

Beschlussvorlage für Gemeinde Sarow

öffentlich

Entscheidung über die Abweichung vom Einfügungsgebot und über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für die Errichtung eines Wohngebäudes (Tinyhouse) auf dem Flurstück 118/2, Flur 3, Gemarkung Ganschendorf

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 10.02.2026
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 67/26/051

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Sarow (Entscheidung)	26.02.2026	Ö

Sachverhalt

Der Eigentümer des Grundstückes Ganschendorf 67b (Flurstück 118/2, Flur 3, Gemarkung Ganschendorf hat beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte einen Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses (4,35 x 13,70 m, < 60m²) und Doppelgarage mit Vordach gestellt. Die Bauvorlagen sind auszugsweise anonymisiert beigelegt.

Für das Grundstück gibt es einen positiven Bauvorbescheid vom 27.10.2023; die Gemeinde hatte das Einvernehmen seinerzeit erteilt. Seinerzeit wurde die Bauvoranfrage jedoch für 1,5-geschossige, „normal große“ Wohnhäuser gestellt.

Die Gemeinde wird um das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Baugesetzbuch (BauGB) gebeten. Über die Zulässigkeit des Vorhabens wird im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden (Frist 30.03.2026)

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 mit Kleinhäusern (hier Tinyhouse < 60 m²) befindet, fügt sich das Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung (hier: Grundfläche) nicht ein. Die Gemeinde könnte das Einvernehmen wegen Verstoß

gegen das Einfügungsgebot versagen.

Mit der 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 Verwaltung könnte es sich bei dem vorliegenden Bauantrag 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 des Maßes der baulichen Nutzung 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. Da das beantragte Haus kleiner ist als übliche Wohnhäuser, dürfte eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen nicht vorliegen.

Öffentliche Belange sind insbesondere die in §35 Abs. 3 BauGB genannten Belange. Dazu zählen z.B. der Widerspruch zu Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) (hier: als Fläche für Landwirtschaft dargestellt), schädliche Umwelteinwirkungen (vorliegend nicht erkennbar), Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes (nicht erkennbar) oder die Gefährdung der Wasserwirtschaft (Lage in der Trinkwasserschutzzone 3, (so wie die gesamte Ortslage Ganschendorf), 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 die Abweichung vom Maß der baulichen Nutzung zustimmen und gleichzeitig das gemeindliche Einvernehmen gem. §36 BauGB erklären. Im Übrigen müsste das Vorhaben dann aber dem Einfügungsgebot entsprechen.

Gem. §36a BauGB kann die Gemeinde ihre Zustimmung auch 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 (Frist 30.04.2026). Die Gemeinde kann auch der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben.

Wenn die Gemeinde die Zustimmung erteilt, entfaltet die Entscheidung für gleich gelagerte Fälle Bindungswirkung. Die Gemeinde könnte dann in gleich gelagerten Fällen wohl keine andere Entscheidung treffen. Die Gemeinde sollte sich daher im Sinne der städtebaulichen Ordnung überlegen, ob derartige Vorhaben im Gemeindegebiet grundsätzlich gewünscht sind und/oder welche Voraussetzungen an die Vorhaben gestellt werden.

Möchte die Gemeinde die Zustimmung zur Abweichung jedoch nicht erteilen, ist dies zulässig, 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.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sarow stimmt der Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung (hier Grundfläche) gem. §34 Abs. 3b BauGB zu (ggfls. unter folgender

Bedingung..... *(sonst streichen)*)

und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses (< 60m² Grundfläche) und Doppelgarage mit Vordach auf dem Flurstück 118/2, Flur 3, Gemarkung Ganschendorf.

