

Landkreis Rostock  
Der Landrat  
Untere Bauaufsichtsbehörde  
SG Bauaufsicht



Landkreis Rostock - Postfach 1455 - 18264 Güstrow

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Sellin mbH  
Siedlung am Wald 54  
18586 Sellin

Ihr Zeichen:  
Unser Zeichen: 04936-19-134  
Name: Frau Klenke  
Telefon: 03843 755-63230  
Servicerufnr.: 03843 755-63999  
Telefax: 03843 755-63803  
E-Mail: silke.klenke@lkros.de  
Zimmer: 3.025  
Datum: 01.09.2020

Vorhaben: Voranfrage: Ist der Neubau von drei Einfamilienhäusern mit Garage, wie dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?  
Bauort: Diekhof, ~  
Lage: Gemarkung Diekhof, Flur 1, Flurstücke 11/11, 11/14, 11/18

### Vorbescheid

gemäß § 75 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) in der derzeit gültigen Fassung

Die Prüfung Ihrer Voranfrage hat ergeben, dass die Vorhaben Nr. 1 und Nr. 3 zulässig sind. Das Vorgheben Nr. 2 ist unzulässig.

### Begründung:

Die Stadt Laage hat mit einer Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2a BauGB-MaßnahmenG den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Diekhof festgesetzt und abgerundet. Die Satzung ist seit 11.10.1997 rechtskräftig.

Nordöstlich befindet sich der seit 06.09.1995 rechtskräftige Bebauungsplan (B-Plan) Nr.1 Diekhof-Siedlung. Die betroffenen Flächen für die 3 Einfamilienhäuser mit Garage befinden sich zwischen der Satzung und dem B-Plan.

Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt somit nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

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. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Aus der näheren Umgebung sind die Maßstäbe für das Einfügen eines Vorhabens sowohl hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, als auch hinsichtlich der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche zu gewinnen. Dabei ist der Rahmen für das Einfügen aus dem bereits „Vorhandenen“ zu

Hauptsitz Güstrow  
Am Wall 3 - 5  
18273 Güstrow  
Telefon: 03843 755-0  
Telefax: 03843 755-10800

Außenstelle Bad Doberan  
August-Bebel-Straße 3  
18209 Bad Doberan  
Telefon: 03843 755-0  
Telefax: 03843 755-10810

Allgemeine Sprechzeiten:  
Dienstag: 8:30 - 12:00 Uhr  
13:30 - 16:00 Uhr  
Donnerstag: 8:30 - 12:00 Uhr  
13:30 - 17:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

Internationale Bankverbindung:  
Ostseesparkasse Rostock  
BIC: NOLADE21ROS  
IBAN: DE58 1305 0000 0605 1111 11  
Internet: www.landkreis-rostock.de  
E-Mail: info@lkros.de

ermitteln.

Die Umgebungsbebauung ist durch straßenbegleitende Wohnbebauung geprägt.

Sie beabsichtigen die Errichtung dreier Einfamilienhäuser mit Garagen in der Gemarkung Diekhof in der Flur 1. Die Vorhabenstandorte wurden laut vorliegendem Lageplan mit den Nummern 1-3 dargestellt.

Hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung fügen sich die Vorhaben in die nähere Umgebung ein, die Erschließung ist gesichert.

Die Errichtung des Einfamilienhauses Nr. 2 wird jedoch aus naturschutzrechtlicher Sicht abgelehnt und ist daher gemäß § 34 Abs. 1 BauGB unzulässig.

#### **Begründung:**

Dem Lageplan ist zu entnehmen, dass der Vorhabenstandort an einer einseitigen Baumreihe liegt. Gemäß § 19 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

Für die straßenbegleitenden Bäume besteht aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Alleenschutzes gemäß § 19 NatSchAG M-V keine Möglichkeit der Rodung. Eine diesbezügliche Fällgenehmigung wird daher nicht in Aussicht gestellt.

Die Errichtung der Einfamilienhäuser Nr. 1 und Nr. 3 ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig.

Ich bitte jedoch, ungeachtet der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit v. g. Vorhaben, bei der Vorbereitung und Ausarbeitung des Bauantrages Nachfolgendes zu beachten:

1. Die bauordnungsrechtlichen Belange, insbesondere die Vorschriften über Abstandsflächen sind zu beachten.
2. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Grundsätzlich sind die Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe + 1,50 m in jede Richtung) freizuhalten. Abgrabungen, Aufschüttungen, Überfahren oder Abstellen von Material und Technik dürfen nur außerhalb der Wurzelbereiche erfolgen.  
Zur Prüfung der Betroffenheit von Gehölzen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Lageplan in geeignetem Maßstab mit Einzeichnung der auf dem Baugrundstück und den angrenzenden Bereichen der benachbarten Grundstücke im Wirkungsbereich der Baumaßnahme vorhandenen Gehölze vorzulegen. Bei den Gehölzdarstellungen sind Art des Gehölzes, Stammumfang gemessen in 1,30 m Höhe über dem Boden sowie der Durchmesser der Kronentraufe anzugeben.  
Zudem sind neben der Darstellung des geplanten Wohngebäudes auch die Garage, Zufahrt, Stellplätze und Terrassen maßstabsgetreu im Lageplan darzustellen.  
Die unvermeidbar zur Rodung vorgesehenen Gehölze sind entsprechend zu kennzeichnen. Sollte es sich um gesetzlich geschützte Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V handeln, besteht gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V vom 15. Oktober 2007 (Amtsblatt M-V S. 530) bei der Beseitigung von Bäumen nach Maßgabe der Anlage 1 eine Kompensationspflicht.  
Zudem liegen beide Vorhaben an einer naturnahen Feldhecke, welche nach § 20 Abs. 1 Nr. 4 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist und mit der Biotopnummer: GUE08789 im Biotopkataster erfasst ist. Grundsätzlich sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, unzulässig.

