



Gemeinde Dobin am See

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Dob GV 380/20 Datum: 03.11.2020 Status: öffentlich
Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag BA 201382 Neubau eines Einfamilienhauses - Ausnahme von der Veränderungssperre Gemarkung Retgendorf, Flur 1, Flst. 185/15 (Ruger Moor 4 in Retgendorf)	
Fachbereich: Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung Sachbearbeiter/-in: Frau Siraf	

Beratungsfolge (Zuständigkeit) Gemeindevertretung Gemeinde Dobin am See (Entscheidung)	Sitzungstermin 17.11.2020
---	------------------------------

Sachverhaltsdarstellung:

Auf o.g. Flurstück ist der Neubau eines Einfamilienhauses geplant (sh. Antragsunterlagen).

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 6. Änderung des B-Plans Nr. 1 Retgendorf.

Gemäß § 33 (1) BauGB ist ein Vorhaben während der Planaufstellung eines Bebauungsplans zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkannt und
4. die Erschließung gesichert ist.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde durchgeführt, der abschließende Abwägungsbeschluss wurde noch nicht gefasst.

Aufgrund der Antragsunterlagen ist anzunehmen, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht.

Jedoch ist die Erschließung zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesichert. Im Kommentar zum BauGB Ernst, Zinkhahn, Bielenberg, Auszug § 30, Rdnr. 51 heißt es u.a.:

„Eine **gesicherte Erschließung** ist nur gegeben, wenn die Erschließung unter Berücksichtigung aller Umstände objektiv in dem Sinne als gesichert angenommen werden kann, dass die Erschließungsanlagen im Zeitpunkt der Fertigstellung der baulichen Anlagen voraussichtlich benutzbar sind. Wesentliche Anhaltspunkte hierfür sind die **finanzielle Sicherstellung** der Erschließungsmaßnahmen sowie der absehbare **Beginn und Zeitrahmen für die Durchführung** der Erschließungsarbeiten.....Da sich der Begriff der Erschließung in § 30 auf das Baugrundstück bezieht, dessen Bebauung beabsichtigt ist, bezieht sich die gesicherte Erschließung auch nur hierauf und nicht auf die Erschließungsanlagen im

Plangebiet insgesamt. Die gesicherte Erschließung kann sich aber ggf. aus tatsächlichen Gründen auf einen **größeren Bereich** beziehen, z.B. wenn sich die **Erschließung des Baugrundstückes nicht ohne die im räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehende Erschließungsmaßnahme** im Übrigen herstellen lässt...“.

Maßgeblich ist hier die öffentlich-rechtliche Erschließung einschließlich z.B. Niederschlagswasser, Ausgleichsmaßnahmen etc., für die die Gemeinde bzw. ein Erschließungsträger zuständig ist. Es kann nicht auf die Erschließung des Baugrundstückes für sich allein (Versorgung mit allen Medien) abgestellt werden.

Weiterhin heißt es im Kommentar zum BauGB Ernst, Zinkhahn, Bielenberg, Auszug § 33, Rdnr. 64:

„Ist die **bebauungsplangemäße Erschließung nicht gesichert**, darf wie in den Fällen des § 30 **keine Genehmigung** auf der Grundlage des § 33 erteilt werden. **Ausnahmen und Befreiungen** von dem gesetzlichen Erfordernis der gesicherten Erschließung sind auch hier **nicht zulässig**.“

Zur Regelung der öffentlich-rechtlichen und bebauungsplangemäßen Erschließung liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch kein unterzeichneter und in Kraft getretener Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor vor.

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Plans Nr. 1 wurde eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB durch die Gemeinde beschlossen. Von dieser Veränderungssperre wird eine Ausnahme für das o.g. Bauvorhaben beantragt.

Gemäß § 14 (2) BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegen wirken.

Da zum jetzigen Zeitpunkt die Erschließung nicht gesichert ist, stehen somit öffentliche Belange einer Ausnahme von der Veränderungssperre entgegen.

Aus v. g. Gründen kann das gemeindliche Einvernehmen zum jetzigen Zeitpunkt nicht erteilt werden.

