

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)