

## Bebauungsplan Nr. 6a, 2. Änderung für das Flohmarktgelände in Herrnburg - Anträge auf Abweichung von der Festsetzung zur Einfriedung gem. § 67 Abs. 3 BauGB -

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 10.06.2022	<i>Bearbeitung:</i> Lisa Watermann <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/330-1410
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Lüdersdorf (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung Lüdersdorf (Entscheidung)		Ö

### Sachverhalt

Der Gemeinde Lüdersdorf liegen eine Vielzahl von Anträgen auf Abweichung gem. § 67 Abs. 3 LBauO M-V zum Bebauungsplan Nr. 6a vor. Konkret beziehen sich die Abweichungs-anträge auf die textliche Festsetzung II.4 „Einfriedungen“.

Die Festsetzung II.4 lautet:

„Die Einfriedungen der Vorgärten zur öffentlichen bzw. privaten Erschließungsfläche dürfen nur aus Staketenzäune, Natursteinmauern, massivgemauerte Einfriedungen im Farbspektrum der Dächer oder geschnittenen Hecken bestehen. Die Einfriedungen der Vorgärten dürfen nicht höher als 100 cm über der öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche sein. Im Bereich der festgesetzten Sichtdreiecke sind Einfriedungen nur in einer maximalen Höhe von 80 cm über der öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche zulässig. Für die geschnittenen Hecken sind ausschließlich einheimische Arten zu verwenden.“

Die Anträge auf Abweichung beziehen sich auf die zulässige festgesetzte Höhe der Einfriedungen. Die Anträge beinhalten, dass die Einfriedungen höher als festgesetzt sein sollen. Die Abweichung für eine bestimmte Höhe wird in keinem der Anträge formuliert.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass sich die Anträge auf die Grundstücke östlich der Straße Am Plankenmoor und die dortigen Privatstraßen beschränken. Dies hängt damit zusammen, dass die Gemengelage dort wie folgt ist:

Die derzeitige Festsetzung konzentriert sich auf den Vorgarten-Bereich sowie das Angrenzen an öffentliche/private Verkehrsflächen. Der Bereich des Vorgartens wird durch den Bebauungsplan nicht genauer definiert. Im Allgemeinen ist zu sagen, dass es sich um den Bereich „vor dem Haus“ handelt, der zur Verkehrsfläche ausgerichtet ist. Die Grundstücke östlich der Verkehrsfläche („Am Plankenmoor“) sind von zwei Verkehrsflächen umgeben. Der Bereich des Vorgartens ist nicht auszumachen. Die zulässigen Höhen der Hecken gem. Festsetzungen sind aus Anlage 1 (Abbildung oben) erkennbar.

Mit Vorliegen der Anträge auf Abweichung ist seitens der Gemeinde Lüdersdorf darüber zu beraten, wie mit diesen umzugehen ist. Die planungsrechtlichen Möglichkeiten wurden durch das Amt geprüft. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ist darüber hinaus zu beachten, dass die Sichtdreiecke freizuhalten sind.

Folgende Vorschläge werden gemacht:

### **1. Anpassung der Festsetzung - Differenzierung der Höhen nach Nutzung**

Die bisherige Formulierung „Vorgärten“ wäre in die verschiedenen Nutzungen des Grundstücks zu differenzieren. Hier wäre zwischen dem Vorgarten, dem Bereich der Sichtdreiecke und dem Hauptgarten zu differenzieren. Die maximal zulässigen Höhen könnte bspw. wie folgt lauten:

- Vorgarten: 100 cm
- Bereich des Sichtdreiecks: 80 cm
- Hauptgarten: 180cm

Neben der Differenzierung wäre in die Festsetzung die Definition der Terminologie „Vorgarten“ aufzunehmen. Als Vorgarten könnte beispielsweise der Bereich bezeichnet werden, der an eine Verkehrsfläche grenzt und bei dem sich die Zufahrt zum Grundstück befindet. Der Vorschlag ist in Anlage 1 (Abbildung unten) graphisch dargestellt.