Für das Vorhaben ist das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB bis zum 22.12.2020 erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:

Antragsunterlagen

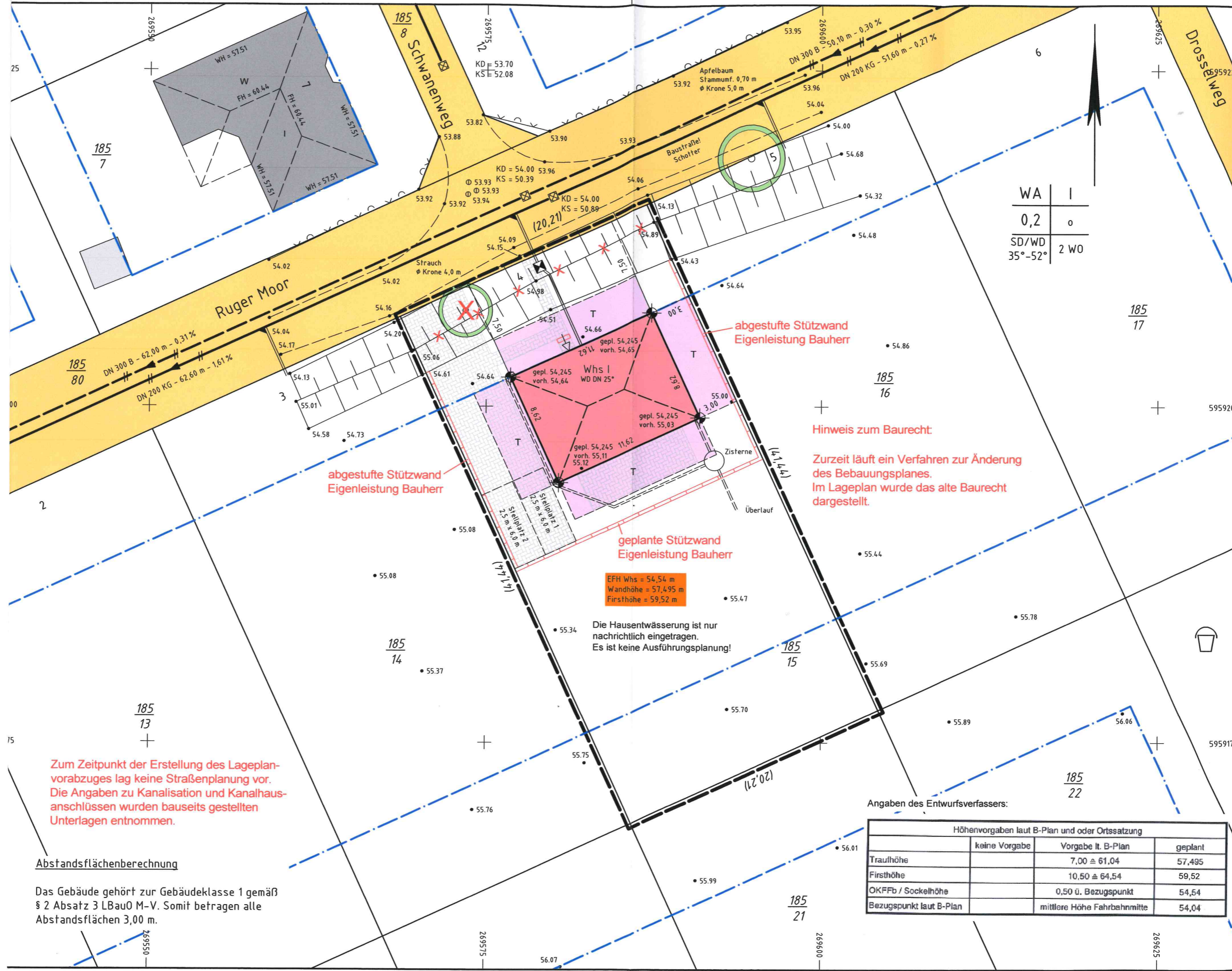
Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Dobin am See erteilt nicht das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag BA 201382 zum Neubau eines Einfamilienhauses und einer Ausnahme von der Veränderungssperre auf dem Flst. 185/15 der Flur 1 in der Gemarkung Retgendorf.

Begründung:

Der Ausnahme von der Veränderungssperre stehen öffentliche Belange entgegen.

Die Erschließung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesichert (es liegt kein unterzeichneter und in Kraft getretener Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor vor).



