

Amt-Demmin-Land

Beschlussvorlage für Gemeinde Sommersdorf

öffentlich

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

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 04.03.2026
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 73/26/037

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

Sachverhalt

Der Eigentümer des Grundstücks Meesiger Damm 10b – Flurstück 42, Flur 9, Gemarkung Sommersdorf – beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage. Ein zuvor gestellter Antrag zur Überschreitung der Baugrenze wurde in der Sitzung am 21.07.2025 (siehe Vorlage 73/25/025) abgelehnt. Auch der Landkreis sah keine Möglichkeit, das Vorhaben zu genehmigen. Der Bauherr hat das Bauvorhaben geändert und hält nun die Baugrenze und die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kleinsiedlungs- und Dorfgebiet Meesiger Damm“ (beigefügt) ein – mit Ausnahme der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung.

Dach sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm bzw. Krüppelwalmdach mit Dachneigungen zwischen 35° und 48° zulässig. Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.

Das geplante Vorhaben weist unterschiedliche Dachneigungen auf dem Gebäude auf, z.T. < 35°. 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 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.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Die unterschiedlichen Dachneigungen sind aufgrund der Kubatur von außen nicht zu erkennen. Die Dachneigung des Zwischenbereichs (Satteldach) beträgt nur 26°. Dies ist aufgrund des Gebäudezuschnittes von außen aber nicht wahrnehmbar. Die beiden seitlichen Gebäudeteile werden mit einem Walmdach geplant mit einer Dachneigung von 35°, die von der Straße optisch auch wahrgenommen werden. Diese halten die Festsetzungen ein und prägen die Gesamtansicht des Gebäudes von der Straßenseite.

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

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

Darüber hinaus wären durch den sog. „Bauturbo“ (Änderung des BauGB zugunsten des Wohnungsbaus) weitere Befreiungen möglich (§31 Abs. 3 BauGB) und wurde vom Bauherrn auch angeführt. Eine Prüfung ist hier jedoch nicht erforderlich, da bereits die Voraussetzungen für eine Befreiung nach §31 Abs. 2 BauGB vorliegen.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung stimmt dem Antrag auf Befreiung von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen II.1.1 und II.1.2 zur Dachgestaltung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kleinsiedlungs- und Dorfgebiet Meesiger Damm“ auf dem Flurstück 42, Flur 9, Gemarkung Sommersdorf zu.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

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

SOMMERSDORF

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

17111 Sommersdorf, Meesiger Damm 10b



Genehmigungsplanung Antrag auf isolierte Abweichung (§67 Abs. 2 LBauO M-V)

Objekt - Nr. 2025-06

Bauherr:



Planungsbüro:

Architekturbüro Hoffmann & Haberer
Stavenhagener Straße 31
17139 Malchin

Verteiler:

1. Ausführung
2. Ausführung
3. Ausführung
4. Ausführung
5. Ausführung

Untere Bauaufsichtsbehörde
Untere Bauaufsichtsbehörde
Gemeinde Sommersdorf
Bauherr
Planungsbüro



Landkreis Mecklenburgische
Seenplatte - Der Landrat -
Kataster- und Vermessungsamt

