

Amt-Demmin-Land

Beschlussvorlage für Gemeinde Warrenzin

öffentlich

Entscheidung über die Abweichung vom Einfügungsgebot und über das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Flurstück 239, Flur 1, Gemarkung Wolkow

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 29.01.2026
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 13/26/025

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Warrenzin (Entscheidung)	12.02.2026	Ö

Sachverhalt

Die Eigentümerin des Grundstückes Wolkow 8a (Flurstück 239, Flur 1, Gemarkung Wolkow) hat beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses gestellt. Auszugsweise ist der Lageplan und Ansichten beigefügt. Die Antragstellerin möchte über die Bauvoranfrage Auskunft darüber, ob grundsätzlich die Möglichkeit besteht, ein Wohnhaus auch mit 2 Vollgeschossen zu errichten.

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 26.03.2026).

Für das Baugrundstück gibt es keine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan). Das Grundstück wurde (zusammen mit weiteren Grundstücken) durch die Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung für den OT Wolkow (beigefügt) in den Innenbereich einbezogen. Die Bebaubarkeit richtet sich nach §34 Abs. 1 BauGB. Auf den Flächen der erweiterten Abrundung (rot) dürfen nur Wohnhäuser errichtet werden. Für den Eingriff ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

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.

Geplant ist ein „Stadthaus“ mit 2 Vollgeschossen.

Da sich in der näheren Umgebung keine solche Bebauung befindet, fügt sich das Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung nicht ein. Bisläng 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 Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung eines Wohngebäudes mit 2 Vollgeschossen. Es handelt sich um einen Einzelfall. Das beantragte Vorhaben fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (hier Anzahl Vollgeschosse) nicht in die nähere Umgebung ein (Abweichung vom Einfügungsgebot). Nachbarliche Interessen können z.B. Schattenwurf, Abstandsflächen oder Bauhöhen sein. Diese Belange sind möglicherweise nicht stark betroffen, da aufgrund der Dachhöhen eingeschossiger Häuser ähnlich Höhen erreicht werden. Die Abstandsflächen müssen eingehalten werden. 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 eines Wohnhauses mit 2 Vollgeschossen zustimmen und gleichzeitig das gemeindliche Einvernehmen gem. §36 BauGB erklären. Im Übrigen müsste das Vorhaben dann aber dem Einfügungsgebot entsprechen. Sollte die Gemeinde dem Vorhaben zustimmen, müsste vergleichbaren Fällen ebenfalls zugestimmt werden.

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. Daher muss die Entscheidung über die Zustimmung oder Ablehnung durch die Gemeindevertretung getroffen werden.

Gem. §36a BauGB kann die Gemeinde ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen (z.B. max. Höhe oder Grundfläche) 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 Warrenzin stimmt der Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung in Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse (hier 2 Vollgeschosse) gem. §34 Abs. 3b BauGB zu (ggfls. unter folgender

Bedingung..... (sonst streichen))

und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage zur Errichtung eines

Wohnhauses mit 2 Vollgeschossen („Stadthaus“) auf dem Flurstück 239, Flur 1, Gemarkung Wolkow.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

