht berührt.

Fraglich ist, ob die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Das Bauvorhaben ist unabhängig von der Positionierung mit einer Tiefe von 23,05 m schon länger als der Bauteppich (20m), da der Bauherr die Garage vor das Wohnhaus anbauen möchte. Die Überschreitung der Baugrenze insgesamt macht fast die Hälfte des Bauteppichs aus (Überschreitung um 9m). Der überwiegende Teil des Wohnhauses würde dann außerhalb der Baugrenze liegen.

Der Begründung des Bebauungsplanes lässt sich entnehmen, dass durch die Festsetzung der Baugrenzen eine Mindestfläche des Grundstückes für das Anlegen und Gestalten eines Haus- bzw. Vorgartens zur Verfügung stehen soll. Zur städtebaulichen Ordnung des Gebietes sind das Haus und die Garage innerhalb der Baugrenzen zu situieren. Das Errichten von untergeordneten Nebenanlagen (z.B. Werkstatt, kleiner Stall, Treibhaus) soll auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sei. Dadurch soll dem Gebietscharakter gerecht werden und die städtebauliche Ordnung des Plangebietes gewährleistet werden. Für untergeordnete Gebäudeteile soll das Überbauen der Baugrenze bis zu 1,5m statthaft sein. Ein Überschreiten der Baugrenze um fast 50% ist aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar.

Möglicherweise liegt hier jedoch ein Härtefall vor.

Der Antragsteller begründet die Notwendigkeit der Baugrenzenüberschreitung mit dem Höhenunterschied von ca. 1,80m zwischen Straße und Grundstück. Dadurch sei es weder aus technischen, funktionalen noch gestalterischen Gründen möglich, das Gebäude vollständig innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Auf dem Nachbargrundstück beträgt der Höhenunterschied auch bereits 1,30m – dieser Bauherr hat den Carport seitlich neben dem Wohnhaus geplant und hält die Baugrenze ein. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind zudem Mindestbreiten für die Grundstücke vorgegeben worden. Das Grundstück des Antragstellers ist ca. 31m breit. Eine Positionierung einer Doppelgarage neben einem Wohnhaus ist daher auch unter Berücksichtigung der seitlichen Grenzabstände von je 3m durchaus realisierbar (ca. 25m Baubreite). Eine besondere Härte kann nicht bereits dann angenommen werden, wenn die Idealvorstellungen des Bauherrn nicht erfüllt werden können, sondern wenn das Grundstück unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr sinnvoll genutzt werden kann und dies bei Aufstellung des Bebauungsplanes von der Gemeinde nicht beabsichtigt und vorherzusehen war. Dem ist vorliegend nicht so. Eine andere Positionierung von Wohnhaus und Garage erfordert keine Überschreitung der Baugrenze um 9m und ließe dennoch eine sinnvolle Bebauung auf diesem Grundstück zu.

Auch kann der hinteren Baugrenze neben städtebaulichen Gesichtspunkten auch eine nachbarschützende Wirkung zukommen (Wahrung des Wohnfriedens, Belichtung, Belüftung). Dem Bebauungsplan lässt sich jedoch nicht explizit entnehmen, ob die - mit Ausnahme auf den Bestandsgehöften - sehr einheitlich festgesetzten Baugrenzen im hinteren Bereich eine solche nachbarschützende Regelung darstellen soll. Ein nicht nur geringfügiges Überschreiten dieser hinteren Baugrenze kann jedoch störend auf den Ruhebereich der seitlich angrenzenden Nachbargrundstücke wirken. Eine Überschreitung um 9m dürfte daher einen negativen Einfluss auf die nachbarlichen Interessen an der rückwärtigen Ruhezone haben, der nicht zu vernachlässigen ist.

Die Voraussetzungen für eine Befreiung liegen demnach nicht vor. Die Gemeinde könnte ihr Einvernehmen zum Befreiungsantrag versagen.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung stimmt dem Antrag auf Befreiung von der Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kleinsiedlungs- und Dorfgebiet Meesiger Damm“ hinsichtlich der Überschreitung der hinteren Baugrenze um 9m auf dem Flurstück 42, Flur 9, Gemarkung Sommersdorf zu / nicht zu * (unzutreffendes bitte streichen).

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

1	Bauvorlagen (öffentlich)
2	Bebauungsplan Nr. 1 Kleinsiedlungs- und Dorfgebiet (öffentlich)