Platanenstr. 43
17033 Neubrandenburg

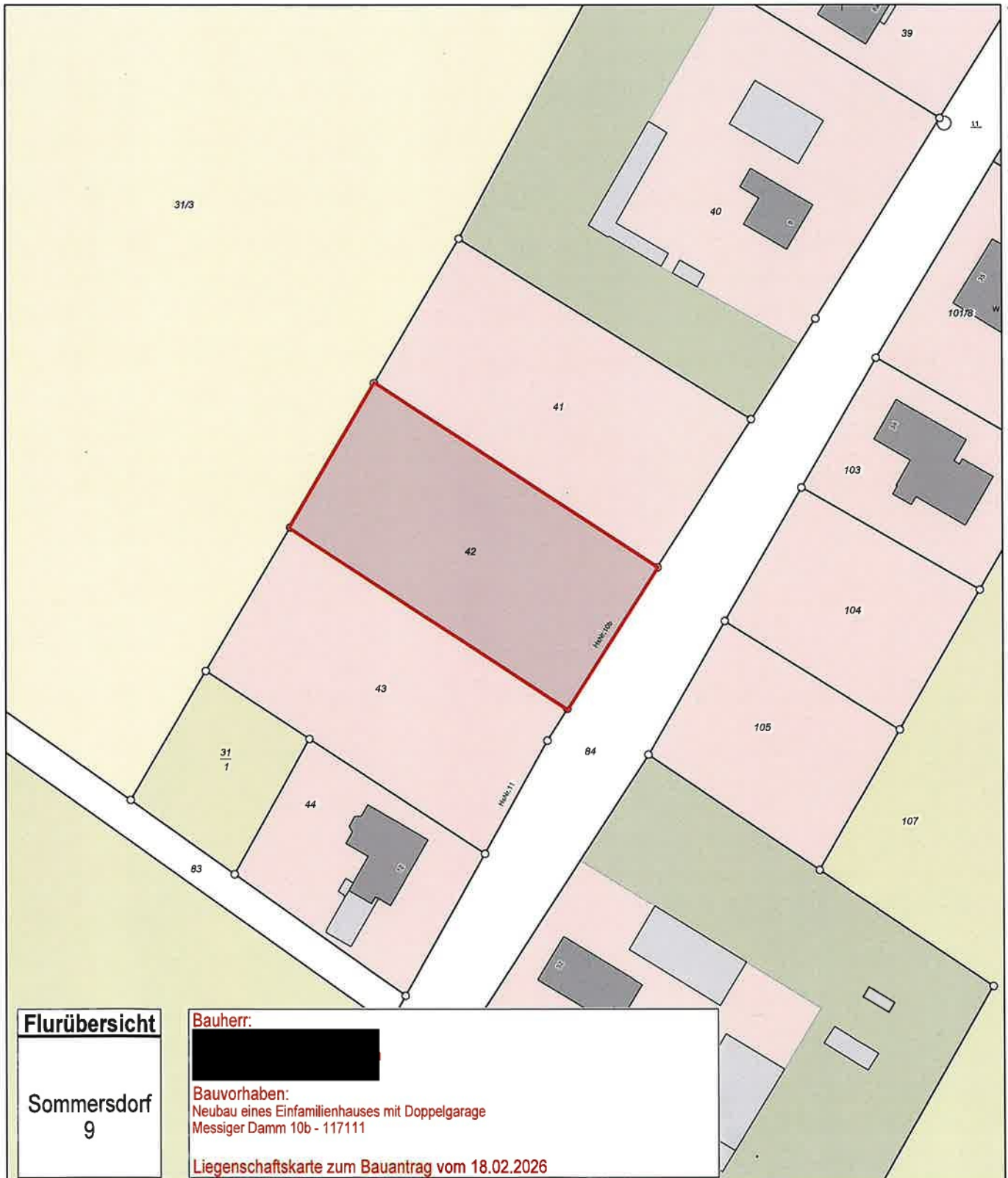
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1000

Erstellt am 02.02.2026

Gemarkung: Sommersdorf (13 3774)
Flur: 9
Flurstück: 42

Gemeinde: Sommersdorf (13 0 71 139)
