

Landkreis Rostock

Der Landrat

Untere Bauaufsichtsbehörde
SG Bauaufsicht



Landkreis Rostock - Postfach 1455 - 18264 Güstrow
Postzustellungsurkunde

Herrn
Frank-Michael Rich
Fritz-Reuter-Straße 7
19294 Kaliss

Vorhaben: Voranfrage: Ist die Errichtung von 3 Wohngebäuden mit Garage/ Carport bauplanungsrechtlich auf dem Grundstück zulässig?
Bauort: Groß Schwiesow, Bützower Str. 4, 5, 6
Lage: Gemarkung Groß Schwiesow, Flur 1, Flurstücke 320, 321, 322

RÜCKFRAGEN | ANTWORTEN
Hauptsitz Güstrow

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
00477-23-63240

Frau Pundt

Telefon: 03843 755-63240
Telefax: 03843 755-63803
E-Mail: julia.pundt@lkros.de
Zimmer: 3.025

Datum: 20.04.2023

Vorbescheid

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

Sehr geehrter Herr Rich,

Ihren Antrag auf Vorbescheid vom 17.01.2023 (Posteingang am 19.01.2023) Az.:00477-23-63240 lehne ich hiermit ab.

Begründung:

Die Prüfung Ihrer Voranfrage hat ergeben, dass das Vorhaben **unzulässig** ist.

Der für die geplante Errichtung von drei Wohngebäuden vorgesehene Grundstücksbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung oder im Geltungsbereich einer anderweitigen städtebaulichen Satzung der Gemeinde Groß Schwiesow.

Der Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Groß Schwiesow über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Groß Schwiesow, rechtskräftig seit dem 10.09.2002, endet mit denen auf der östlichen Seite der Straße Schuldamm gelegenen Wohnhäusern.

BESUCHERADRESSEN

HAUPTSITZ
Am Wall 3-5
18273 Güstrow

STANDORT BAD DOBERAN
August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan

Telefon 03843 755-0
Telefax 03843 755-10810

BANKVERBINDUNG
Ostseesparkasse Rostock
IBAN DE58 1305 0000 0605 1111 11
BIC NOLADE21ROS

ALLGEMEINE SPRECHZEITEN
Di 8:30-12:00 | 13:30-16:00 Uhr
Do 8:30-12:00 | 13:30-17:00 Uhr
und nach Vereinbarung

INFO@LKROS.DE
INFO@LKROS.DE-MAIL.DE

Ein Vorhaben liegt dann im Außenbereich, wenn es nicht Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB ist. Für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts maßgebend, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört. Der Bebauungszusammenhang endet regelmäßig am letzten Baukörper.

Ausgehend von den örtlichen Gegebenheiten und dem fehlenden baulichen Zusammenhang mit dem Ortsteil Groß Schwiesow ist der Vorhabenstandort auf den Flurstücken 320, 321 und 322 der Flur 1 in der Gemarkung Groß Schwiesow dem Außenbereich der Gemeinde zuzuordnen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 35 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich.

Entsprechend Ihres Antrages fragen Sie an, ob die Errichtung von drei Wohngebäuden mit Garage/Carport bauplanungsrechtlich auf dem Grundstück zulässig ist.

Der Anwendungsbereich des § 35 BauGB ist vom Leitgedanken der größtmöglichen Schonung des Außenbereiches beherrscht (BVerwG 1992, BRS 52, NVwZ-PR 1992), die Außenbereichslandschaft ihrer Bestimmung für die naturgegebene Bodennutzung sowie als Erholungslandschaft für die Allgemeinheit zu erhalten. Infolgedessen sind Vorhaben im Außenbereich nur in sehr engen Grenzen zulässig.

Anhand der vorliegenden Antragsunterlagen kann das geplante Vorhaben nicht den Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB zugeordnet werden. Nach § 35 Abs. 1 BauGB sind im Außenbereich nur solche Vorhaben zulässig, die einem landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen oder wegen ihrer besonderen Anforderung an die Umgebung bzw. wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur dort ausgeführt werden können.

Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB ist somit nicht gegeben.

Auch eine Begünstigung im Sinne des § 35 Abs. 4 BauGB ist für das Vorhaben nicht herleitbar. Diese würde zum Beispiel die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle erfassen. Bei dem o.g. Vorhaben ist diese Begünstigung nicht gegeben.

Somit ist das Vorhaben als „sonstiges Vorhaben“ im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zulässig sein, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Gleichzeitig darf das Ortsbild nicht gestört werden. Bei Beeinträchtigung mindestens eines öffentlichen Belanges ist das Vorhaben zwingend abzulehnen.

Nach der bauplanungsrechtlichen Beurteilung des geplanten Vorhabens beeinträchtigt dies öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB.

Öffentliche Belange sind beeinträchtigt, wenn durch das Vorhaben gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet.

