

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)