

Befürwortungsbeschluss der Gemeinde Mölschow zur Befreiung von einer örtlichen Bauvorschrift im Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 "Trassenheider Straße" (Einfriedung)	
<i>Beschlussvorlagen-Nr.:</i>	<i>Vorlagenart.:</i>
GVMö/061/2025-01	Beschlussvorlage
<i>Datum:</i>	<i>Vorlagenstatus:</i>
05.09.2025	öffentlich
<i>Fachamt:</i>	<i>Bearbeiter:</i>
Bauamt	Daniel Hunger
<i>beteiligtes Fachamt:</i>	<i>Verfasser.:</i>
	D. Hunger

<i>Beratungsfolge</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Gewerbe der Gemeinde Mölschow (<i>Vorberatung</i>)
Gemeindevertretung Mölschow (<i>Entscheidung</i>)

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Mölschow beschließt gemäß § 67 Abs. 3 LBauO M-V die Befreiung von der Regelung der Satzung über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Trassenheider Straße“, Textliche Festsetzungen, Punkt *Einfriedung*, für das Grundstück Weidenweg 6 zur Errichtung einer Einfriedung mit einem Abstand von 0,90m zur Grundstücksgrenze und einer maximalen Höhe von 1,70m zu erteilen.

Sachvortrag:

Gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 7 a) LBauO M-V können Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich, verfahrensfrei errichtet werden.

Verfahrensfreie Baumaßnahmen müssen jedoch ebenso wie genehmigungsbedürftige Maßnahmen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen (§ 59 Abs.3 LBauO M-V).

Unter den Gestalterischen Anforderungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V (örtliche Bauvorschriften) ist in den textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Trassenheide Straße“ in der Fassung der 1.Änderung unter dem Punkt **Einfriedung** folgendes geregelt:
„Zäune als Einfriedung sind nicht erlaubt. Die Abgrenzung der Grundstücke ist durch entsprechende Bepflanzung kenntlich zu machen.“

Mit Schreiben vom 28.04./30.04.2025 haben die Grundstückseigentümer beantragt, von der v.g. örtlichen Bauvorschrift abzuweichen.

Gemäß § 67 Abs. 3 LBauO M-V entscheidet bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Gemeinde über Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen.

In der Sitzung der Gemeindevertretung Mölschow am 27.05.2025 wurde der Antrag beraten und abgelehnt. Diese Entscheidung wurde den Antragstellern mit Schreiben vom 26.06.2025 im Rahmen des Anhörungsverfahrens gemäß § 28 Abs. 1

Verwaltungsverfahrensgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern mitgeteilt und Ihnen Gelegenheit gegeben, sich zu entscheidungsrelevanten Tatsachen zu äußern bzw. die Möglichkeit gegeben, den Antrag zurückzuziehen.

Mit Schreiben vom 15.07.2025 (Posteingang 22.07.2025) haben die Antragsteller von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und ausführlich über entscheidungsrelevante Tatsachen informiert (siehe Anlage 4). In diesem Schreiben wird auch vorgeschlagen, abweichend vom ursprünglichen Antrag, die geplante Länge und Höhe der Einfriedung zu reduzieren.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n

1	2025-05-05_Antragsunterlagen_Az.063-009-25 (nichtöffentlich)
2	2025-05-05_Auszug V-und E-Plan Nr. 2 (öffentlich)
3	2025-05-05_Auszug IBS Mölschow (öffentlich)
4	2025-09-04_Anhörnung_Antwortschreiben v. 15.07.2025 (nichtöffentlich)

NATURSCHUTZBEHÖRDE
GRÜNGESTALTUNG

- NACH § 8 ABS.2 BZW. 8A BNATSCHG IST DER VERURSACHER EINES EINGRIFFS IN DIE NATUR UND LANDSCHAFT VERPFLICHTET, DIESEN DURCH MASSNAHMEN DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTS-PFLEGE AUSZUGLEICHEN.
- DER VORHANDENE BAUMBESTAND (WEIDEN/KOPFWEIDEN U.A.) SIND ZU ERHALTEN UND GEMÄSS § 9 ABS.1 ZIFFER 25 BAUGB UNTER ERHALTUNGS-GEBOT ZU SETZEN.
DER BAUMBESTAND IST ZUR EINBINDUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DIE LANDSCHAFT ERFORDERLICH.
FÜR DIE BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKE SIND AUSSCHLIESSLICH HEIMISCHE GEHÖLZE ZU VERWENDEN.
- GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 86 ABS.1 ZIFFER 6 IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS.1 LBAUO M-V.
- DIE NICHTÜBERBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SIND MIT AUSNAHME DER STELLPLATZ ALS PRIVATE GRÜNFLÄCHEN ANZULEGEN.
DER NACH § 9 ABS.1 ZIFFER 25 BAUGB ZU ERHALTENDE BAUMBESTAND IST GEMÄSS § 11 ABS.4 LBAUO M-V WÄHREND DER BAUMASSNAHMEN ZU SCHÜTZEN (RAS-LGA, DIN 18920).
- PFLANZBINDUNG GEMÄSS § 9 ABS.1 ZIFFER 25 BAUGB.
AUF DEN UMGRENZTEN FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN SIND PFLANZUNGEN ZU ERHALTEN UND AUSGEFALLENE PFLANZEN IN EINER 2 x VERPFLANZTEN QUALITÄT BEI STRÄUCHERN UND IN DER FESTGELEGTEN PFLANZGRÖSSE BEI BÄUMEN ZU ERSETZEN.
BAUM- UND STRAUCHBEPFLANZUNGEN SIND IM ERSTEN JAHR NACH FERTIGSTELLUNG DER GEBÄUDE VORZUNEHMEN (GEM. § 8 ABS.1 ZIFFER 6 LBAUO M-V).

