

Beschlussvorlage

VBE/2605/2023/GRÖ

Stellungnahme der Gemeinde Rövershagen im Rahmen der Anhörung zum geplanten Ersetzen des nicht erteilten Einvernehmens zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Gemarkung Rövershagen, Flur 1, Flurstück 3/1

Amt/Aktenzeichen: BuE / 000064-23-63240	Erstellungsdatum: 31.03.2023
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge	
Datum der Sitzung	Gremium
17.04.2023	Gemeindevertretung Rövershagen

Sachverhalt:

Auf der Haupt- und Finanzausschusssitzung am 27.02.2023 wurde aus Fristgründen die Voranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 3/1 der Flur 1 Gemarkung Rövershagen beraten und in der Endkonsequenz abgelehnt, da nicht geklärt werden konnte, ob das Grundstück für eine Freihaltetrasse des Kreuzungsausbaus zur Verfügung stehen muss. Damit hat die Gemeinde das Einvernehmen zum Vorhaben versagt.

Der Landkreis Rostock beabsichtigt die Entscheidung der Gemeinde zu ersetzen, da das gemeindliche Einvernehmen rechtswidrig versagt wurde.
Der Gemeinde wird Gelegenheit gegeben, dazu Stellung zu nehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung ist die Entscheidung des Landkreises korrekt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung zwischen Heidestraße und Wiethäger Straße.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung sind die Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden.

Forderungen zur Freihaltung von Trassen für den Ausbau der Kreuzung, die das Vorhabengrundstück betreffen, wurden nicht gestellt, ansonsten hätte die Gemeinde im Rahmen der Satzungsaufstellung reagiert.

Der Antragsteller hat damit unter Einhaltung der Beurteilungskriterien des § 34 BauGB – Bauen im Innenbereich – die Möglichkeit das Grundstück einer Bebauung zuzuführen.

Noch einmal zum Verständnis:

Die Gemeinden beurteilen Vorhaben nur auf der bauplanungsrechtlichen Grundlage.
Das gemeindliche Einvernehmen darf nur auf Grundlage der §§ 31 bis 35 BauGB versagt werden.

Bauordnungsrechtliche Belange, Belange des Naturschutzes oder wie hier aktuell verkehrliche Belange sind Belange (so schwer es auch manchmal fällt) die durch die Gemeinde nicht zu beurteilen sind.

Entspricht das beantragte Vorhaben den zu prüfenden Kriterien ist es bauplanungsrechtlich zulässig.

Da ich in den Ausschüssen des Öfteren nach der Art der Beurteilung, die dann Ergebnis meiner Empfehlung an Sie ist, gefragt werde, möchte ich den Vorgang dazu nutzen, Ihnen dies noch einmal zu erläutern.

Beurteilung:

Lage des Vorhabenstandortes?

Gemeinde hat durch Satzung das Flurstück dem Bebauungszusammenhang, also dem Innenbereich zugeordnet.

Zu prüfen sind also die Belange des § 34 BauGB.

Nach § 34 (1) BauGB sind Vorhaben innerhalb des Bebauungszusammenhanges zulässig, wenn sie 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 Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** müssen gewahrt bleiben; das **Ortsbild** darf nicht beeinträchtigt werden.

Eigenart der näheren Umgebung

Wohnbebauung in offener Bauweise (freistehend), in der Regel eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in erster und zweiter Bebauungsreihe zur Erschließungsanlage. Zwei „Ausreißer“: alter Forsthof mit parkähnlichem Umfeld und eine große Scheune mit Wohnteil. Diese beiden Gebäude sind nicht die Eigenart der Umgebung einzubeziehen, weil nicht Ortstypisch. Das Baurecht blendet solche Gebäude bei der Beurteilung aus.

Art:	Einfamilienhaus
Maß:	in der Voranfrage noch nicht Bestandteil der Prüfung, es sei denn, es wird ein ganz konkretes Vorhaben abgefragt
Bauweise:	in der Voranfrage noch nicht Bestandteil der Prüfung
Überbaute Grundstücksfläche:	auch erst im Bauantragsverfahren prüfbar
Erschließung:	Grundstück liegt in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsanlage – Erschließung gesichert
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse/ Ortsbild	auch erst im Bauantrag zu prüfen – aber Achtung nur auf bauplanungsrechtlicher Ebene

Prüfung konkret: fügt sich das beantragte Einfamilienhaus in die Eigenart der näheren Umgebung ein?

Mein Prüfergebnis: bauplanungsrechtlich **ja**

Da ein Vorbescheid in der Regel nur klärt ob ein Vorhaben vom Grundsatz (Planungsrecht) zulässig ist, kann es im Bauantragsverfahren trotzdem zur Ablehnung kommen, weil das konkret beantragte Vorhaben dann z.B. dem Einfügungsgebot hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche nicht entspricht.

Im Ergebnis des uns vorliegenden Vorgangs ist das geplante Ersetzen des nicht erteilten Einvernehmens nachvollziehbar. Die Gemeinde sollte dem Vorhaben nach dieser erneuten Prüfung das gemeindliche Einvernehmen aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach § 34 (1) BauGB erteilen.

Die Gemeinde hat bis zum 02.05.2023 Zeit eine Stellungnahme abzugeben. Die Beschlussvorlage wird deshalb der Gemeindevertretung zur Entscheidung vorgelegt. Im Rahmen des eigentlichen Antrages hatte der Bauausschuss dem Vorhaben mit dem Hinweis

zugestimmt, dass durch den Landkreis zu prüfen ist, ob im Kreuzungsbereich eine Freihaltetrasse notwendig ist.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rövershagen beschließt im Rahmen der Anhörung durch den Landkreis Rostock zum geplanten Ersetzen des rechtswidrig nicht erteilten Einvernehmens der Gemeinde zur Voranfrage:

Ist die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 3/1 der Flur 1 Gemarkung Rövershagen bauplanungsrechtlich zulässig?

dem beantragten Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 34 (1) BauGB zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Anhörung