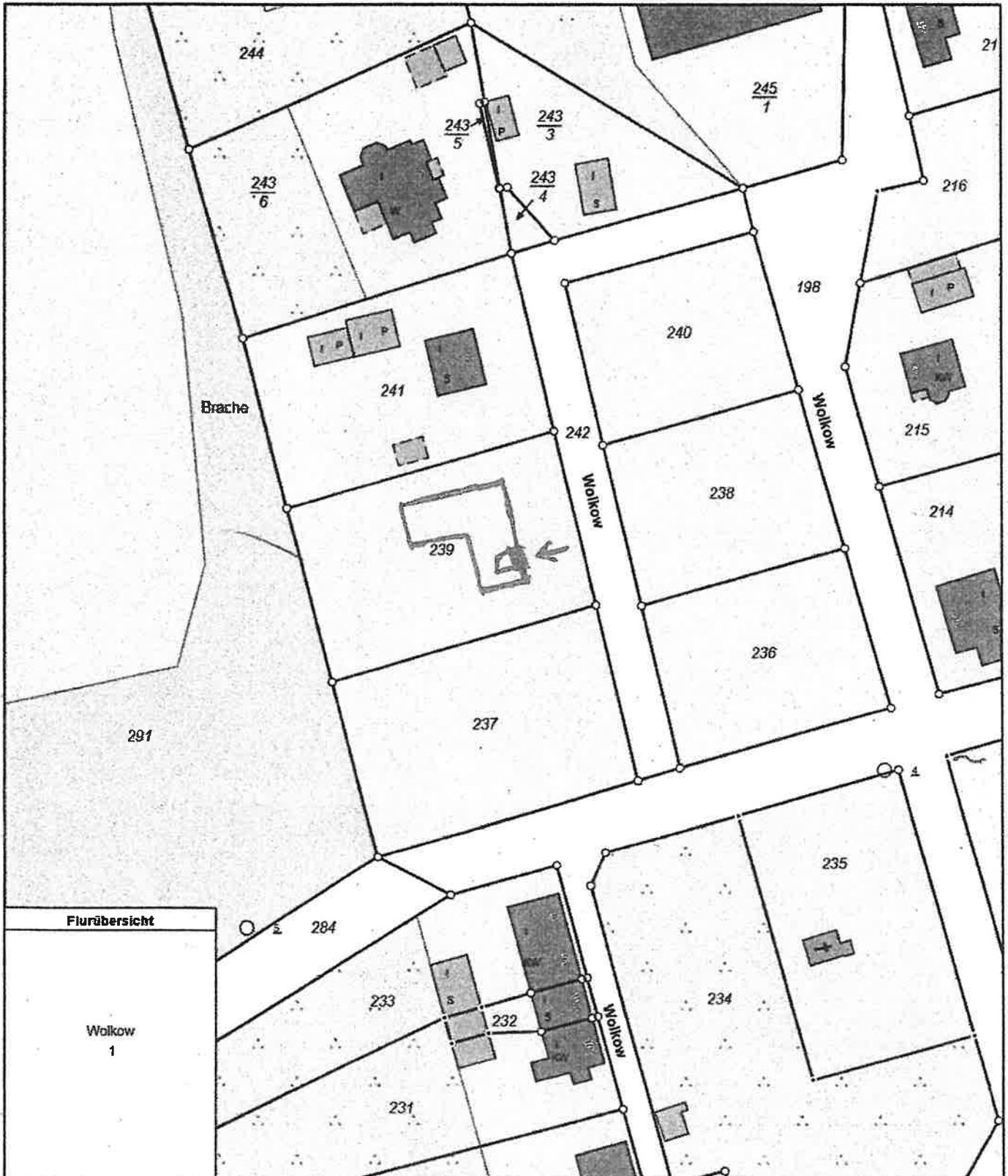
1	Lageplan und Ansichten (öffentlich)
2	Auszug Klarstellungs-und Abrundungssatzung (öffentlich)



Erstellt am 07.06.2023

Gemarkung: Wolkow (13 3792)
Flur: 1
Flurstück: 239

Gemeinde: Warrenzin (13 0 71 157)
Landkreis Meckl. Seenplatte
Lage: Im Dorf





Stadthaus

117 qm - schlüsselfertig
4 Zimmer, 2 Bäder, Küche, HWR,
keine Dachschrägen
Grundriss individuell veränderbar