WA	I
0,2	o
SD/WD	2 WO
35°-52°	

abgestufte Stützwand
Eigenleistung Bauherr

abgestufte Stützwand
Eigenleistung Bauherr

geplante Stützwand
Eigenleistung Bauherr

EFH Whs = 54,54 m
Wandhöhe = 57,495 m
Firsthöhe = 59,52 m

Die Hausentwässerung ist nur
nachrichtlich eingetragen.
Es ist keine Ausführungsplanung!

Hinweis zum Baurecht:

Zurzeit läuft ein Verfahren zur Änderung
des Bebauungsplanes.
Im Lageplan wurde das alte Baurecht
dargestellt.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageplan-
vorabzuges lag keine Straßenplanung vor.
Die Angaben zu Kanalisation und Kanalhaus-
anschlüssen wurden bauseits gestellten
Unterlagen entnommen.

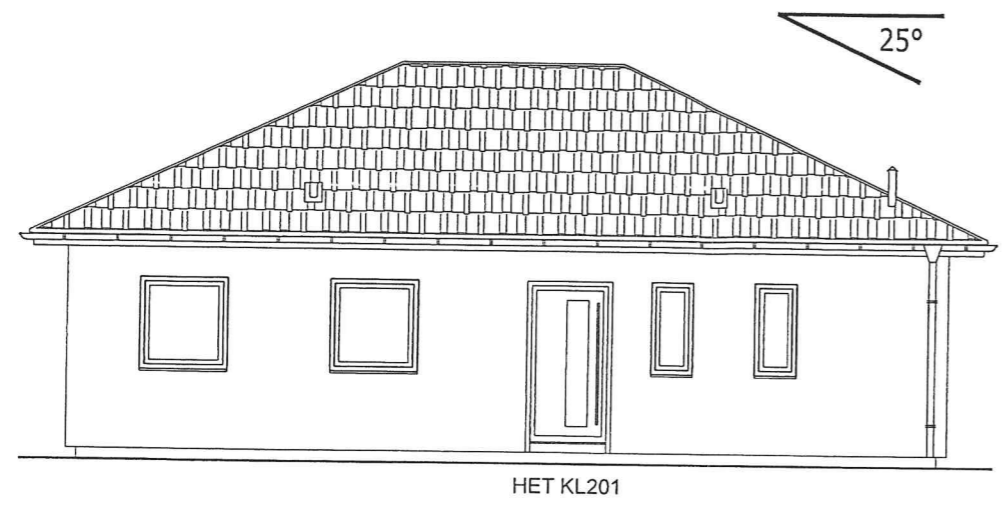
Abstandsflächenberechnung

Das Gebäude gehört zur Gebäudeklasse 1 gemäß
§ 2 Absatz 3 LBauO M-V. Somit betragen alle
Abstandsflächen 3,00 m.

Angaben des Entwurfsverfassers:

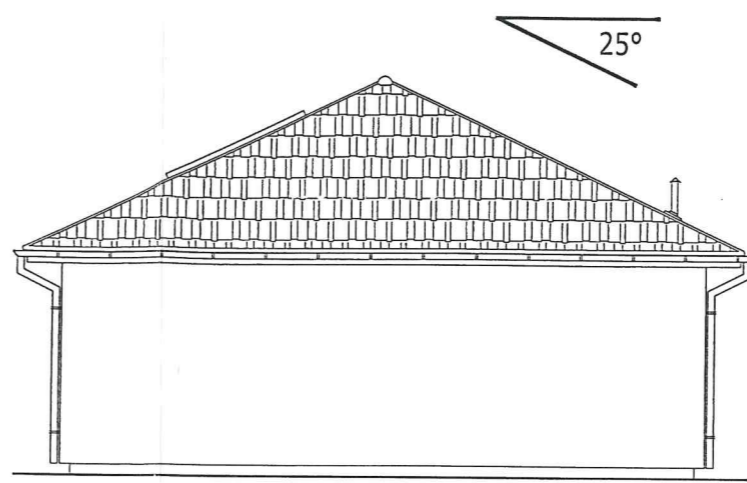
Höhenvorgaben laut B-Plan und oder Ortssatzung			
	keine Vorgabe	Vorgabe lt. B-Plan	geplant
Traufhöhe		7,00 ± 61,04	57,495
Firsthöhe		10,50 ± 64,54	59,52
OKFFb / Sockelhöhe		0,50 ü. Bezugspunkt	54,54
Bezugspunkt laut B-Plan		mittlere Höhe Fahrbahnmitte	54,04