Finanzielle Auswirkungen

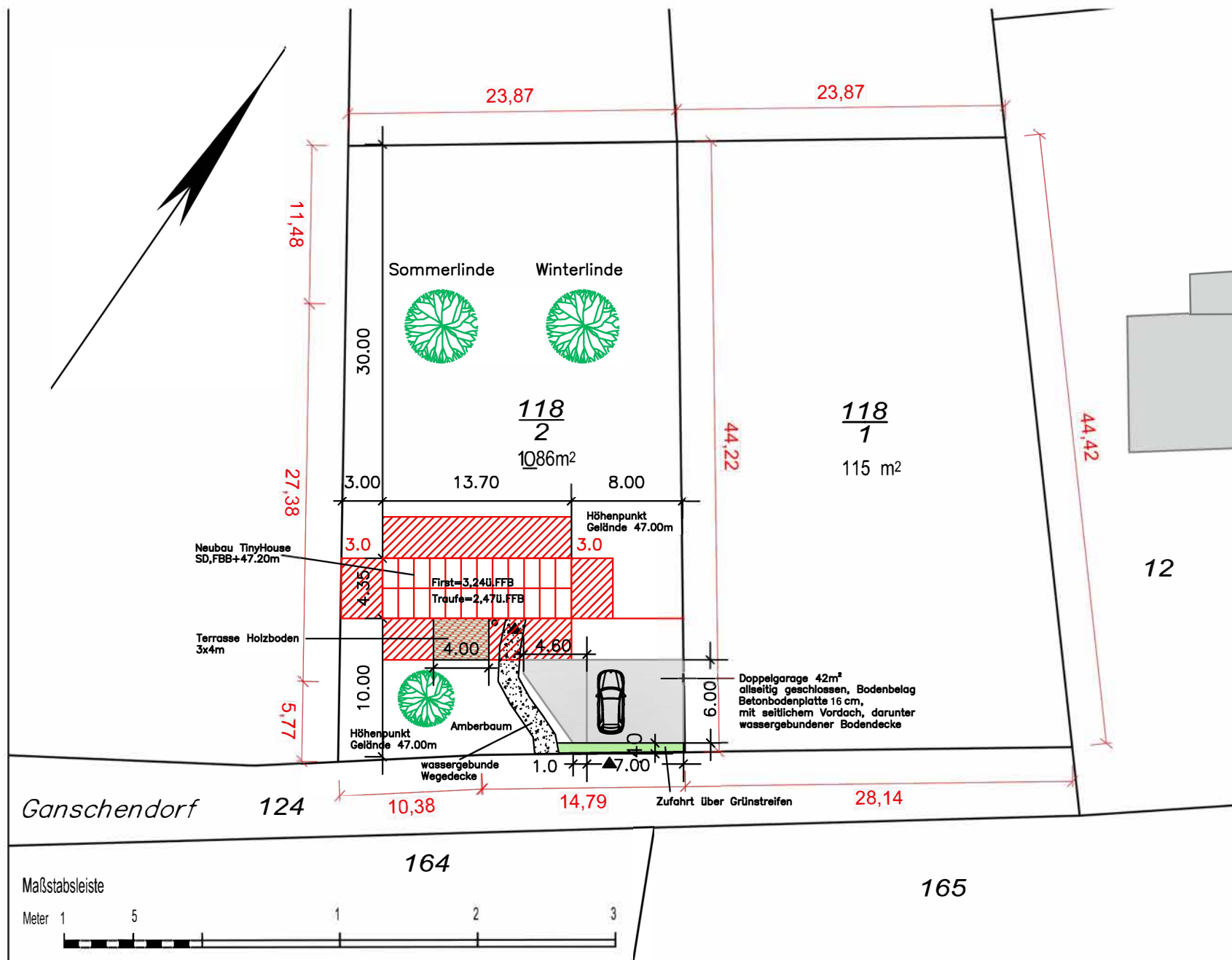
keine

Anlage/n

1	Übersichtskarte (öffentlich)
2	Auszug Bauvorlagen anonymisiert (öffentlich)