MESSEANGEBOT

PREIS: 229.000,- € *

*10-15.000 € Erhaltung
2000,- - 2500,- € pro qm*

inkl. Luftwärmepumpe
Fußbodenheizung

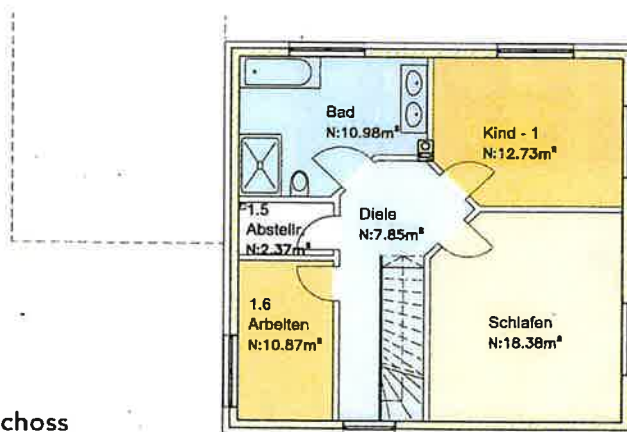
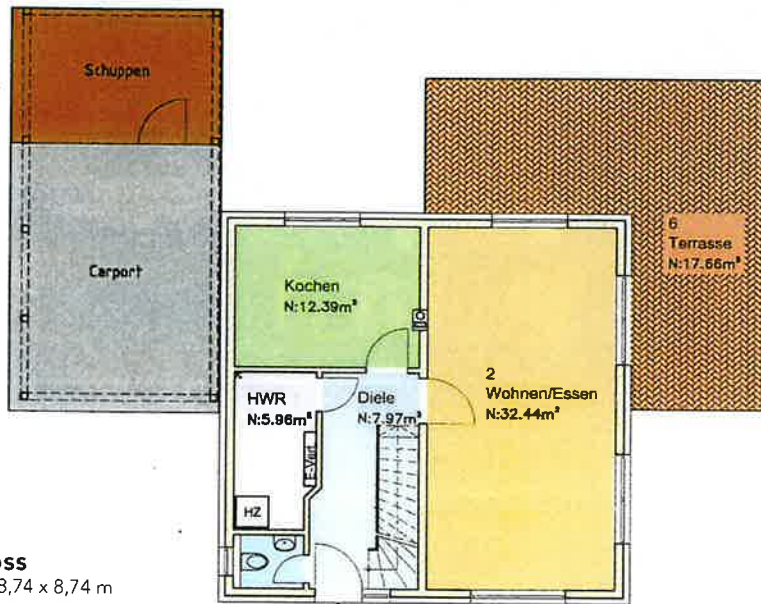
Messe-Bonus **:

farbige Fenster, Duschrinne & Regendusche

* gilt nur bei Baubeginn bis 1.09.2025 ** gilt nur für Messekunden



Stadthaus, Grundrisse



Grundrissbeispiel individuell veränderbar

www.ruff-bau.de

Bauunternehmen Thomas Ruff

Bungalows * Einfamilienhäuser * Stadtvillen * Architektenhäuser * Mehrfamilien-/ Reihenhäuser

Interesse ? Sprechen sie uns an.

UNSCHLAGBARER PREIS

Wir machen Ihr EH 40-Haus bezahlbar.

ab 221.900,- €

AKTIONSHAUS 4 | Stadtvilla



Aktionshaus 4 | Stadtvilla | 4 Zimmer

122,58 m² Wohn- und Nutzfläche

119,24 m² Wohn- und Nutzfläche nach WoFIV

STADTVILLA AH 4

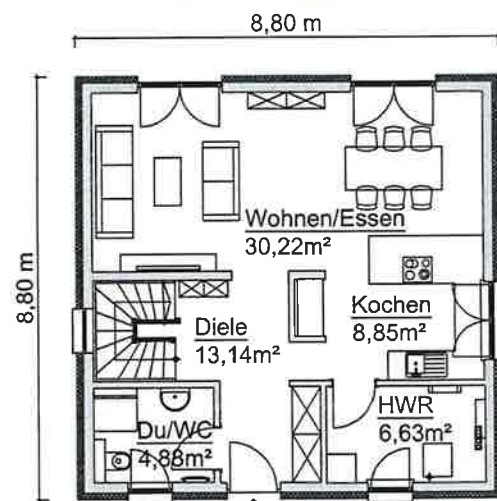
Diese elegante Stadtvilla besticht mit einer Wohnfläche von 122 m² und bietet modernen Komfort auf zwei Vollgeschosse mit unterschiedlichen Fensterformaten. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger, knapp 40 m² großer offener Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, der zu geselligen Stunden einlädt. Ein praktisches Gäste-WC mit Duschlösung ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene, während der Hauswirtschaftsraum und ein funktionaler Flur mit cleveren Nischenlösungen zusätzlichen Stauraum bieten. Eine stilvolle Systemtreppe führt ins Obergeschoss, das mit drei Zimmern überzeugt. Das Hauptschlafzimmer ist durch einen Raumteiler in einen gemütlichen Schlaf- und einen praktischen Ankleidebereich unterteilt. Zwei fast gleich große weitere Zimmer bieten Flexibilität für Kinder, Arbeit oder Gäste. Ein attraktives Vollbad mit begehbare Dusche und Badewanne sorgt für Entspannung und Komfort auf diesem Stockwerk.