Landkreis Meckl. Seenplatte
Lage: Meesiger Damm 10b



MV5947

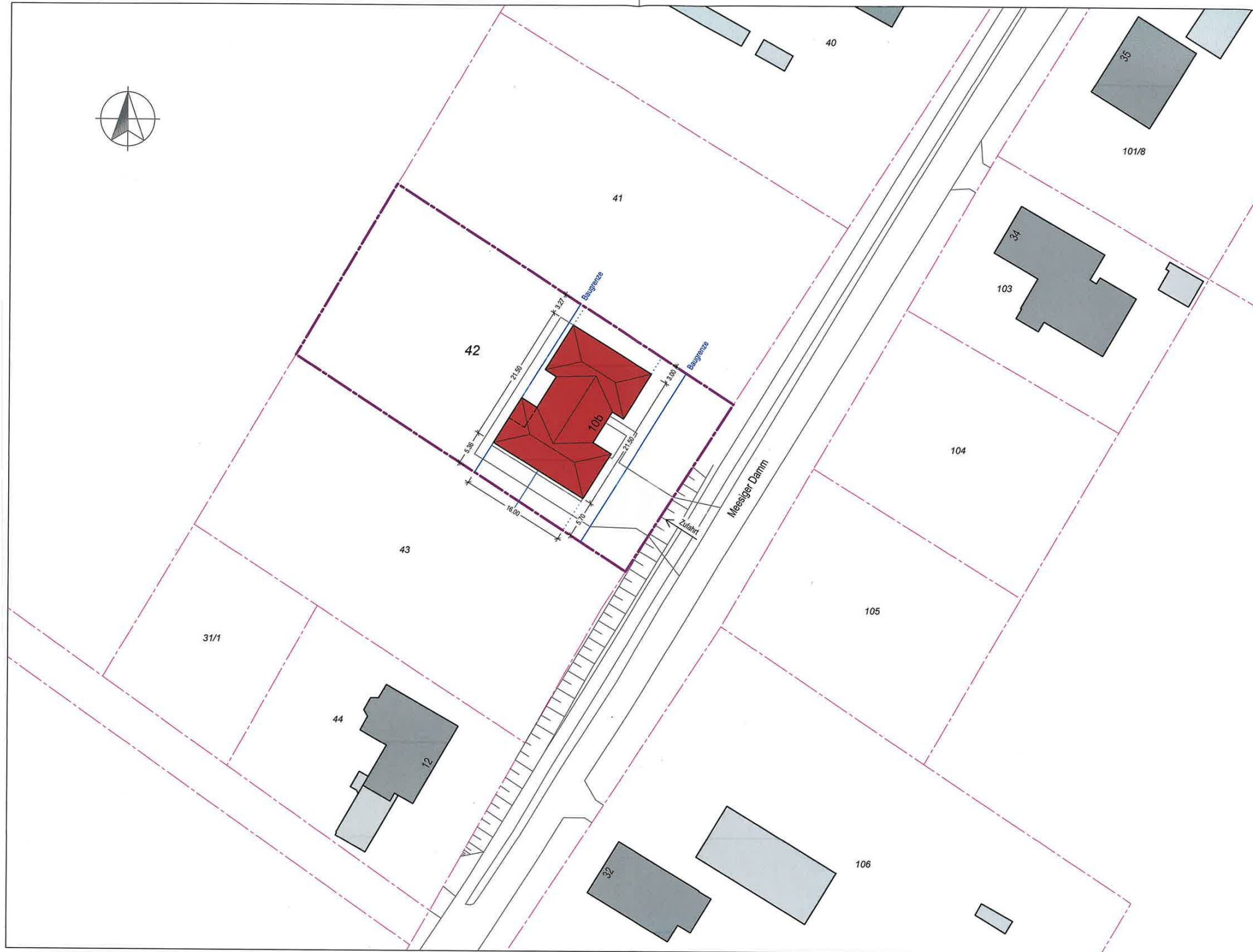
0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung
der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu
innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).



