

BV/04/24-088

Beschlussvorlage
öffentlich

Verstoß gegen die Festsetzungen des B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Metelsdorf Süd"

Organisationseinheit: Bauamt	Datum 12.07.2024
---------------------------------	---------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Gemeindevertretung Metelsdorf (Entscheidung)		Ö
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Metelsdorf (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung Metelsdorf (Entscheidung)		Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Metelsdorf berät zum weiteren Verfahren mit den Verstößen gegen die Festsetzungen des B-Plan Nr. 2 „Wohngebiet Metelsdorf Süd“ und beschließt, die

___Änderung des B-Planes mit einhergehendem Verfahren.

___die Befreiungsanträge der betroffenen Grundstückseigentümer einzeln zu beraten und gesonderte Entscheidungen zu den jeweiligen Anträgen zu treffen.

Sachverhalt

Durch die Mitglieder des Bauausschusses sollte für die weitere Entscheidungsfindung eine Vor-Ort-Begehung durchgeführt werden, in der jedes betroffene Grundstück betrachtet und bewertet wird.

Im Februar 2024 wurden durch den Landkreis NWM diverse Verstöße gegen die Festsetzungen des B-Planes Nr. 2 „Wohngebiet Metelsdorf Süd“ festgestellt. Konkret ging es um die straßenseitige Einfriedung von mind. 21 Grundstücken, die gegen die Festsetzung des B-Planes verstoßen.

Zulässig sind laut B-Plan straßenseitig lebende Hecken und Holzlattenzäune mit einer Höhe bis zu 0,80 m.

Vor Ort findet man Hecken, die deutlich höher sind als 0,80 m aber auch viele Einfriedungen mittels Metalls oder Maschendrahtzäunen.

Variante 1:

Der B-Plan wird hinsichtlich der Festsetzung der Einfriedung geändert. Das bedeutet, dass diese Festsetzung in Gänze gestrichen wird und nach der LBauO M-V gehandelt wird. Hierzu ist ein komplettes Verfahren zusammen mit einem Städtebauplaner notwendig, in dem alle notwendigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden müssen.

Variante 2:

Die Eigentümer der betroffenen Flurstücke stellen Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 2 bei der Gemeinde.

Befreiungen von örtlichen Bauvorschriften kann auch die Gemeinde erteilen (§ 86 LBauO M-V).

Hierbei ist zu beachten, dass auch bei einer Befreiung die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs ständig zu gewährleisten ist. Dazu ist es eventuell an einigen Einmündungen notwendig, Spiegel aufzustellen, die Einblick in die Straßenumgebung geben

und die Einsichtnahme jederzeit gewährleisten. Die Kosten sind durch die betroffenen Bürger zu übernehmen.

Positiv hinzuzufügen ist, dass das Gebiet bereits jetzt als Spielstraße eingeordnet ist.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	Schreiben Landkreis (öffentlich)
2	Karte Wohngebiet Metelsdorf (öffentlich)
3	Festsetzungen B-Plan (öffentlich)



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Untere Bauaufsichtsbehörde

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen

Bauamt

z.Hd. Frau Triebke

Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

Auskunft erteilt Ihnen Frau Frenz

Zimmer 2.215 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6345 **Fax** 03841/3040-86345

E-Mail A.Frenz@nordwestmecklenburg.de

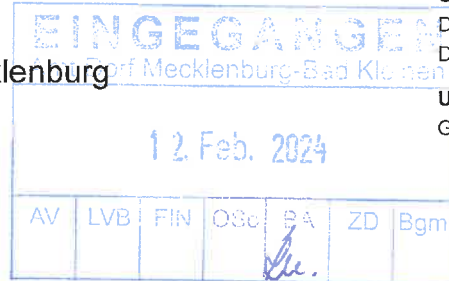
Unsere Sprechzeiten

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr

Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen

Grevesmühlen, 07.02.2024



Verstoß gegen Festsetzung B-Plan Nr. 2 „Wohngebiet Metelsdorf Süd“

Sehr geehrte Frau Triebke,

mir wurden Verstöße gegen Festsetzungen des B-Plans Nr. 2 in Metelsdorf angezeigt.