AUSZUG AUS DEM LEISTUNGSUMFANG AB OBERKANTE BODENPLATTE:

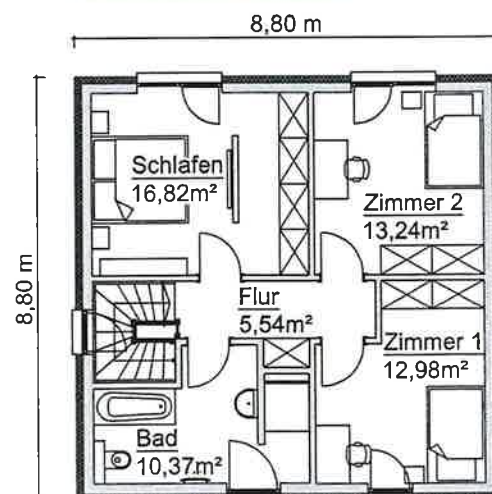
- Thermowand mit Putzfassade
- modernste Energiesparteknik: Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- 3-fach Wärmeschutzverglasung mit Fensterfalz-lüftung, Fenster inkl. Fensterbänke außen anthrazit-grau, innen weiß
- Hauseingangstür weiß
- geringfügige Fenster- sowie Grundrissänderungen möglich

GRUNDRISSBEISPIEL

Erdgeschoss AH 4



Obergeschoss AH 4



Baubeschreibung hier downloaden

UNSCHLAGBARER PREIS

Wir machen Ihr EH 40-Haus bezahlbar.

ab **221.900,- €**

AKTIONSHAUS 3 | Drempelhaus



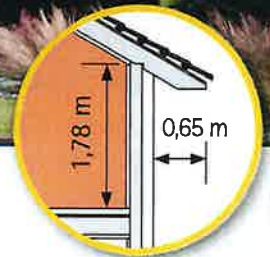
Aktionshaus 3 | Drempelhaus | 4 Zimmer

120,70 m² Wohn- und Nutzfläche

114,12 m² Wohn- und Nutzfläche nach WoFIV

Querschnitt Aktionshaus 3

Kniestockhöhe 1,78 m
für mehr Freiheiten bei der Möblierung



DREMPELHAUS AH 3

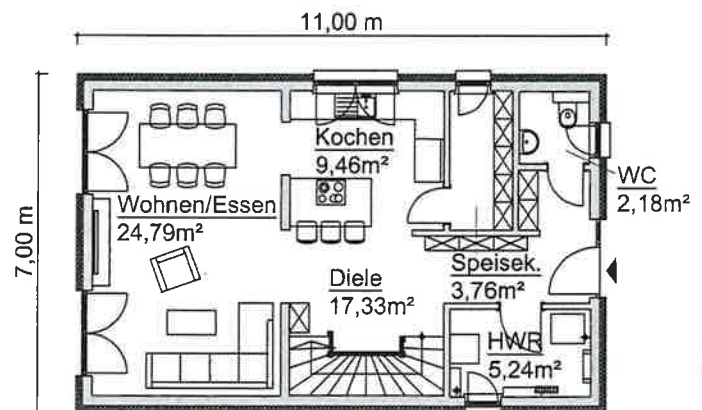
Willkommen in diesem charmanten Drempelhaus, das mit einem großzügigen Kniestock von 1,78 m für viel Gestaltungsspielraum sorgt. Auf insgesamt 120 m² verteilen sich vier helle Zimmer. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Wohn- und Essbereich von 25 m², der nahtlos in die gut ausgestattete Küche mit praktischer Speisekammer übergeht. Bodentiefe Fensterelemente durchfluten die Räume mit natürlichem Licht und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Der Hauswirtschaftsraum und der Flur runden den durchdachten Grundriss ab. Eine halbgewendelte Systemtreppe führt ins Obergeschoss, wo drei weitere Zimmer auf Sie warten, die sich perfekt als Kinder- oder Schlafzimmer eignen. Das moderne Vollbad bietet sowohl eine begehbare Dusche als auch eine entspannende Badewanne. Zusätzlich gibt es im Obergeschoss einen Abstellraum, der weiteren Stauraum bietet. Dieses Haus vereint Funktionalität und Komfort und ist der ideale Ort für Ihr neues Zuhause!

AUSZUG AUS DEM LEISTUNGSUMFANG AB OBERKANTE BODENPLATTE:

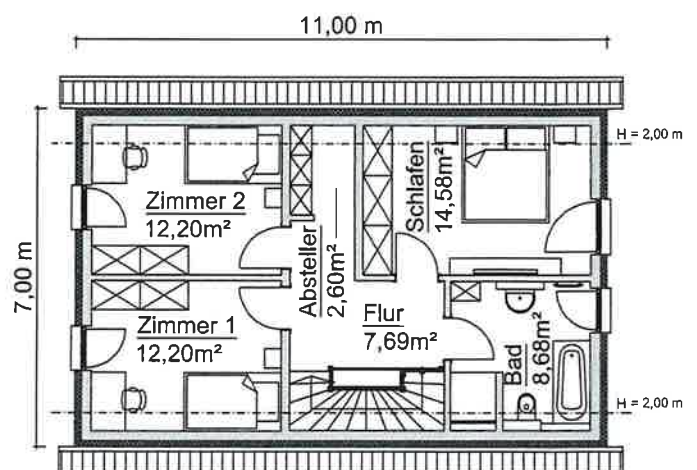
- Thermowand mit Putzfassade
- modernste Energiespartechnik: Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- 3-fach Wärmeschutzverglasung mit Fensterfalzlüftung, Fenster inkl. Fensterbänke außen anthrazit-grau, innen weiß
- Hauseingangstür weiß
- geringfügige Fenster- sowie Grundrissänderungen möglich

GRUNDRISSBEISPIEL

Erdgeschoss AH 3



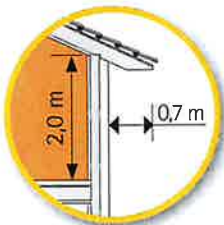
Dachgeschoss AH 3



Baubeschreibung hier downloaden

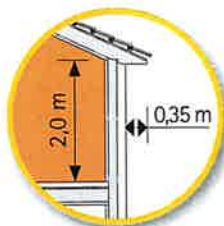


SH 152 D



Querschnitt
SH 152 Drempel

Kniestockhöhe 2,0 m
für mehr Freiheiten
bei der Möblierung



Querschnitt
SH 158 Drempel

Kniestockhöhe 2,0 m
für mehr Freiheiten
bei der Möblierung



SH 158 D

MEHR PLATZ ZUM WOHNEN

Der Vorteil von Drempelhäusern ist gemeinhin bekannt: der erhöhte Kniestock, hier von 2 Metern, bietet deutlich mehr Stellmöglichkeiten für Ihr Mobiliar. Beide Drempelvarianten zeigen Panoramaverglasungen im Erdgeschoss für viel Tageslicht, und auch im Obergeschoss sind große moderne Fensterelemente

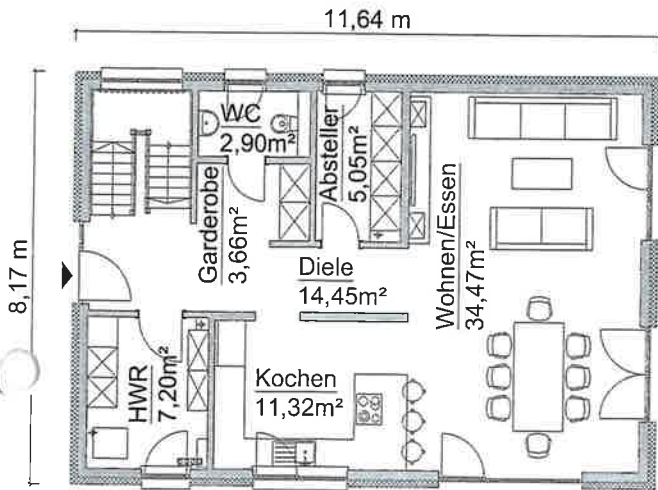
geplant. Durch die unterschiedliche Anordnung des Treppenhauses bei beiden Haustypen SH 152 D und SH 158 D ergeben sich verschiedene Raumaufteilungen im Grundriss mit vier oder sechs Zimmern. Schauen Sie selbst, ob eine der Varianten zu ihrem Wohnkonzept passt.

GRUNDRISSBEISPIELE

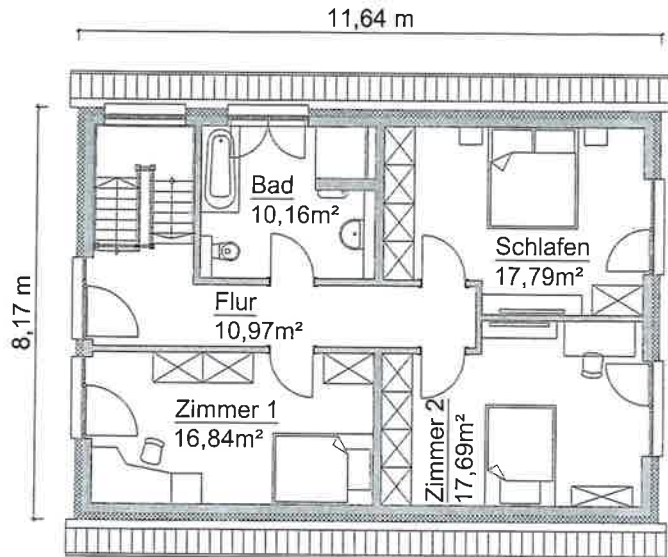
Jeder 1,5-Geschosser als Doppelhaus planbar.

Alle Grundrissvarianten unter scanhaus.de

ERDGESCHOSS SH 152 D
inkl. Panoramaverglasung



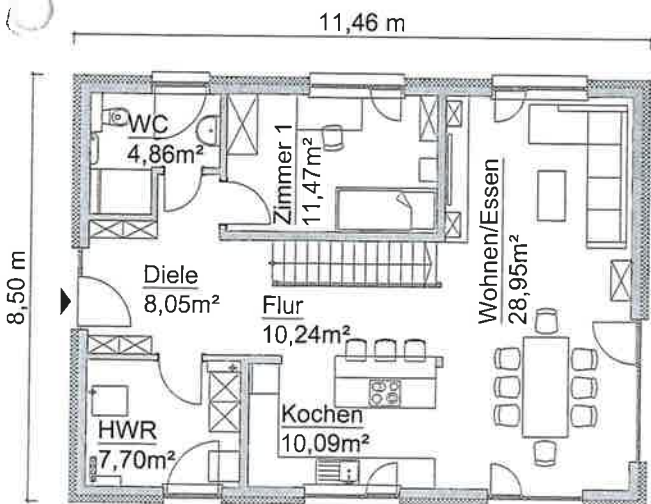
OBERGESCHOSS SH 152 D
inkl. erhöhtem Kniestock (2,0 m)