### **2. Umformulierung der Festsetzung - Einheitliche Höhe**

Die Terminologie „Vorgärten“ ist in „Grundstücke“ zu ändern. Dies würde bedeuten, dass die Einfriedungen der Grundstücke zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nicht höher 100 cm sein dürfen. Die Sichtdreiecke sind aufgrund der Verkehrssicherheit nach wie vor freizuhalten (max. Höhe 80cm).

Dieser Vorschlag entspricht der aktuellen Festsetzungspraxis (Anlage 1, Abbildung oben). Der einzige Unterschied besteht darin, dass auf die Definition eines Gartenbereiches (Hauptgarten oder Vorgarten) verzichtet wird. Dies zieht nach sich, dass die Festsetzung eindeutiger planungs- sowie ordnungsrechtlich angewandt werden kann. Die Festsetzung wird damit präzisiert.

### **3. Festsetzung bleibt bestehen**

Die Festsetzung bleibt wie in der 2. Änderung des B-Plan Nr. 6a bestehen.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, entweder den Anträgen auf Abweichung gemäß Vorschlag 1 oder 2 stattzugeben. Oder die Festsetzung II.4 im Zuge einer Änderung des Bebauungsplans zu ändern und damit zu präzisieren, um diese in der Praxis eindeutig anwenden zu können. Die Kosten der Änderung wären voraussichtlich durch die Gemeinde zu tragen.

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeinde Lüdersdorf beschließt die Festsetzung gemäß Vorschlag Nr. \_\_\_ anzupassen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

### **Anlage/n**

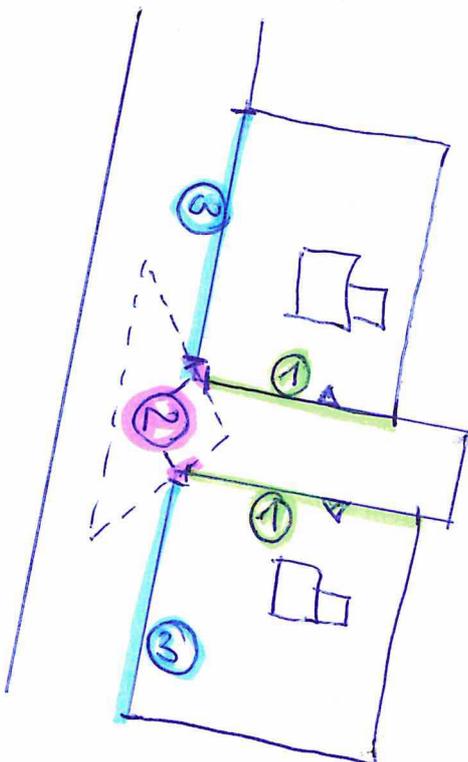
1	Anlage 1 - Anwendung der Festsetzung gem. B-Plan & Vorschlag Nr. 1 (öffentlich)
2	Anlage 2 - Auszug aus dem B-Plan Nr. 6a, 2. Änd. (öffentlich)

Anwendung der Festsetzung 11.4 „Einfriedungen“ im Bestand



- ▲ Zufaltsbereich
- Haupt- & Nebengebäude
- △ Sichtdreiecke
- zulässige Höhe: 100 cm
- zulässige Höhe: 80 cm
- zulässige Höhe gem.

Vorschlag Nr. 1 - Differenzierung der Höhen



- ① Vorgarten (zul. Höhe: 100 cm)
- ② Sichtdreieck (zul. Höhe: 80 cm)
- ③ Hauptgarten (zul. Höhe: 180 cm)



#### 4. EINFRIEDUNGEN

Die Einfriedungen der Vorgärten zur öffentlichen bzw. privaten Erschließungsfläche dürfen nur aus Staketenzäunen, Natursteinmauern, massivgemauerte Einfriedungen im Farbspektrum der Dächer oder geschnittenen Hecken bestehen.

Die Einfriedungen der Vorgärten dürfen nicht höher als 100 cm über der öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche sein. Im Bereich der festgesetzten Sichtdreiecke sind Einfriedungen nur in einer maximalen Höhe von 80 cm über der öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche zulässig. Für die geschnittenen Hecken sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden.