

# 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 )