Übersichtskarte



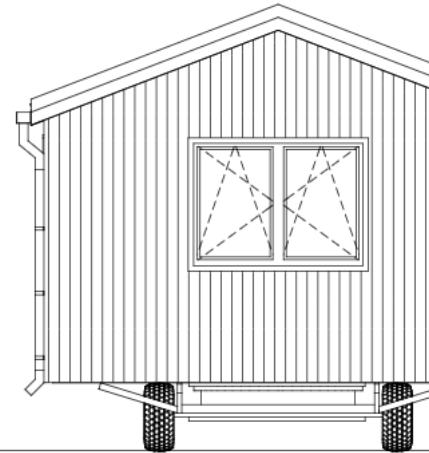
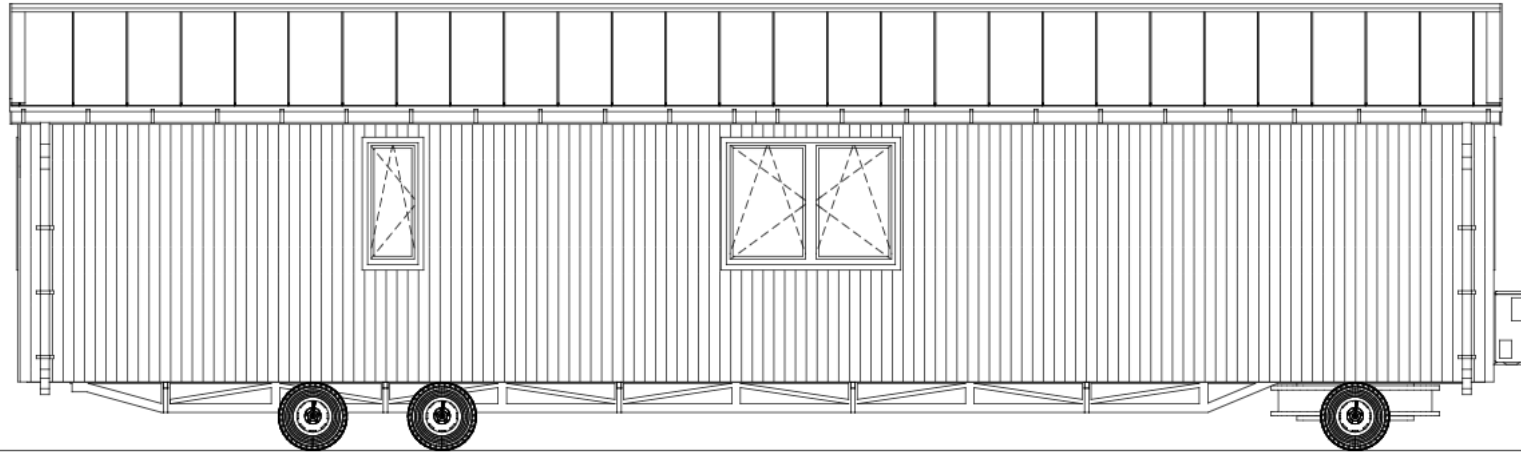
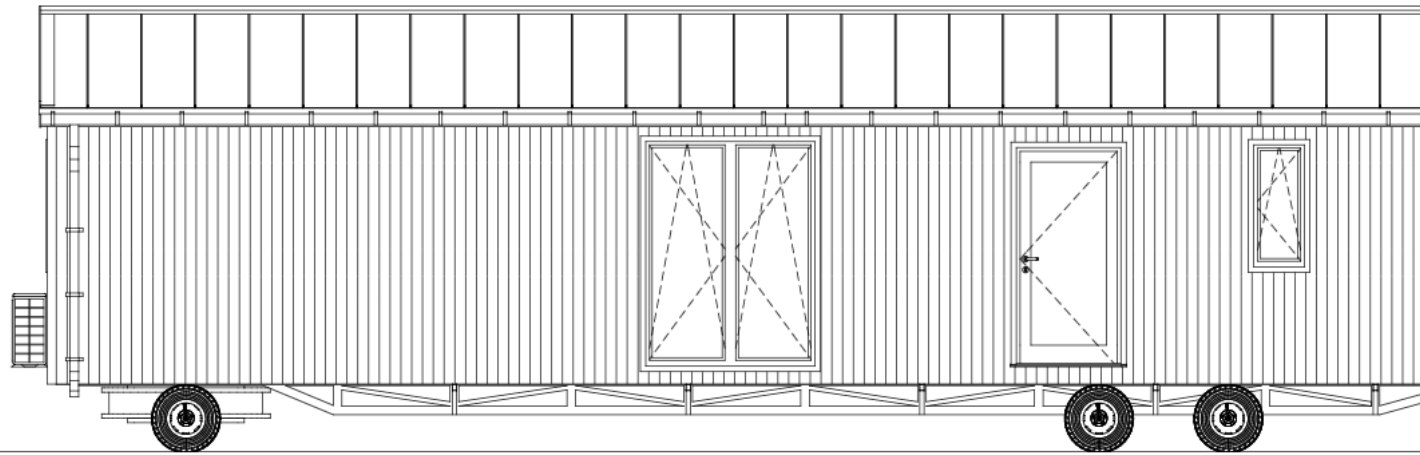
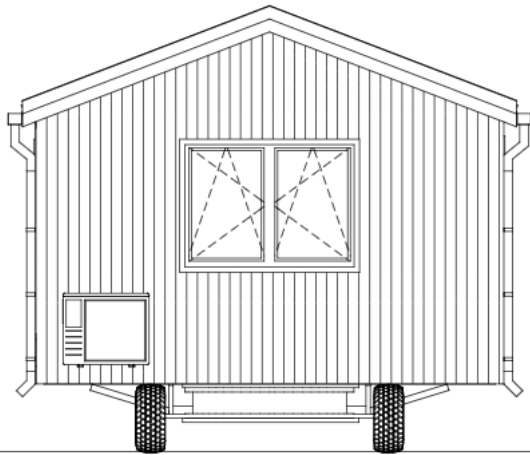