Konkret ging es um die straßenseitige Einfriedung bei 6 Grundstücken.

Die Einfriedung führe zu einer Sichtbehinderung in die Straße, hieß es in der anonymen Anzeige.

Bei einer Besichtigung vor Ort habe ich festgestellt, dass mindestens 21 Grundstücke gegen diese Festsetzungen verstoßen.

Zulässig sind laut B-Plan straßenseitig lebende Hecken oder Holzlattenzäune mit einer Höhe bis zu 0,80m.

Vor Ort sind in vielen Fällen Hecken, die deutlich über 0,80m hoch sind, aber auch viele Einfriedungen mit Metall oder Maschendrahtzäunen, in einem Fall mit Pflanzkübeln und darauf noch ein hoher Metallzaun.

Bevor ich diese Vielzahl ordnungsbehördlicher Verfahren eröffne, bitte ich Sie darum zu klären; ob die Gemeinde Metelsdorf noch daran festhält (der Plan ist von 2001) und darauf besteht, dass diese Festsetzungen eingehalten werden. Vermutlich sind viele dieser Einfriedungen schon seit Beginn so.

Es ist davon auszugehen, dass bei einem ordnungsbehördlichen Verfahren viele Anwohner auf die Gemeinde zukommen werden und Anträge auf Befreiung dieser Festsetzung stellen werden.

Seite 1/2

Eventuell ist die Gemeinde Metelsdorf ja daran interessiert, im Sinne der Bürger und des Friedens in dem Wohngebiet diese Festsetzung zu streichen bzw. die Abweichungen zu dulden.

Diesem Schreiben liegt ein Luftbild bei, auf welchem die Verstöße orange markiert sind.

Die grün markierten Grundstücke sind solche, die keine Einfriedung haben oder eine die augenscheinlich den Festsetzungen entspricht.

Im Übrigen scheint auch die Hecke am gemeindlichen Spielplatz (gegenüber Haus Nr. 1) deutlich höher als 0,80m.

Ich bitte um Rückmeldung, wie weiter verfahren werden soll.

Für Fragen stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Frenz



Maßstab 1 : 1.500

Landkreis
Nordwestmecklenburg
Rostocker Straße 76
23970 Wismar



Verstoß 21 von 46

Stand 07.02.2024

§ 2 Baugestalterische Festsetzungen

1. Dächer

Für die Hauptdächer sind Satteldächer als Giebeldach, Krüppelwalm- und Walmdach mit einem festgesetzten Neigungswinkel zulässig. Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot - rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgauben sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirshöhe des Daches zu beenden. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach oder Pultdach auszubilden.

2. Außenwände

zulässiges Material:

- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Bauten mit nicht glänzender Oberfläche
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Metall zulässig

nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen o. ä.)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen. Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen (die Umkleidung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen).

Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu umschließen.

4. Garagen/ Carports

Bei direktem Anbau der Garagen/Carports an das Hauptgebäude gilt:

Bei Beibehaltung der Dachneigung des Hauptdaches sind die Dächer der Garagen/Carports in Material und Farbgebung des Hauptdaches auszuführen.

Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptgebäudes zu errichten, für Carports sind darüber hinaus Konstruktionen aus Holz zulässig.

Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.

In diesem Fall darf auch von der Dacheindeckung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.

5. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton -, Ziegel - oder Natursteine) oder wassergebundene Decken auszubilden.

6. Einfriedungen

Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, ab der eingetragenen straßenseitigen Baugrenze des Hauses, zulässig.

Bis zur straßenseitigen Baugrenze sind straßenseitige und seitliche Einfriedungen als lebende Hecke oder Holzlattenzaun zulässig.

Für die Einfriedungshöhe ist ein Höchstmaß entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt:

- 0,80 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur festgelegten straßenseitigen Baugrenze
- 1,80 m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze und seitlich ab der straßenseitigen festgelegten Baugrenze

7. Sicht- und Windschutzwände

Sicht- und Windschutzwände sind in einer Länge von max. 4,00 m und in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Als Material darf nur Holz verwendet werden.