5



1. Angaben zum Vorhaben		
Art des Vorhabens	☒ Neubau, Erweiterung ☐ Änderung, z.B. Umbau ☐ Nutzungsänderung	☐ Beseitigung eines in die Denkmalliste eingetragenen Denkmals
Zweckbestimmung des Vorhabens (z.B. Wohngebäude, Garagen; bei Nutzungsänderung Angabe der bisherigen und der beabsichtigten Nutzung)	Neubau Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage	
zu dem Vorhaben ist bereits ein Vorbescheid erteilt worden	Bescheid vom	Aktenzeichen

2. Bei Antrag auf Vorbescheid	
Bezeichnung der Frage/n, über die im Vorbescheid zu entscheiden ist	-

3. Bei Vorlage in der Genehmigungsfreistellung	☒ Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes i.S.d. § 30 Abs. 1 oder der §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB
Bezeichnung und Nummer des Planes	Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Sommersdorf "Kleinsiedlungs- und Dorfgebiet Meesiger Damm"

4. Antrag auf Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen	
☐ Abweichung von folgenden Vorschriften wird beantragt	Begründung (ggf. auf gesondertem Blatt beifügen)
☐ Ausnahme von folgenden Vorschriften wird beantragt	Begründung (ggf. auf gesondertem Blatt beifügen) -
☒ Befreiung von folgenden Vorschriften wird beantragt	Begründung (ggf. auf ausgesondertem Blatt beifügen) II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBO 1, Dach -> 1.1 Dachneigungen 35-45° zulässig + 1.2 nur gleiche Dachneig. auf Gebäude - Gem. Planung äußere Hauptdachflächen Dachneigungen 35° u. Zwischendachfl. ca. 26° ! Befreiung von Punkt 1.1 und 1.2 (Dach gem. B.-Plan) ! Begründung siehe Abschnitt 8. der Baubeschreibung "Sonstige Anmerkungen und Hinweise"

weitere Angaben aus örtlichen Bauvorschriften	
äußere Gestaltung (z.B. Fassade, Dach, Fenster, Außentüren)	siehe Ansichten -> Fassade: Klinkervorsatzschale - Farbe hellgrau-ziegelrot Türen Fenster -> Farbe grau / Dach: Dachziegel - Farbe Anthrazit oder ähnlich
Gestaltung von Plätzen und unbebauten Flächen	Auffahrt und Parkbereich, Gehwege gepflastert, Betonpflaster
Art und Höhe von Einfriedungen sowie Begrünung baulicher Anlagen	Stabgitterzaun, h= bis max. 1 m bzw. in Kombination mit Hecke zur Straße / zu Nachbarn oder einzeln
weitergehende Angaben	V-

7. Angaben zu den anrechenbaren Bauwerten (die Ermittlung des Brutto-Rauminhalts und des anrechenbaren Bauwertes entsprechend § 2 Baugebührenverordnung ist auf einem gesonderten Blatt anzugeben)	
Brutto-Rauminhalt des Gebäudes	Gebäude: 1.408,05 (gem. Beiblatt) -> ca. 1.400,- m ³
anrechenbarer Bauwert	294.000,- Euro

8. sonstige Angaben und Hinweise, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind (z.B. Erläuterungen der Werbeanlage)	Begründung Befreiung von Vorschriften B-Plan (Bauantrag - Seite 2): Die Dachneigung der seitlichen Hauptdachflächen beträgt, wie im B-Plan mind. vorgegeben 35° ! Diese beiden Dachbereiche sind aufgrund der vorstehenden Kubatur und der Queranordnung zur Straße (bzw. zum Feld) die optisch prägenden Flächen und passen sich in die Umgebungsbebauung vollständig ein. Die aufgrund der Grundrissentwicklung (Einhaltung Abstandflächen, Baugrenzen / Zufahrtsmöglichkeit trotz Höhenunterschied ü. 1m zur Straße) notwendige Dachneigung des Zwischenbereiches von ca. 26° kann durch die vollständige randseitige Einfassung mit den beiden querstehenden Außendachbereichen von keiner Seite erkannt werden. Die prägenden Bereiche entsprechen dem B-Plan ! Gem. Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung "Bauturbo" bleibt die Würdigung nachbarlicher Interessen erhalten. Zudem sind mit der Tatsache der unterschiedlichen Dachneigungen auch keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden !
---	---

 Ort, Datum Malchin, 25.02.2026 Unterschrift Bauherr/Vertreter	 Ort, Datum Malchin, 25.02.2026  Unterschrift Entwurfsverfasser
---	--



Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) lt. Bebauungsplan Nr. 01

Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage

17111 Sommersdorf, Meesiger Damm 10b

Bauherr:



Gemarkung: Sommersdorf (13 3774)
Flur: 9
Flurstück: 42
Grundstücksgröße: **1818 m²**
festgesetzte GRZ: **0,2**

1. Bauliche Anlagen

- Einfamilienhaus mit Doppelgarage **295,00 m²**

2. Nebenanlagen

- Pflasterfläche (Zuwegung, Terrasse) **211,00 m²**

3. Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)

- Grundflächenzahl für 1. GRZ (1.1) $295 \text{ m}^2 / 1818 \text{ m}^2 = 0,162$
- Grundflächenzahl für 2. GRZ (1.2) $211 \text{ m}^2 / 1818 \text{ m}^2 = 0,116$

4. Einhaltung/ Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

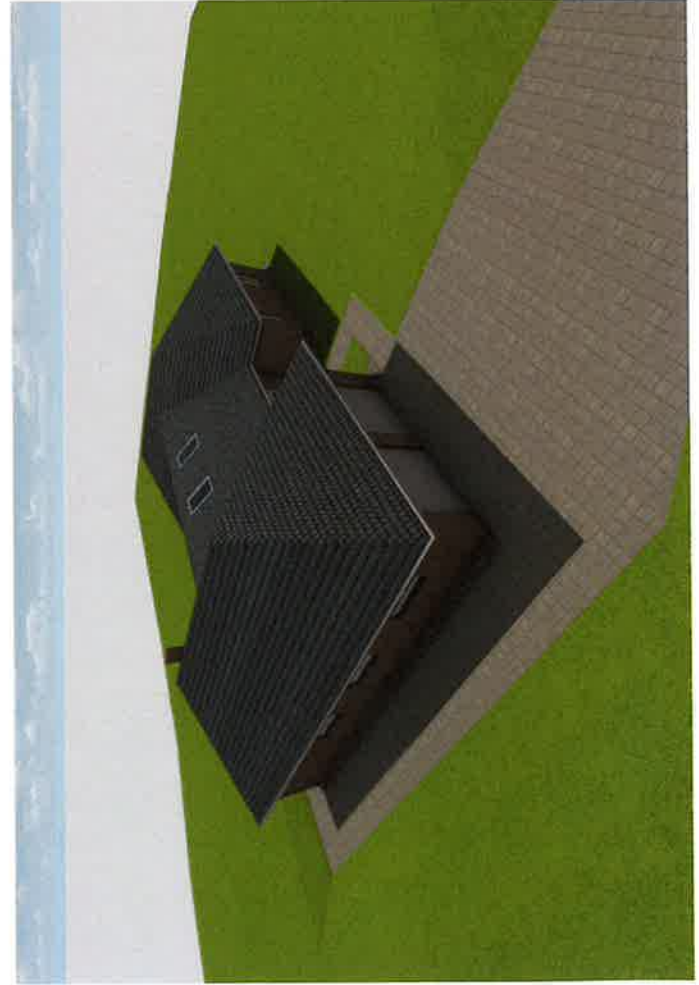
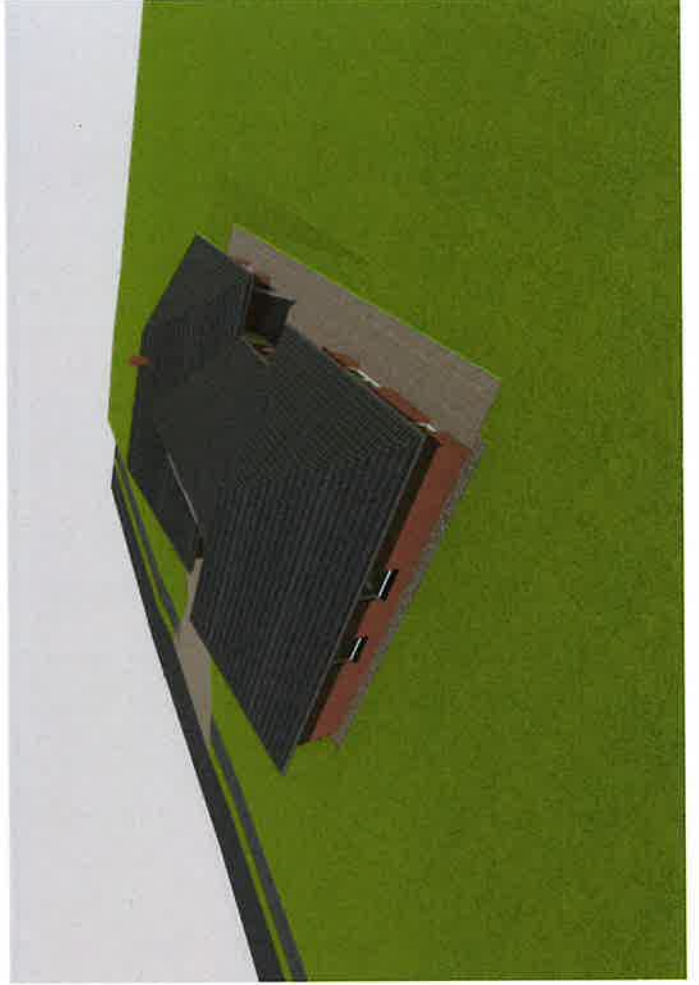
- festgesetzte GRZ: **0,2**
- GRZ (1.1) **0,162**
- max. zulässige GRZ: $0,20 + 0,10 = 0,3$
Überschreitung um 50% der GRZ (siehe §19(4) BauNVO durch GRZ(1.2))
- GRZ (1.1) + GRZ (1.2) **= 0.278**

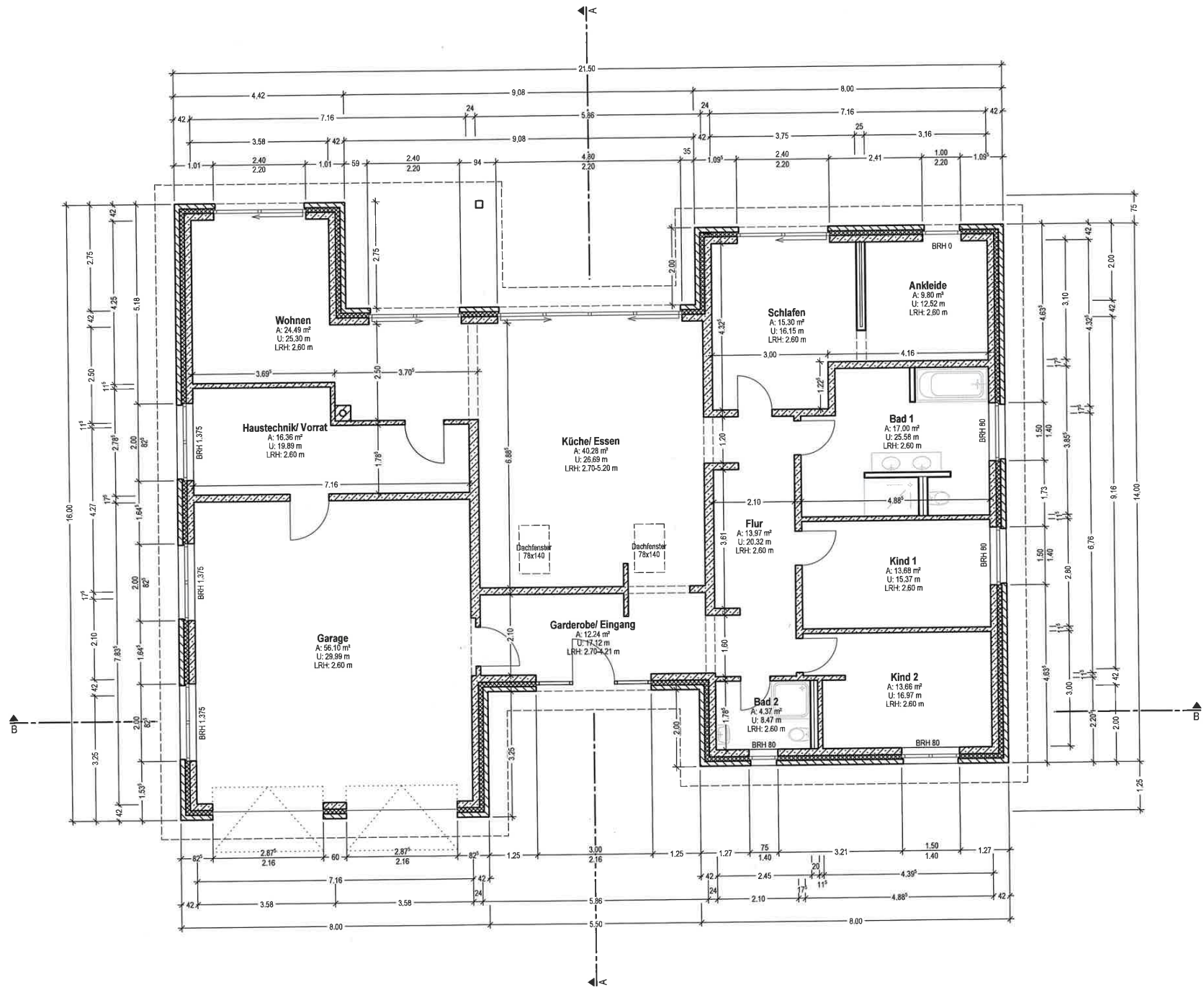


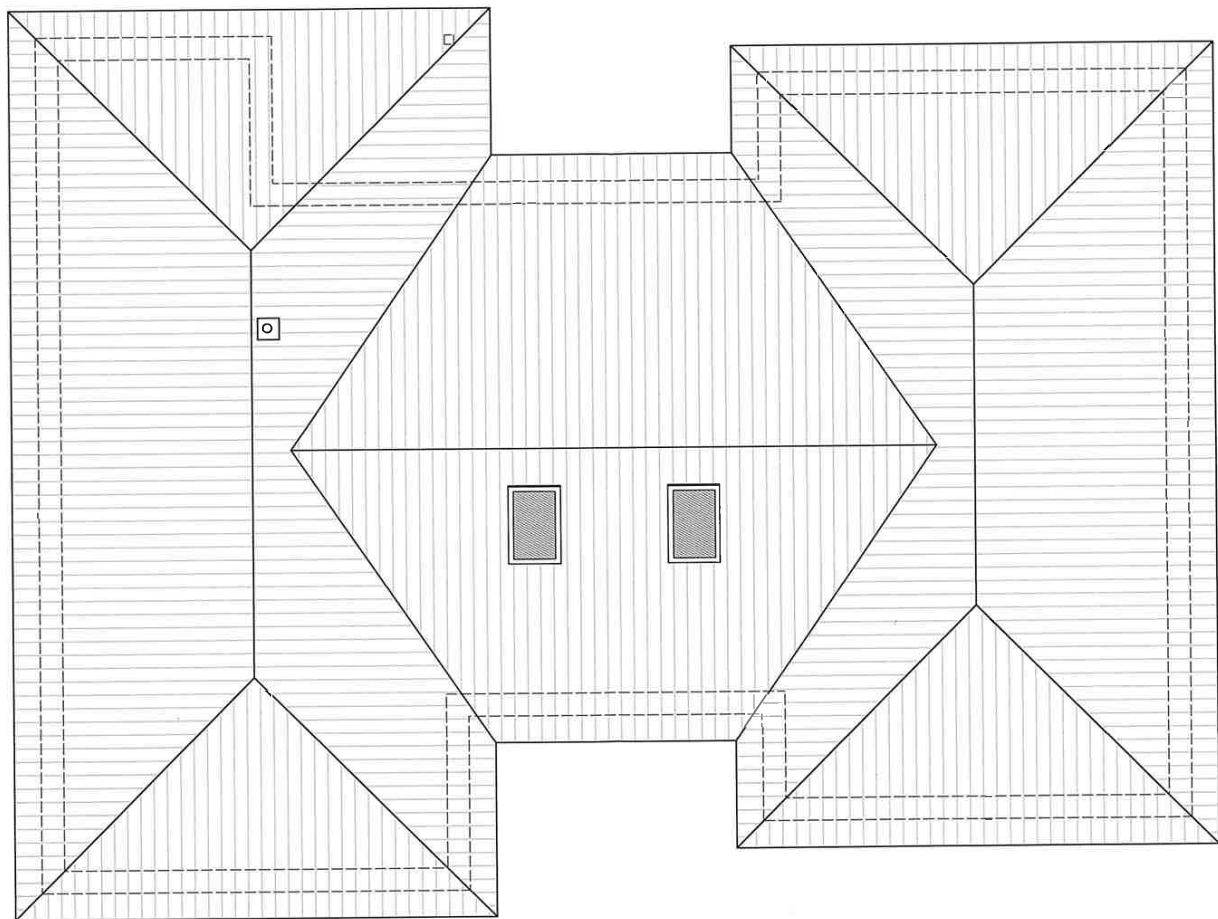
aufgestellt:

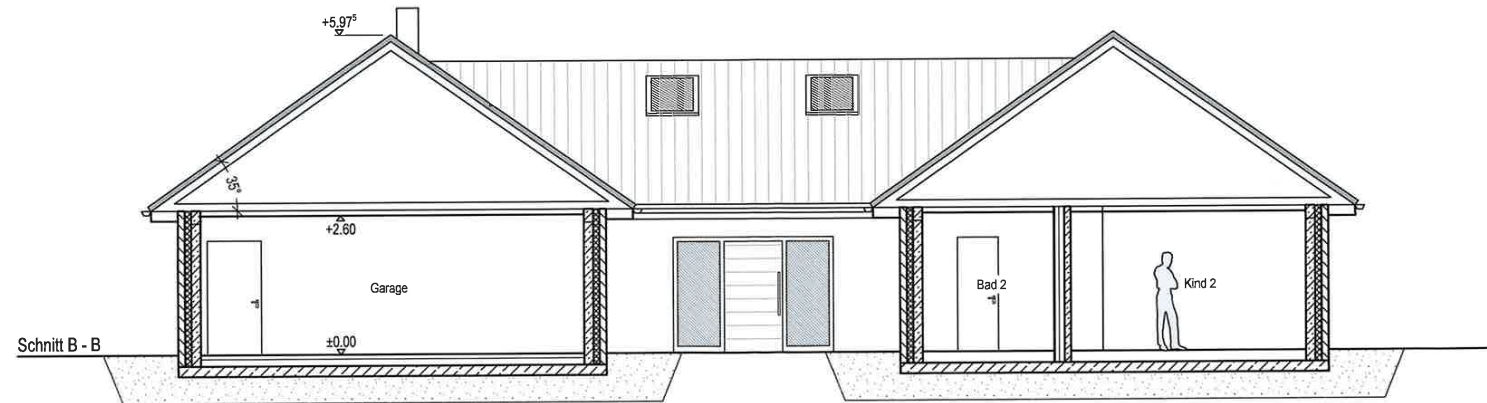
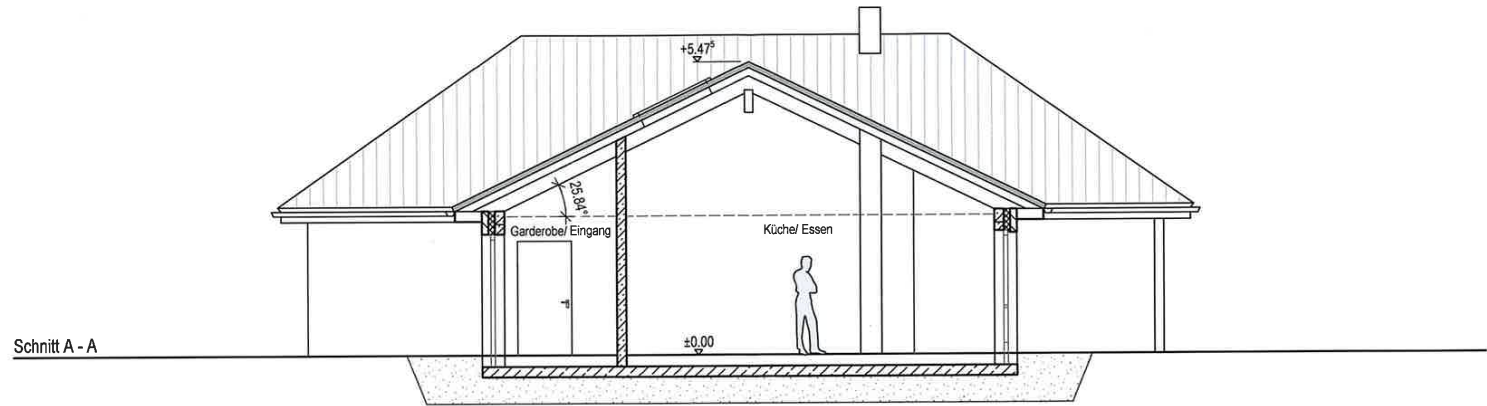
Dipl.-Ing(FH) M. Haberer – Architekturbüro Hoffmann & Haberer

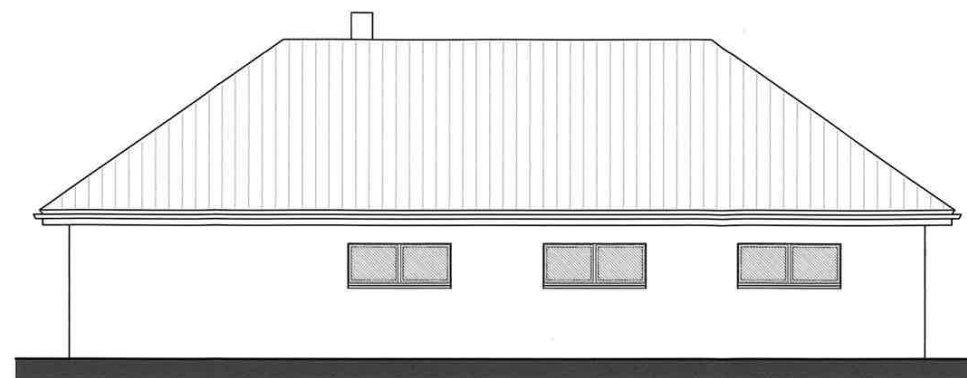
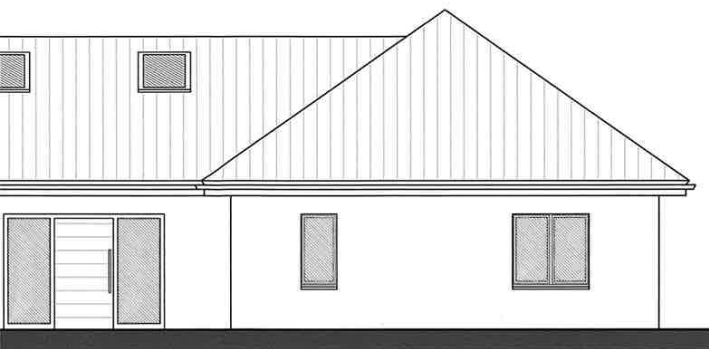
Malchin, 19.02.2026