Ganschendorf

124

164

165



WARNING:

DIFFERENCES IN DIMENSIONS MAY BE +/- 5 cm

Wohnhaus Bungalow de Luxe Ode
60/2 Bauherr Christian Spiller,
Baugrundstück:
Ganschendorf 67 b, 17771 Sarow,

ALL RIGHTS RESERVED

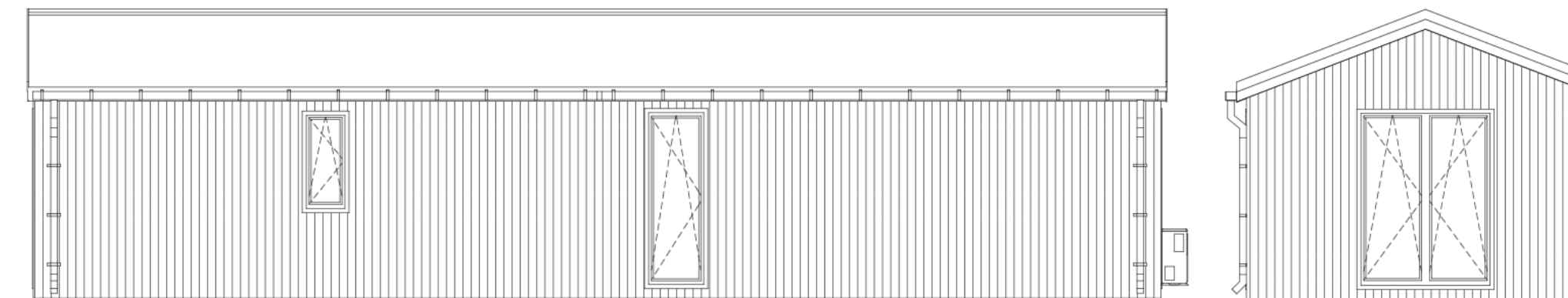
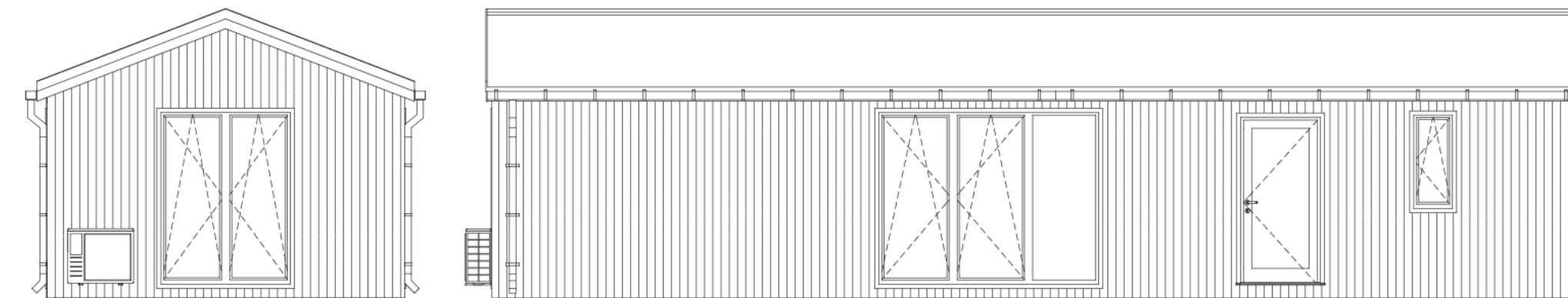
Rolling Tiny House
GmbH Hüttenkamp 12
24534 Neumünster
www.rolling-tiny-house.de

