

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 08.04.2025

Betr.: Antrag auf Befreiung, Kastanienallee
Bebauungsplan Nr. 1-10 „Eselswiese“
Hier: Ausführung und max. Höhe der Einfriedung

- A)** Sachstandsbericht
- B)** Stellungnahme der Verwaltung
- C)** Finanzierung und Zuständigkeit
- D)** Umweltverträglichkeit
- E)** Beschlussvorschlag

Zu A)

Der Antragsteller beantragt gemäß § 67 Abs. 3 LBauO M-V die Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 1-10 „Eselswiese“ bzgl. der Ausführung und der max. Höhe von Einfriedungen (siehe interne **Anlage 1**). Ziffer 6.3 besagt, dass Einfriedungen nur als Schnitthecke, freiwachsende Strauchecken, Staketenzaun, und eingegrünter Maschendrahtzaun in einer Höhe von bis zu 1,20m zulässig sind. Massive Mauern oder Einfriedungen sind nur bei notwendiger Sicherung von unterschiedliche Terrainhöhen zulässig (siehe interne **Anlage 2**).

Der Antragsteller hat anstelle der Bepflanzung sich für die Verwendung von Buhnen und Sichtschutzelementen entschieden. Diese weisen eine max. Höhe von ca. 1,9m auf.

Als Begründung führt der Eigentümer folgendes an:

Der Antragsteller hat eine WE (Ferienwohnung) in einem MFH mit Gartenanteil käuflich erworben. Die Immobilie ist an einem Fußweg und einem Spielplatz gelegen.

Aufgrund der Beschwerden der Feriengäste über die Lärmbelästigung und dem fehlenden Sichtschutz hat der Antragsteller die o.g. Einfriedung errichtet. Er führt weiter aus, dass aufgrund der Verschattung durch die umliegenden Bäume eine Heckenbepflanzung höchstwahrscheinlich nicht angewachsen wäre und zudem die Lärmbelästigung nicht ausreichend eingedämmt hätte.

Zu B)

Zur Historie:

Die Gemeinde Graal-Müritz hatte eine Anzeige bzgl. der Einfriedung durch einen Bürger erhalten und hat diese an die zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde weitergeleitet.

Daraufhin hat der Eigentümer der Ferienwohnung seinen Befreiungsantrag bei der Gemeinde Graal-Müritz eingereicht.

Gemäß § 67 Abs. 3 LBauO M-V entscheidet die Gemeinde über Ausnahmen und Befreiungen bei verfahrensfreien Bauvorhaben unter der Maßgabe, dass die Befreiungen unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-

rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen. Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten und zu ändern, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden (§ 3 LBauO M-V).

Bei der Art und Höhe der Einfriedung handelt es sich gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 7 LBauO M-V.

Laut Flächennutzungsplan handelt es sich bei dem Grundstück um eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Des Weiteren befindet sich das Baugrundstück im Geltungsbereich C der Gestaltungssatzung der Gemeinde Graal-Müritz „Graaler Bereich“.

§ 17 Abs. 6 der Gestaltungssatzung besagt, dass Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen nur als lebende Laubgehölz-Hecke, als Zaun aus vertikalen Latten oder aus filigranem Stab- oder Gitterwerk erlaubt sind.

Ein Antrag auf Abweichung von der Gestaltungssatzung ist dem o.g. Befreiungsantrag nicht beigelegt.

Zu C)

Entfällt.

Zu D)

Entfällt.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, dem Antrag auf Befreiung von den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 1-10 „Eselswiese“ bzgl. der Festsetzung der Ausführung und der max. Höhe der Einfriedung gemäß Ziffer 6.3. in der Kastanienallee stattzugeben.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: —
Ja- Stimmen: —
Nein- Stimmen: —
Stimmenthaltungen: —