

Amt-Demmin-Land

Beschlussvorlage für Gemeinde Warrenzin

öffentlich

Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen und Zustimmung zur Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Flurstück 76/1, Flur 1, Gemarkung Upost

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 08.05.2026
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 13/26/028

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Warrenzin (Entscheidung)	11.06.2026	Ö

Sachverhalt

Die Eigentümerin des Grundstückes Flurstück 76/1, Flur 1, Gemarkung Upost (Upost 39) hat beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines zweiten Wohnhauses auf dem Grundstück gestellt. Übersichtskarte und Lageplan sind beigelegt.

Die Gemeinde hat um das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Baugesetzbuch (BauGB) zu befinden, da über die Zulässigkeit des Vorhabens im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden wird.

Für das Baugrundstück gibt es keine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan); es ist dem sog. Außenbereich zuzuordnen, da es im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Die Bebaubarkeit richtet sich daher nach §35 BauGB. Das Einvernehmen der Gemeinde kann sich gem. §36 BauGB nur aus den sich aus §35 BauGB ergebenden Gründen versagt werden.

Mangels Privilegierung nach §35 Abs. 1 BauGB kommt eine Beurteilung nur nach dem Sonderfall des §35 Abs. 2 BauGB in Betracht.

Danach können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist („Auffangregelung“). Nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG unterliegen nicht bevorrechtigte Vorhaben, die öffentliche Belange nicht beeinträchtigen, nicht dem Ermessen; auf ihre Zulassung besteht vielmehr ein Rechtsanspruch.

Ob und inwieweit eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt, ergibt sich insbesondere aus der Anwendung des § 35 Abs. 3 BauGB. Öffentliche Belange stehen den Vorhaben u.a. dann entgegenstehen, wenn sie beispielsweise den Belangen des Naturschutzes widersprechen, schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen können oder die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen.

Der beantragte Standort dürfte noch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen. Dies grenzt unmittelbar an.

Auch eine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft führt zur Unzulässigkeit des Vorhabens. Die natürliche Eigenart der Landschaft wird geprägt von der naturgegebenen Art der Bodennutzung. Eine wesensfremde Bebauung des Außenbereichs soll verhindert werden. Aus diesem Grunde sind zumeist Vorhaben mit anderer als land- und forstwirtschaftlicher Zweckbestimmung unzulässig. Dies gilt insbesondere für neu zu errichtende Wohngebäude, Wochenendhäuser und gewerbliche Vorhaben.

Aus diesem Grunde dürfte das Vorhaben somit auch nicht nach §35 Abs. 2 BauGB zulässig sein. Die Gemeinde könnte das Einvernehmen versagen.

Mit der Änderung des BauGB bezweckt der Gesetzgeber jedoch eine Erleichterung für Wohnbauvorhaben. Dazu wurde u.a. der §246e bis 31.12.2030 befristet eingefügt. Danach kann - mit Zustimmung der Gemeinde - 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 von Vorschriften z.B. des BauGB
4. Vereinbarkeit unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen
5. Zustimmung der Gemeinde
6. Vorhaben steht im räumlichen Zusammenhang mit beplanten Flächen bzw. Innenbereichsflächen

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung eines Wohngebäudes. Es handelt sich um einen Einzelfall. Hier soll von den Vorschriften des BauGB abgewichen werden (Errichtung eines nicht privilegierten Wohnhauses im Außenbereich). Nachbarliche Interessen können z.B. Lärm, Schattenwurf, Abstandsflächen, Bauhöhen, Rücksichtnahme und der Schutz der rückwärtigen Ruhezone sein. Nachbarliche Interessen dürften hier vorliegend durch das beantragte Wohnhaus nicht beeinträchtigt sein.

Der beeinträchtigte öffentliche Belang „natürliche Eigenart der Landschaft“ dürfte sich hier dem gemeindlichen Interesse an Errichtung weiterer Wohnhäuser für bereits erschlossene Flächen unterordnen. Der Standort des Vorhabens liegt an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet, das eine nochmalige Erweiterung um weitere Wohnhäuser begrenzt bzw. ausschließt. Die Erschließung ist über die vor dem Grundstück verlaufende Gemeindestraße gesichert. Mit Zulassen einer beidseitigen Bebauung der Straße auch in diesem Bereich könnte der Ortsteil sinnvoll abgegrenzt werden und das Straßenbild mit Wohnbebauung vervollständigt werden. Eine zeit- und kostenintensive Überplanung der Fläche durch die Gemeinde wäre entbehrlich. Weitere öffentliche Belange, die mit dem Bauvorhaben nicht vereinbar wären, sind nicht erkennbar. Durch das Umweltamt werden aber voraussichtlich eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, eine SPA-Vorprüfung wegen der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet gefordert und Ausgleichspflanzungen und festgesetzt.

Das Vorhaben schließt direkt östlich an Flächen an, die Innenbereichsflächen darstellen.

Da die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des §246e BauGB vorliegen dürften, könnte die Gemeinde dem Vorhaben und damit der Abweichung von Vorschriften des BauGB zustimmen und gleichzeitig das gemeindliche Einvernehmen gem. §36 BauGB erklären.

Gem. §36a BauGB kann die Gemeinde ihre Zustimmung auch unter der Bedingung erteilen, dass der Bauherr sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten (z.B. Beachtung des Einfügnungsgebotes in die nähere Umgebung).

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.

Wenn die Gemeinde die Zustimmung erteilt, entfaltet die Entscheidung für vergleichbare 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 (Wohnbebauung angrenzend an die geschlossene Ortslage) 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 §246e BauGB 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 Warrenzin stimmt der Abweichung von Vorschriften des BauGB (hier §35 BauGB) gem. §246e i.V.m §36a BauGB zu (*ggfls. unter folgender Bedingung..... (sonst streichen)*) und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Flurstück 76/1, Flur 1, Gemarkung Upost.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

1	Übersichtskarte (öffentlich)
2	Lageplan (öffentlich)