Rolling Bungalow de Luxe
Odenwald 60/3

DATE:
28.04.2023

SCALE:
1:50

DIM:
13



WARNING:

DIFFERENCES IN DIMENSIONS MAY BE +/- 5 cm

Wohnhaus Bungalow de Luxe Odenwald
60/2 Bauherr Christian Spiller,
Baugrundstück:
Ganschendorf 67 b, 17771 Sarow, 08.12.2022

ALL RIGHTS RESERVED

Rolling Tiny House GmbH
Hüttenkamp 12
24534 Neumünster
www.rolling-tiny-house.de

Rolling Bungalow de Luxe
Odenwald 60/3

DATE:
18.05.2023

SCALE:
1:50

DIMENSION
13,7x4

Baubeschreibung

Seite 1

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ bzw. ausfüllen!

Bauherr/Antragsteller: Name und Anschrift Christian Maria Spiller Grabenacker 97 47228 Duisburg	Telefon * 0178-3636763
	E-Mail * waltrautspiller@web.de

Baugrundstück: PLZ, Ort, Straße, Hausnummer 17111 Sarow, OT Ganschendorf Ganschendorf 67 b	Gemarkung/en Ganschendorf
	Flur/en 3
	Flurstück/e 118/2

1. Angaben zum Vorhaben	
Art des Vorhabens	☒ Neubau, Erweiterung ☐ Beseitigung eines in die Denkmalliste eingetragenen Denkmals ☐ Änderung, z.B. Umbau ☐ Nutzungsänderung
Zweckbestimmung des Vorhabens (z.B. Wohngebäude, Garagen, bei Nutzungsänderung Angabe der bisherigen und der beabsichtigten Nutzung)	Wohnhaus und Doppelgarage mit Vordach
Gebäudeklasse (entsprechend § 2 Abs. 3 LBauO M-V)	1 2 3 4 5 ☒ ☐ ☐ ☐ ☐
Sonderbau (entsprechend § 2 Abs. 4 LBauO M-V)	Ja ☐ Nein ☒

2. Angaben zur Erschließung des Vorhabens (nur auszufüllen, wenn nicht an öffentliche Ver- oder Entsorgung angeschlossen werden kann oder nicht in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche gelegen)	
Art der Wasserversorgung	Anschluss an die kommunale Trinkwasserversorgung
Art der Energieversorgung	Anschluss an das städtische Stromnetz
Art der Entsorgung der häuslichen und gewerblichen Abwässer	Anschluss an das kommunale Abwassernetz
Art der Entsorgung des Regenwassers	Versickerung auf dem Grundstück
Angaben zur Grundstückszufahrt	Zufahrt mit kurzer Auffahrt von der Straße Ganschendorf in die Doppelgarage

