

Beschlussvorlage für Gemeinde Sommersdorf

öffentlich

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wochenendhausgebiet Kummerower Weg" - Befreiung von der Baugrenze für ein Wochenendhaus auf dem Flurstück 51, Flur 11, Gemarkung Sommersdorf

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 04.08.2025
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 73/25/026

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Sommersdorf (Entscheidung)	29.09.2025	Ö

Sachverhalt

Anlass der Antragstellung ist der beabsichtigte Verkauf des Grundstückes Kummerower Weg 11 – Flurstück 51, Flur 11, Gemarkung Sommersdorf. In diesem Zusammenhang ist den Bauherren aufgefallen, dass offenbar keine vollständigen Unterlagen zur Bebauung vorliegen. Nach Aussage der Antragsteller wurde das Häuschen im Jahr 2006 seinerzeit im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach §62 LBauO M-V errichtet. Die Eigentümer haben jedoch keinen Nachweis über vollständige Unterlagen.

Nach Recherche sind weder im Amt Demmin-Land noch beim Landkreis Unterlagen vorhanden. Wenn seinerzeit Unterlagen eingereicht worden waren, wurden diese hier mittlerweile vernichtet, da weder Gemeinde noch Amt aufbewahrungspflichtig sind.

Das Objekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wochenendhausgebiet Kummerower Weg“. Das Häuschen wurde jedoch entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Ferienhausgebiet Kummerower Weg“ errichtet. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollte seinerzeit eine Änderung der zulässigen Nutzung von Wochenendhäusern zu Ferienhäusern erfolgen mit Änderung der Baugrenzen aufgrund geänderter Grundstückszuschnitte (statt 3 Grundstücke für Wochenendhäuser 6 Grundstücke für Ferienhäuser). Diese B-Plan-Änderung ist jedoch nie wirksam geworden, da die Ausfertigung und die abschließende Bekanntmachung nicht erfolgten (oder zumindest nicht dokumentiert wurden). Aus mehreren Schreiben sowohl des Amtes als auch des Landkreises geht zwar hervor, dass man im weiteren Verlauf offenbar von einem wirksamen Plan Nr. 3.1 „Ferienhausgebiet Kummerower Weg“ ausgegangen ist. Es ist daher auch nicht auszuschließen, dass fälschlicherweise ein Genehmigungsfreistellungsverfahren entsprechend des B-Planes Nr. 3.1. stattgefunden hat. Dazu fehlen aber Nachweise. Zum jetzigen Zeitpunkt kann auch keine Bescheinigung über eine rechtmäßige Errichtung des Häuschens im Jahr 2006 ausgestellt werden.

Die Grundstückseigentümer haben daher nun einen Bauantrag mit Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wochenendhausgebiet Kummerower Weg“ gestellt (Antragsunterlagen sind auszugsweise beigelegt, aus Datenschutzgründen anonymisiert). Über den Antrag wird durch die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises gem. §36 Baugesetzbuch (BauGB) im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wochenendhausgebiet Kummerower Weg“ (Auszug beigelegt). Dieser setzt u.a. Baugrenzen, eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine maximale Grundrissgröße für ein Wochenendhaus von 60m² fest. Die Festsetzungen werden mit Ausnahme der Baugrenze eingehalten. Die Baugrenze wird um 3m überschritten, da sich seinerzeit nach der Baugrenze der nie wirksam gewordenen B-Plan-Änderung gerichtet wurde (Auszug ebenfalls beigelegt, Grundstück der Antragsteller jeweils gekennzeichnet). Es handelt sich um die Überschreitung der seitlichen Baugrenze in nördliche Richtung. Gesetzliche Grenzabstände zum Nachbarn werden vollständig eingehalten. Die Zufahrt war über den Verbindungsweg vorgesehen. Durch die Vermessung in 2 Grundstücke kann die Zufahrt zum Grundstück der Antragsteller jedoch nur über den Kummerower Weg erfolgen.

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 (Schaffung von Baurecht für Wochenendhäuser) werden vorliegend nicht berührt.

Die Abweichung dürfte vorliegend städtebaulich vertretbar sein. Das bedeutet, dass ein Vorhaben im Rahmen einer besonderen Situation mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i.S.d. §1 BauGB vereinbar ist; dies schließt auch private Belange mit ein. Bei Aufstellung der Planung war von einem anderen Grundstückszuschnitt ausgegangen worden (3 statt 6 Grundstücke). Die Baugrenzen wurden daher anders festgesetzt. Wäre der geänderte Grundstückszuschnitt schon vorher bekannt gewesen, wären vermutlich auch andere Baugrenzen städtebaulich sinnvoll gewesen und auch festgesetzt worden. Die Zufahrt war seinerzeit über den Verbindungsweg geplant gewesen.

Die nachbarlichen Interessen dürften gewahrt sein. Die gesetzlichen Grenzabstände (3m) werden eingehalten (tatsächlicher Abstand 7m). Die Nutzung als Wochenendhaus führt in der Nachbarschaft zu einer geringeren Belastung als die seinerzeit angedachte Nutzung für Ferienhäuser. Im Übrigen ist es in den letzten 19 Jahren zu keinen Beschwerden aus der Nachbarschaft gekommen. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

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

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung stimmt dem Antrag auf Befreiung von der Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wochenendhausgebiet Kummerower Weg“ hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze auf dem Flurstück 51, Flur 11, Gemarkung Sommersdorf um 3m zu. Die Zufahrt kann vom Kummerower Weg aus erfolgen. Das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB wird erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

1	Bauvorlagen (öffentlich)
2	Übersicht B-Pläne und Grundstück (öffentlich)