

Beschlussvorlage für Gemeinde Sommersdorf

öffentlich

Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen und Zustimmung zur Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohngebäudes (Tinyhouse) auf dem Flurstück 112, Flur 9, Gemarkung Sommersdorf

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 11.02.2026
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 73/26/035

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Sommersdorf (Entscheidung)	23.03.2026	Ö

Sachverhalt

Für das Grundstückes Flurstück 112, Flur 9, Gemarkung Sommersdorf (Freifläche zwischen Meesiger Damm 27 und 29) wurde beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses (Tinyhouse, ca. 48m²) gestellt. Lageplan ist beigelegt.

Die Gemeinde wird um das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Baugesetzbuch (BauGB) gebeten. Über die Zulässigkeit des Vorhabens wird im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kleinsiedlungs- und Dorfgebiet Meesiger Damm“ (beigelegt). Die Bebaubarkeit richtet sich daher nach §30 BauGB. Danach sind Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zulässig, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des B-Planes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist gesichert. Das Grundstück liegt an der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße MSE 43 und kann an die zentrale Abwasseranlage und die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

Folgende Festsetzungen trifft der B-Plan für das angefragte Grundstück:

Dorfgebiet, 1 Vollgeschoss, Grundflächenzahl 0,6 offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig. Des Weiteren setzt der B-Plan Baugrenzen fest. Die vordere Baugrenze (10m von vorderer Grundstücksgrenze) soll um ca. 3m überschritten werden; das Vorhaben im Abstand von ca. 7m zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Darüber hinaus trifft der B-Plan Gestaltungsvorschriften u.a. zu Dachform und -neigung. Danach sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit Dachneigungen zwischen 35° und 48° zulässig. Die Drempehhöhe soll 0,75m betragen. Von diesen Vorschriften soll abgewichen werden. Der Antragsteller fragt an, ob ein Tinyhouse mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 14° ohne Drempeh zugelassen wird.

Die übrigen Festsetzungen hält das Vorhaben ein. Insbesondere gibt es keine Mindestgröße für Wohngebäude, so dass ein Tinyhouse an sich zulässig ist.

Da nicht alle Festsetzungen eingehalten werden, beantragt der Bauherr eine Befreiung. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gem. §67 Abs. 2 Landesbauordnung (LBauO) MV i.V.m. § 31 Abs. 2 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.

Die Überschreitung der Baugrenze um 3m dürfte städtebaulich vertretbar sein. Im Meesiger Damm gibt es weitere Wohnhäuser, die in geringerer Entfernung als 10 m zum Straßengrundstück errichtet wurden (z.B. Meesiger Damm 26 – 8m, Meesiger Damm 32 – 5m oder Meesiger Damm 37 – 6m). Eine feste Bauflucht ist dadurch nicht vorhanden. Das Unterschreiten der Baugrenze um 3m lässt noch genug Platz zur Gestaltung eines ortstypischen Vorgartens.

Die Abweichung in Bezug auf die Dachgestaltung ist baubedingt. Die Tinyhäuser werden fertig aufgebaut geliefert und sind daher nur höhenbegrenzt möglich. Daher sind die Dachneigungen für derartige Häuser gering (hier z.B. 14°, andere Ausführungen gibt es z.B. auch mit 20°Dachneigung). Aufgrund der Größe (hier ca. 48m²) haben die Tinyhäuser nicht die gleiche Wirkung wie ein „normales“ Wohnhaus. Sie wirken eher wie ein Nebengebäude. Im Meesiger Damm sind diverse Nebengebäude (insbesondere Scheunen und Ställe) vorhanden, die ebenfalls über eine geringere Dachneigung als 35° verfügen. Auch diese Gebäude prägen das städtebauliche Bild. Die beantragte Abweichung könnte daher als noch städtebaulich vertretbar angesehen werden.

Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Voraussetzungen für eine Befreiung gem. §31 Abs. 2 BauGB liegen nach Auffassung der Bearbeiterin demnach vor. Die Gemeinde könnte ihr Einvernehmen zum Befreiungsantrag erteilen.

Sofern der Landkreis als Baugenehmigungsbehörde das Vorhaben jedoch als städtebaulich nicht vertretbar einstuft, käme auch eine Befreiung nach §31 Abs. 3 BauGB in Betracht.

Danach kann mit Zustimmung der Gemeinde darüber hinaus von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine städtebauliche Vertretbarkeit ist in diesen Fällen nicht erforderlich.

Diese Regelung wurde durch den sog. „Bauturbo“ (Änderung des BauGB zugunsten des Wohnungsbaus) eingeführt und gilt ausschließlich für Wohnbauvorhaben.

Voraussetzung ist in jeden Fall die Zustimmung der Gemeinde nach §36 a BauGB. Die Gemeinde prüft, ob sie das Vorhaben mit den gemeindlichen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für vereinbar hält. Sie kann ihre Zustimmung auch unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten (hier z.B. eine Mindestdachneigung). Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten verweigert wird. Die Gemeinde kann auch der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben.

Wenn die Gemeinde die Zustimmung erteilt, entfaltet die Entscheidung für vergleichbare Fälle Bindungswirkung. Die Gemeinde könnte dann in gleich gelagerten Fällen wohl keine andere Entscheidung treffen. Die Gemeinde sollte sich daher im Sinne der städtebaulichen Ordnung überlegen, ob derartige Vorhaben Abweichungen in B-Plangebieten grundsätzlich

gewünscht sind und/oder welche Voraussetzungen an die Vorhaben gestellt werden.

Möchte die Gemeinde die Zustimmung zur Abweichung jedoch nicht erteilen, ist dies zulässig, da die Regelung ja die Planungshoheit der Gemeinden tangiert und hier – anders als beim gemeindlichen Einvernehmen nach §36 BauGB – auch städtebauliche Gesichtspunkte einfließen dürfen. §31 Abs. 3 BauGB hat quasi die gleichen Auswirkungen wie eine kleine B-Plan-Änderung.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sommersdorf erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses (Tinyhouse) auf dem Flurstück 112, Flur 9, Gemarkung Sommersdorf gem. §36 BauGB und stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kleinsiedlungs- und Dorfgebiet Meesiger Damm“ in Bezug auf die Überschreitung der Baugrenze und der Dachgestaltung gem. §31 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 36a BauGB zu (ggfls. unter folgender Bedingung (sonst streichen)).

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

1	B-Plan Nr. 1 Meesiger Damm (öffentlich)
2	Auszug Bauvorlagen (öffentlich)