ANSICHT NORD-WEST

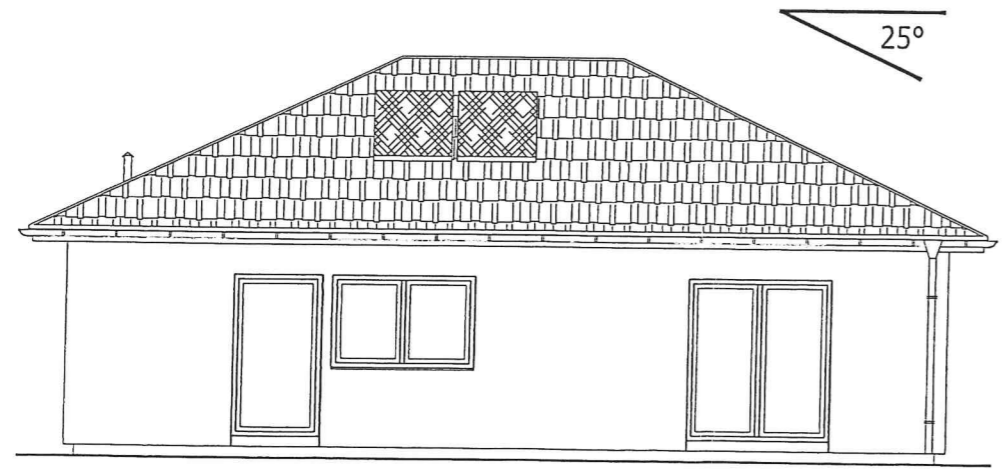


HET KL201

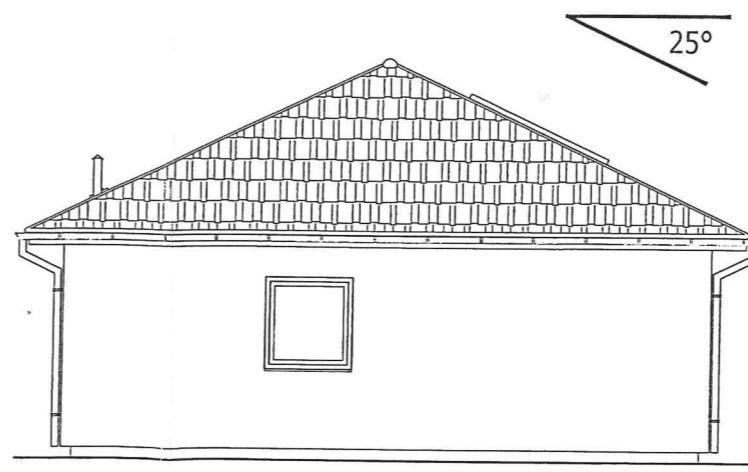
ANSICHT NORD-OST



ANSICHT SÜD-OST

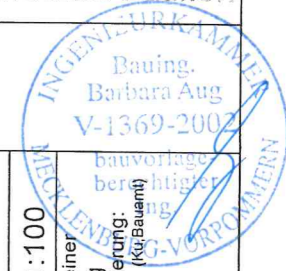


ANSICHT SÜD-WEST



SCAN HAUS
Carl-Kossow-Straße 46 · 18337 Marlow
Tel. 038221-4000 · Fax 038221-40040
info@scanhaus.de · www.scanhaus.de

Datum: _____ Unterschrift Bauherr: _____



Die Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung ist nur mit Genehmigung des Urhebers erlaubt.

Bauvorhaben: Neubau Einfamilienhaus Typ SH 83 B Variante E
Bauherr: Bauort: Dobin am See OT Retgendorf

Service-Nr.: 180839
Datum: 28.05.2019
Bez.: Ansichten
Maßstab: 1:100

Bearbeiter: M.Steiner
Architekt: B.Aug
Datum letzte Änderung: 16.09.2019 M.Steiner (Kv.Bauamt)

Carl-Kossow-Str. 46
18337 Marlow
Tel. 038221-4000
Fax 038221-40040
scanhaus.de