GRÜNORDNENDE MASSNAHMEN

1. ENTLANG DER PLANSTRASSE WIRD BEIDSEITIG ENTSPRECHEND DEN VORGABEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES ROTDORN GEPFLANZT.
2. IM ZENTRUM DES WENDEHAMMERS DER PLANSTRASSE IST ENTSPRECHEND DEN VORGABEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES EINE ESCHKE ZU PFLANZEN.
3. DER SPIELPLATZ IST ENTSPRECHEND DEN VORGABEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES MIT EINER HECKE EINZUFASSEN UND MIT EINEM GROSSBAUM SOWIE RASENSAAT ZU VERSIEHEN.
4. JE WOHNGRUNDSTÜCK IST EIN BAUM NACH ART UND HÖHE ENTSPRECHEND DEN VORGABEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES ANZUPFLANZEN UND ZU ERHALTEN.
5. HECKEN AUF DEN WOHNGRUNDSTÜCKEN DÜRFEN ZUR STRASSESEITE EINE HÖHE VON 80 CM NICHT ÜBERSCHREITEN.
6. ZUFahrTEN UND STELLPLATZE AUF DEN WOHNGRUNDSTÜCKEN SIND MIT DURCHSICHERUNGSFÄHIGEM MATERIAL ANZULEGEN.
7. DIE AN DER GRENZE DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES UND IM PLANGEBIET STEHENDE BÄUME SIND NACH MASSGABE DES GRÜNORDNUNGSPLANES ZU ERHALTEN.
8. ENTLANG DER DORFSTRASSE WIRD EINSEITIG ENTSPRECHEND DEN VORGABEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES EINE KOPFWEIDENREIHE ANGELEGT.
9. ENTLANG DER WEST- UND NORDSEITE DES PLANGEBIETES WIRD ENTSPRECHEND DEN VORGABEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES EINE WEIDENREIHE GEPFLANZT.
10. AN DER NORDSEITE DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES WIRD ENTSPRECHEND DEN VORGABEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES EINE DREIREIHIGE HECKE ANGELEGT.
11. DER NICHT ÜBERPLANTE TEIL DES FLURSTÜCKES 13 IST ALS FLÄCHE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT FESTGESETZT.
DIE PFLEGE ERFOLGT ENTSPRECHEND DER VORGABEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES.
12. FÜR JE 4 STELLPLATZE IST EIN BAUM ZU PFLANZEN.
13. PFLANZGRÖSSEN - BAUMGRÖSSEN
ROTDORN 3x VERPFLANZT, STU 0,10M - 0,14M
ESCHKE 3x VERPFLANZT, STU 0,14M - 0,18M
BAUM AUS SPIELPLATZ: STEILEICHE 3x VERPFLANZT, STU 0,14M - 0,18M

EINFRIEDUNG

- ZÄUNE ALS EINFRIEDUNG SIND NICHT ERLAUBT
- DIE ABGRENZUNG DER GRUNDSTÜCKE IST DURCH ENTSPRECHENDE BEPFLANZUNG KENNTLICH ZU MACHEN

FLÄCHEN FÜR ABFALLBESEITIGUNG

- ES SIND STELLPLATZE FÜR MÜLLBEHÄLTER ZU ERRICHTEN

HINWEISE

WASSERBEHÖRDE

- DER PLANUNGSBEREICH BEFINDET SICH IM TRINKWASSEREINZUGS- GEBIET III A DER WASSERFASSUNG MÖLSCHOW.
- DIE VERSORGUNG MIT TRINKWASSER HAT ÜBER DIE ZENTRALE ANLAGE ZU ERFOLGEN.
- REGENWASSERBESEITIGUNG: DIE ENTWÄSSERUNG DER ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN ERFOLGT ÜBER GEMEINDEEIGENE REGENWASSERLEITUNGEN. DAS ANFALLENDE REGENWASSER SOLL AUF DEN GRUNDSTÜCKEN VERBLEIBEN UND IM UNTERGRUND VERSICKERT WERDEN.
- ABWASSERBESEITIGUNG: DIE ABWASSERBESEITIGUNG FÜR DIE GEMEINDE MÖLSCHOW IST ÜBER EIN ZENTRALES ROHRLEITUNGSSYSTEM IN EINE ZENTRALE BIOLOGISCHE KLEINKÄRANLAGE VORGEGEHEN.