Dieser Belang verfolgt den Zweck, dass der Außenbereich mit seiner naturgegebenen Bodennutzung für die Allgemeinheit erhalten bleibt. Die Landschaft soll in ihrer natürlichen Funktion und Eigenart bewahrt bleiben. Aus diesem Grund sollen bauliche Anlagen abgewehrt werden, die der Landschaft wesensfremd sind oder die der Allgemeinheit Möglichkeiten der Erholung entziehen (BVerwG Urt. v. 27.1.1967 – 4 C 33.65; Urt. v. 3.5.1974 – 4 C 10.71; Urt. v. 24.8.1979 – 4 C 8.78; Urt. v. 25.1.1985 – 4 C 29.81). Diesem Belang kommt wesentliche Bedeutung zu hinsichtlich des Zwecks des § 35, den Außenbereich zu schützen (EZBK/Söfker, 147. EL August 2022, BauGB § 35 Rn. 96)

Der öffentliche Belang der natürlichen Eigenart der Landschaft und ihres Erholungswertes dient dem Schutz der naturgegebenen Bodennutzung und der Erholungsfunktion des Außenbereiches vor einer der freien Landschaft grundsätzlich wesensfremden Bebauung. Er wird beeinträchtigt, wenn das Vorhaben diesen Funktionen des Außenbereichs widerspricht. Dies ist bei einem nicht privilegierten Vorhaben regelmäßig der Fall (BayVGh, U.v. 17.01.2011, Nr.: 15 B 10.1446). Hierbei ist irrelevant, ob das Vorhaben mehr oder weniger auffällig in Erscheinung tritt oder ob es der Sicht entzogen ist (BVerwG, U.v. 30.04.1969, Nr. IV C 63.68). Eine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft kommt nur dann nicht in Betracht, wenn sich die Landschaft am umstrittenen Standort wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit weder für die Bodennutzung noch für Erholungszwecke eignet oder sie ihre Schutzwürdigkeit durch bereits erfolgte anderweitige Eingriffe eingebüßt hat (BayVGh, U.v. 17.01.2011, Az.: 15 B 10.1446).

Eine derartige Vorbelastung der Landschaft, dass durch das Hinzutreten weiterer Anlagen keine Beeinträchtigung eintreten würde, liegt hier nicht vor. Somit wird die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt.

Gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Ziel des § 35 Absatz 3 Nummer 7 BauGB ist es, die Entwicklung unorganischer Siedlungsstrukturen und damit die Zersiedelung des Außenbereichs zu verhindern. Das Entstehen, die Erweiterung oder Verfestigung einer solchen ist somit immer dann zu befürchten, wenn mit dem Vorhaben ein Prozess der Zersiedelung eingeleitet oder vollzogen wird, sowie wenn das Vorhaben eine Vorbildwirkung für zukünftige Baugesuche besitzt. Ausreichend ist, dass Gründe die Annahme rechtfertigen, dass durch Zulassung des Vorhabens weitere ähnliche Vorhaben nicht verhindert werden könnten. (BVerwG, Urteil vom 19.4.2012 – 4 C 10/11)

Eine verstärkte Inanspruchnahme des Außenbereichs für Wohnzwecke gehört zu den typischen Formen der Zersiedelung der Landschaft, die zu verhindern ein wesentliches gesetzgeberisches Anliegen ist. (vgl. BVerwG, Urteile vom 3. Juni 1977 – BVerwG 37.4 C 75, BVerwG, 14.04.2000 4 C 5/99)

Bei der Bebauung ist insbesondere auch auf den Grundgedanken des § 35 BauGB, die größtmögliche Schonung des Außenbereiches, abzustellen.

Das Gebot wird dadurch geprägt, dass der Außenbereich grundsätzlich nicht bebaut werden soll.

Durch das beabsichtigte Vorhaben ist die Gefahr der Entstehung einer Splittersiedlung gegeben; der Vorgang der Zersiedlung würde eingeleitet werden. Bereits die erste Errichtung eines Wohngebäudes im Außenbereich kann den Vorgang der Zersiedlung einleiten und damit die Befürchtung begründen, dass eine Splittersiedlung entstehen wird.

Folglich könnte die Zulassung Ihres Vorhabens eine Vorbildwirkung für ähnlich gelagerte Vorhaben im Außenbereich entfalten. Dementsprechend ist Ihr Vorhaben gemäß den vorangegangenen Ausführungen abzulehnen.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sich im südlichen Bereich des geplanten Vorhabens zwei Hallen befinden, welche möglicherweise Gewerbe beherbergen. Bei dem Vorhaben würde es sich dann um eine an Gewerbebetriebe heranrückende Wohnbebauung handeln. Diese würde Schutzrechte gegenüber dem Unternehmen entfalten und könnte zu einer Beschneidung der Betreiberrechte führen. Die Gewerbebetriebe hätten ein Abwehrrecht gegen heranrückende Wohnbebauung.

Ihr Bauvorhaben ist somit unter Bezug auf § 35 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 3 BauGB **bauplanungsrechtlich unzulässig**.

Die Bauaufsichtsbehörde hat bei bauaufsichtlichen Verfahren im Sinne des § 35 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zu entscheiden. Die Gemeinde Groß Schwiesow hat das gemeindliche Einvernehmen zu Ihrem Vorhaben versagt. Aus den genannten Gründen wird das Einvernehmen auch nicht gemäß § 71 LBauO M-V ersetzt.

Einen Satz an Bauvorlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Dieser Bescheid ist gebührenpflichtig. Der Gebührenbescheid liegt bei.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung 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 beim Landrat des Landkreises Rostock, Am Wall 3 – 5 in 18273 Güstrow, kann gegen diesen Bescheid innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage beim Verwaltungsgericht Schwerin, Wismarsche Straße 323a in 19055 Schwerin, schriftlich oder zur Niederschrift eingelegt werden.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag



Sternhagen
Sachgebietsleiterin

Verteiler:

Bauherr
Gemeinde
Akte Bauaufsicht