Seite: 3

01.09.2020  
04936-19-134

An diesen Bescheid halte ich mich gemäß § 75 LBauO M-V für die Dauer von drei Jahren vom Tage nach der Bekanntgabe an gebunden. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Dieser Vorbescheid berechtigt nicht zur Bauausführung.  
Einen Satz Bauvorlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Dieser Bescheid ist gebührenpflichtig. Der Gebührenbescheid liegt bei.

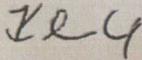
### Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift beim Landrat des Landkreises Rostock, Am Wall 3 – 5 in 18273 Güstrow, Widerspruch erhoben werden. Form und Frist sind auch gewahrt, wenn der Widerspruch in der Außenstelle Bad Doberan, August-Bebel-Straße 3 in 18209 Bad Doberan, erhoben wird.

### Hinweis:

Ohne Einlegung eines Widerspruches bei der im Briefkopf genannten Behörde kann gegen diesen Bescheid innerhalb eines Monats nach der Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Schwerin, Wismarsche Straße 323a in 19055 Schwerin, schriftlich oder zur Niederschrift eingelegt werden.

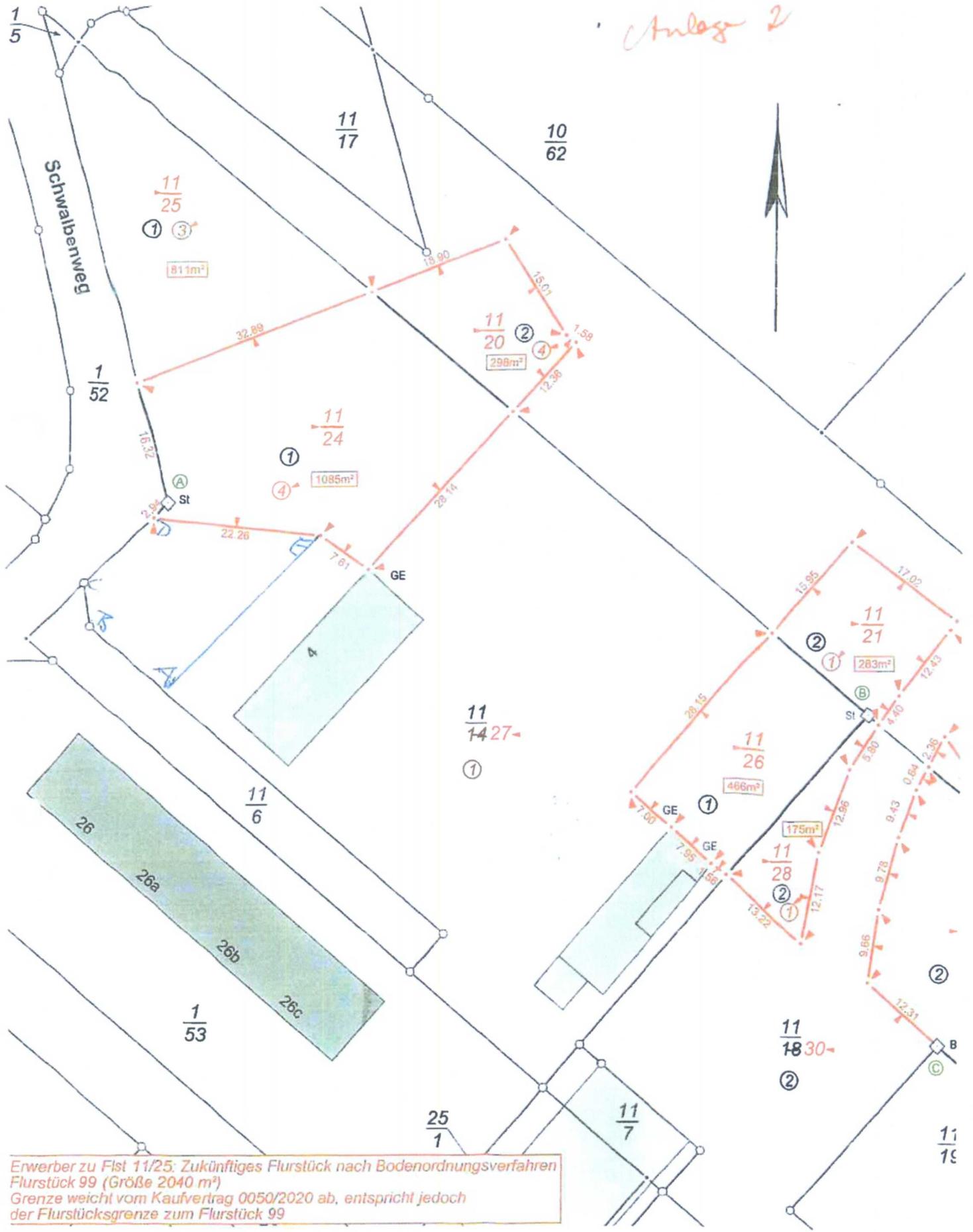
Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag



Klenke  
SB Bauaufsicht/Bauvorbescheide

Verteiler:  
Akte Bauaufsicht  
Antragsteller  
Gemeinde

Anlage 2



Erwerber zu Flst 11/25: Zukünftiges Flurstück nach Bodenordnungsverfahren  
 Flurstück 99 (Größe 2040 m<sup>2</sup>)  
 Grenze weicht vom Kaufvertrag 0050/2020 ab, entspricht jedoch  
 der Flurstücksgrenze zum Flurstück 99