WERBEANLAGEN

ORT, DATUM

SIEGELABDRUCK

UNTERSCHRIFT BÜRGERMEISTER

5. DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT DIE 1.ÄNDERUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES NR.2 DURCH SATZUNGSBESCHLUSS VOM 10.03.98 BESCHLUSSEN. DIE BEGRÜNDUNG ZUR 1.ÄNDERUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGS PLAN 2 IST MIT BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 10.03.98 GEBILLIGT WORDEN.

Mölschow, 28.04.98

ORT, DATUM

SIEGELABDRUCK

UNTERSCHRIFT BÜRGERMEISTER

6. DIE GENEHMIGUNG DER 1.ÄNDERUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNG NR.2, BESTEHEND AUS PLANZEICHNUNG TEIL A UND TEXTTEIL B, WURDE MIT VERFÜGUNG DER OBEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM AZ: MIT NEBENBESTIMMUNGEN UND HINWEISEN ERTEILT.

ORT, DATUM

SIEGELABDRUCK

UNTERSCHRIFT BÜRGERMEISTER

7. DIE 1.ÄNDERUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES NR.2, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.

Mölschow, 28.04.98

ORT, DATUM

SIEGELABDRUCK

UNTERSCHRIFT BÜRGERMEISTER

8. DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG DER 1.ÄNDERUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES NR.2 SOWIE DIE STELLE, BEI DER DER PLAN AUF DAUER WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN VON JEDERMANN EINGEBEHEN WERDE KANN UND ÜBER DEN INHALT AUSKUNFT ZU ERHALTEN IST, SIND IN DER ZEIT VOM 20.03.98 BIS ZUM 06.04.98 DURCH AUSHANG BEKANNTGEMACHT WORDEN.

Mölschow, 06.07.98

ORT, DATUM

SIEGELABDRUCK

UNTERSCHRIFT BÜRGERMEISTER

9. Die Erteilung d. Genehmigung der 1. Änderung des Vorhaben- u. Erschließungsplans Nr. 2 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 02.06.98 bis zum 04.07.98 durch Aushang bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie § 4 Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M/V vom 13.01.1998 hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 06.07.1998 in Kraft getreten.

Mölschow, 06.07.98

Ort, Datum

Siegelabdruck

Unterschrift Bürgermeister

Auszug: V- und E-Plan Nr. 2 "Trassenheider Straße"

ING



Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Sträucher: 2 x verpflanzt
- Bäume 2 x verpflanzt der Sortierung 12/14

durch Ve
www.am

Mölschow

4. Gestalterische Anforderungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V (örtliche Bauvorschriften)

4.1 Allgemeines

Bauliche Anlagen sind bei der Errichtung, der Änderung oder Erhaltung so zu gestalten, dass sie sich hinsichtlich Größe, Farbe und Materialwahl harmonisch in das bestehende Erscheinungsbild der Umgebung einfügen.

Der Bürg

4. Die von c
Ortsteil
Nachbar
aufgefor

4.2 Fassadenmaterialien

Als Fassadenmaterialien für die Hauptgebäude sind nur zulässig:

- verriebene Spritz- oder Kratzputze
- Sichtmauerwerk in Ziegel oder Klinker
- Naturholzverkleidungen

Mölschow

4.3 Dächer

Drempel

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Drempelhöhe wird gemessen an der Vorderkante des Gebäudes zwischen der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante Sparren.

Der Bürg

5. Die Ger
öffentlich
Das Erge

4.4 Einfriedungen

Einfriedungen von Wohngrundstücken sind nur zulässig an den Grundstücksgrenzen. An den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten sind diese in Form von Hecken und Holzlattenzäunen sowie schmiedeeisernen Zäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m zu gestalten.

Mölschow

Der Bürg

5. Belange des Hochwasserschutzes

Für alle baulichen Anlagen, insbesondere auf natürlichem Gelände unterhalb 3 m HN ist eine Standsicherheit entsprechend dem Wasserstand des BHW Außenküste von 2,90 m über HN zu gewährleisten.

Der Bürg

6. Die 1. Er
Mölscho
wurde a
Die Begr

6. Hinweise der Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt die gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in ihrer flächenmäßigen Ausdehnung in der Planzeichnung dargestellt wurden.

Mölschow

Der Bürg

Die nachrichtliche Darstellung kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Der Bürg

7. Die 1. E
Mölschc
hiermit c

Da jederzeit weitere Bodendenkmale entdeckt werden können, ist grundsätzlich folgendes zu beachten:

Mölschc

Der Bürg

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Leitungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, 84)) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Der Bürg

8. Die 1. E
Mölschc
Dienstst
Homep
am 11.
In der
Formvor
weiter
Bestimm
hingewi
Die 1.
Mölschc

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Mölschc

Der Bürg

Auszug: Innenbereichssatzung der Gemeinde Mölschow - Ortsteil Mölschow

Der Bürg