

Beschlussvorlage für Gemeinde Sarow

öffentlich

Entscheidung über die Abweichung vom Einfügungsgebot und über das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage für die Errichtung eines zweiten Wohngebäudes auf dem Flurstück 173, Flur 1, Gemarkung Törpin

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 10.11.2025
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 67/25/045

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Sarow (Entscheidung)	25.11.2025	Ö

Sachverhalt

Die Eigentümer des Grundstückes Törpin 1 (Flurstück 173, Flur 1, Gemarkung Törpin) haben beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines zweiten Wohnhauses (ca. 10 x 12,5m) gestellt. Auszugsweise ist der Lageplan beigelegt. Die Antragsteller wünschen Auskunft darüber, ob grundsätzlich die Möglichkeit besteht, im vorderen Grundstücksbereich ein zweites Wohnhaus zu errichten. Das bestehende Wohnhaus steht in einer Entfernung von ca. 30m zur Straße.

Die Gemeinde wurde um das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Baugesetzbuch (BauGB) gebeten. Über die Zulässigkeit des Vorhabens wird im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. (Fristende 05.01.2026).

Für das Baugrundstück gibt es keine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan); es ist dem sog. Innenbereich zuzuordnen. Die Bebaubarkeit richtet sich nach §34 BauGB. Das Einvernehmen der Gemeinde kann sich gem. §36 BauGB nur aus den sich aus §34 BauGB ergebenden Gründen versagt werden.

Gemäß §34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Erschließung ist gesichert. Das Vorhaben widerspricht jedoch dem Einfügungsgebot. Da sich in der näheren Umgebung keine solche Bebauung in zwei Reihen befindet, fügt sich das Vorhaben in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen nicht ein. Bislang sind solche Vorhaben nicht genehmigungsfähig gewesen.

Mit der kürzlich veröffentlichten Änderung des BauGB bezweckt der Gesetzgeber jedoch

eine Erleichterung für Wohnbauvorhaben. Dazu wurde u.a. der Absatz 3b in §34 und bis 31.12.2030 befristet der §246e eingefügt. In beiden Fällen kann - mit Zustimmung der Gemeinde - vom Erfordernis des Einfügens bzw. von Vorschriften des BauGB abgewichen werden, wenn es sich um Wohnbauvorhaben handelt und dies unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Nach Auffassung der Bearbeiterin könnte es sich bei der vorliegenden Bauvoranfrage um einen Anwendungsfall der neuen gesetzlichen Regelung handeln.

Folgende Voraussetzungen müssten vorliegen:

1. Errichtung Wohngebäude
2. Einzelfall oder mehrere vergleichbare Fälle
3. Abweichung vom Einfügungsgebot
4. Vereinbarkeit unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen
5. Zustimmung der Gemeinde

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Wohngebäudes. Es handelt sich um einen Einzelfall. Das beantragte Vorhaben fügt sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die nähere Umgebung ein (Abweichung vom Einfügungsgebot). Nachbarliche Interessen können z.B. Lärm, Schattenwurf, Abstandsflächen, Bauhöhen, Rücksichtnahme und der Schutz der rückwärtigen Ruhezone sein. Insbesondere die Ruhezone wird vom beantragten Vorhaben nicht tangiert, da das zweite Haus im Vorgartenbereich errichtet werden soll. Dieser Bereich hat eher halböffentlichen Charakter. Ihm wird ein geringerer Schutzbedarf unterstellt als z.B. dem rückseitigen Terrassen- und Gartenbereich. Die Abstandsflächen können durch entsprechende Platzierung auf dem Grundstück problemlos eingehalten werden. Unzumutbare Verschattung ist dann ebenfalls auszuschließen. Andere nachbarschützende Gründe sind vorliegend nicht erkennbar. Öffentliche Belange sind insbesondere die in §35 Abs. 3 BauGB genannten Belange. Dazu zählen z.B. der Widerspruch zu Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) (hier: kein Widerspruch da im FNP als Wohnbaufläche dargestellt), schädliche Umwelteinwirkungen (vorliegend nicht erkennbar), Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes (nicht erkennbar) oder die Gefährdung der Wassernutzung (Lage in der Trinkwasserschutzzone 3, (so wie alle Grundstücke östlich der L27), Gefährdung könnte durch Auflagen ausgeschlossen werden).

Weitere öffentliche Belange, die mit dem Bauvorhaben nicht vereinbar wären, sind nicht erkennbar.

Da die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des §34 Abs. 3b BauGB vorliegen dürften, könnte die Gemeinde dem Vorhaben und damit der Abweichung vom Einfügungsgebot in Bezug auf das Bauen in zwei Reihen zustimmen und gleichzeitig das gemeindliche Einvernehmen gem. §36 BauGB erklären. Im Übrigen müsste das Vorhaben dann aber dem Einfügungsgebot entsprechen (insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung (hier Grundfläche und Höhe)).

Möchte die Gemeinde die Zustimmung zur Abweichung jedoch nicht erteilen, dürfte dies zulässig sein, da die Regelung des §34 Abs. 3b ja die Planungshoheit der Gemeinden tangiert und hier – anders als beim gemeindlichen Einvernehmen nach §36 BauGB – auch städtebauliche Gesichtspunkte einfließen dürfen.

Gem. §36a BauGB kann die Gemeinde ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten verweigert wird. Die Gemeinde kann auch der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben.

Es wird darauf hingewiesen, dass es bislang noch keine Erfahrungswerte bei der Anwendung der gesetzlichen Änderungen gibt, da diese erst am 30.10.2025 in Kraft getreten sind. Inwieweit der Landrat des Landkreises als Baugenehmigungsbehörde der

Rechtsauffassung folgen wird, bleibt abzuwarten.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sarow stimmt der Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche (Eröffnung einer zweiten Baureihe) gem. §34 Abs. 3b BauGB zu (ggfls. unter folgender Bedingung..... *(sonst streichen)*) und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage zur Errichtung eines zweiten Wohnhauses auf dem Flurstück 173, Flur 1, Gemarkung Törpin.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

1	Lageplan (öffentlich)
2	Auszug Flächennutzungsplan (öffentlich)