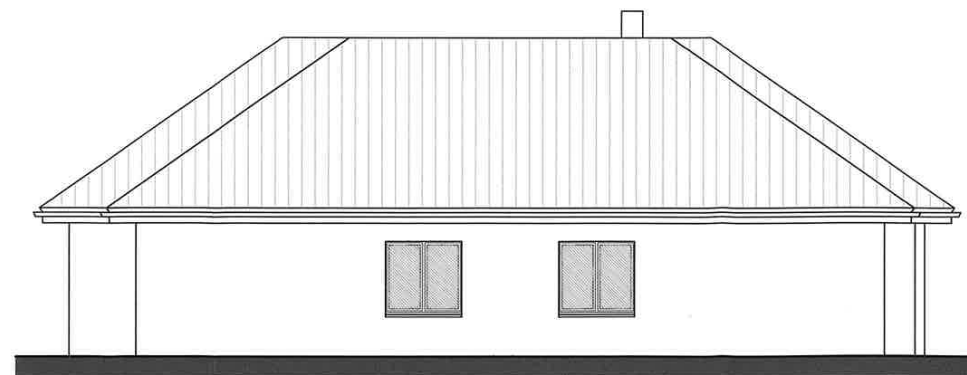




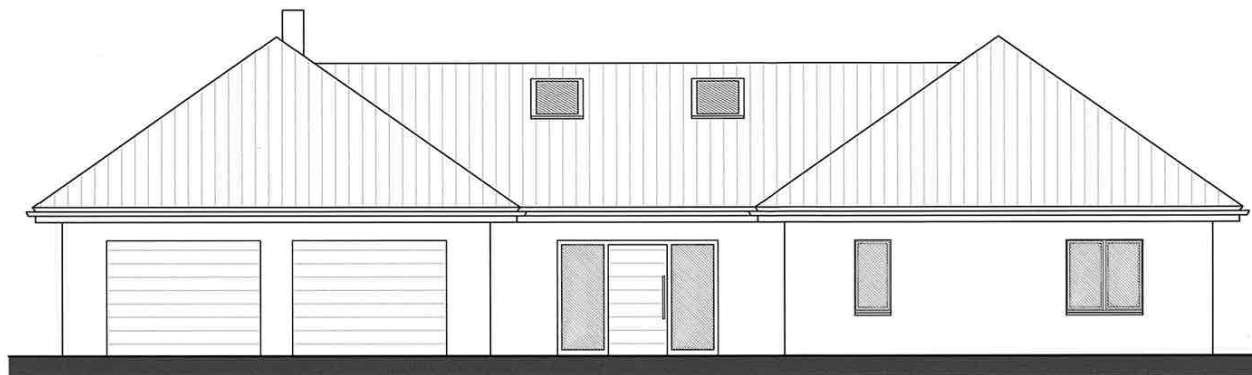




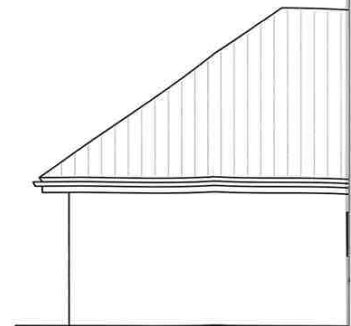
Nord-Ost-Ansicht



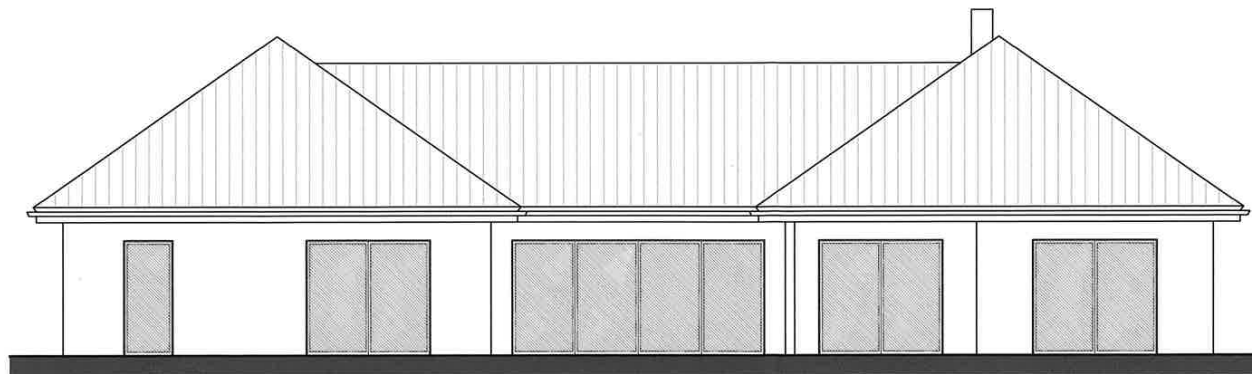
Süd-West-Ansicht



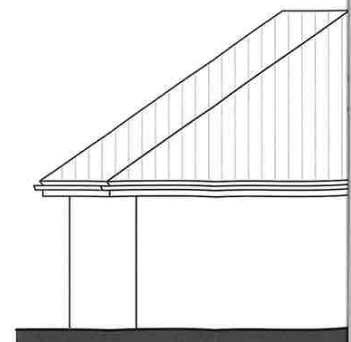
Süd-Ost-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



Nord-West-Ansicht



Süd-West-Ansicht