* Angaben sind freiwillig

3. Angaben zu Bauteilen	Beschreibung der verwendeten Bauprodukte und Bauarten/ konstruktiver Aufbau	Feuerwiderstandsklasse, Baustoffeigenschaft/Bauteileigenschaft
Tragende Wände, Stützen		
Außenwände	Wandstärke 26cm, Aussteifender Stahlrahmen m. integrierter Holzrahmenbau, PUR-Dämmung HDF-Paneele, Naturholzschalung	F 30, innen und außen der Gebäudeabschlusswand
Trennwände einschließlich Öffnungsverschlüsse (§ 29 LBauO M-V)	Wandstärke 11,5cm gedämmte Leichtbauwände, weiße HDF-Paneele	F 30
Brandwände einschließlich Öffnungsverschlüsse		
Wände notwendiger Treppenräume einschließlich Öffnungsverschlüsse		
Wände notwendiger Flure einschließlich Öffnungsverschlüsse		
Wände von Schächten einschließlich Öffnungsverschlüsse (z.B. Aufzüge, Installationen)		
Fußboden	17,5cm Fußbodenaufbau in PUR gedämmten Stahlrahmen Unterschutze Trapezblech	F 30
Unterdecken		
Treppen		
Dachtragwerk (z.B. Holzbinder)	20,5cm Satteldachkonstruktion mit PUR-Dämmung, weiße HDF Deckenpaneelle	F 30
Bedachung	Alu-Blechdachsegmente mit Stehfalz, anthrazit	
Gründungskörper - Gründung	Integrierter Stahltrailer wird auf 12 Schraubpfahlfundamenten gegründet	
weitere Angaben (ggf. auf gesondertem Blatt ergänzen)		

4. Angaben zur technischen Gebäudeausrüstung	
Art der Gebäudebeheizung/ Warmwasserbereitung	Elektronisch gesteuerter Pelletofen, Infrarotheizung Durchlauferhitzer
Art des Brennstoffes sowie Lagermenge und -ort	Holzpellets
Nennleistung der Feuerstätte/n	
Aufzüge	
Lüftung	Luftwärmetauscher Passiv-Lüftungskerne
Blitzschutz	
5. Angaben zum barrierefreien Bauen	
Barrierefreiheit eines Geschos- ses bei Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen (§ 50 Abs. 1 LBauO M-V)	sichergestellt durch:
Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen (§ 50 Abs. 2 LBauO M-V)	sichergestellt durch:
6. Angaben zu örtlichen Bau- vorschriften	
Anzahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen (Die Angaben sind nur erforderlich, soweit durch örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Festsetzungen zu notwen- digen Stellplätzen getroffen sind)	
Größe und Beschaffenheit der Stellplätze	Doppel-Garage 6,0x 7,0m, Wandverkleidung Rhombusoptik Kunststoff Dekotrim 95, Betonbodenplatte 16cm, 2 Glasfenster, Flachdach als Holzkonstruktion mit EPDM- Folie als Dachhaut.

weitere Angaben aus örtlichen Bauvorschriften	
äußere Gestaltung, (z.B. Fassade, Dach, Fenster, Außentüren)	Kiefer-Naturholzschalung, vertikal, mittelbraun Blechdach mit Blechdachsegmenten, Kunststoff Fenster (3-fach Verglasung) und Türen, weiß, beim Wohnhaus.
Gestaltung von Plätzen und unbebauten Flächen	Mischung aus Rasenflächen, Formgehölzen, 2 neuen Linden, wassergebundene Flächen und Trittsteinen in den Grünflächen
Art und Höhe von Einfriedungen sowie Begrünung baulicher Anlagen	Kein Zaun, evtl. lockerer Verband von versetzten Blütensträucher und immergrünen Büschen.
weitergehende Angaben	Aufnahme der Bauflucht vom Nachbarhaus, 10,0m Abstandstiefe von der Straße

7. Angaben zu den anrechenbaren Bauwerten (die Ermittlung des Brutto-Rauminhalts und des anrechenbaren Bauwertes entspre- chend § 2 Baugebührenverordnung ist auf einem gesonderten Blatt anzugeben)	
Brutto-Rauminhalt des Gebäudes	123 m³
anrechenbarer Bauwert	123 m³ x 209 €/m³ = 25.707 Euro

8. sonstige Angaben und Hin- weise, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind (z.B. Erläuterungen der Werbeanlage)	Das Wohnhaus wird auf 12 Schraubpfahlfundamente gegründet, welche in einer Auskofferung des Bodens von 4,70 x 14,10 m x 0,30m montiert werden. Nach Aufstellung des Hauses per Autokran wird der Randstreifen um das Haus mit Aushub verfüllt und leicht angeschüttet (s. Schnittzeichnung Gelände).
---	---

Duisburg, den 5.12.2025 Ort, Datum	 Unterschrift Bauherr/Vertreter	Hohwacht, den 5.12.2025 Ort, Datum	Aristide Hamann Unterschrift Entwurfsverfasser
--	---	--	---