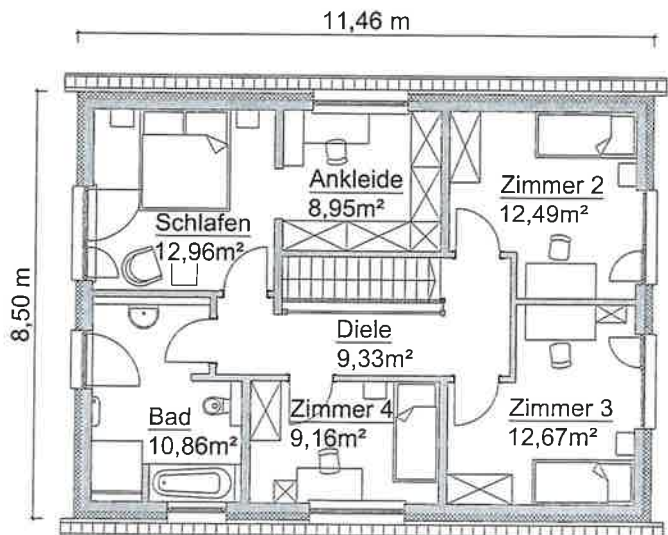
SH 152 D
4 Zimmer

152,32 m² Wohn- und Nutzfläche
147,72 m² Wohn- und Nutzfläche nach WoFIV

ERDGESCHOSS SH 158 D
inkl. Panoramaverglasung



OBERGESCHOSS SH 158 D
inkl. erhöhtem Kniestock (2,0 m)



SH 158 D
6 Zimmer

157,78 m² Wohn- und Nutzfläche
154,84 m² Wohn- und Nutzfläche nach WoFIV

Maßstab 1:150 (1 cm = 1,5 m)

Planzeichnung II - Abrundung und erweiterte Abrundung -

Maßstab: 1 : 2.000



Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486) sowie aufgrund des § 4 Abs. 2a des BauGB-Maßnahmengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S.622) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeinde Warrenzin vom 26.02.1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung für das Gebiet der Ortslage Wolkow, Gemeinde Warrenzin erlassen:

§ 1

- Räumlicher Geltungsbereich -

- (1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) umfaßt das Gebiet, welches innerhalb der in der Planzeichnung I - Klarstellung - eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
- (2) Entsprechend des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird das Gebiet, welches als im Zusammenhang bebauter Ortsteil definiert ist, unter Einbeziehung der Flurstücken (bzw. Teilbereiche der Flurstücke) 214, 215, 216 247 und 255 der Flur 1 der Gemarkung Wolkow abgerundet und die abrundenden Flächen ebenfalls zum Innenbereich (§ 34 BauGB) erhoben. Maßgeblich für die Abrundung sind die in der Planzeichnung II - Abrundung und erweiterte Abrundung - braun (mittel) gekennzeichneten Flächen.
- (3) Entsprechend des § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG wird das Gebiet, welches als im Zusammenhang bebauter Ortsteil definiert ist, unter Einbeziehung der Flurstücken (bzw. Teilbereiche der Flurstücke) 211, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243 und 245 der Flur 1 der Gemarkung Wolkow erweitert abgerundet und die erweitert abrundenden Flächen ebenfalls zum Innenbereich (§ 34 BauGB) erklärt. Maßgeblich für die erweiterte Abrundung sind die in der Planzeichnung II - Abrundung und erweiterte Abrundung - rot (mittel) gekennzeichneten Flächen.
- (4) Die Planzeichnungen I und II sowie die textlichen Festsetzungen (Teil B) sind Bestandteil der Satzung.

§ 2
- Rechtsfolgen -

- (1) Die Grundstücke, die im Geltungsbereich der Satzung liegen, gelten als Innenbereichsgrundstücke. Für die über die erweiterte Abrundung zum Innenbereich erhobenen Flächen ist ein Ausgleich entsprechend Eingriffsbewertung (§ 8a Abs. 1 Satz 5 BNatSchG) zu erbringen.**

- (2) Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen, im übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB. Im Bereich der erweiterten Abrundung (rot - mittel gekennzeichnete Flächen) ist als Art der baulichen Nutzung ausschließlich Wohnbebauung zulässig.**

§ 3
- Inkrafttreten -

- (1) Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde in Kraft.**