

Landkreis Rostock
Der Landrat
Untere Bauaufsichtsbehörde
SG Bauaufsicht



Landkreis Rostock - Postfach 1455 - 18264 Güstrow

Gemeinde am Salzhaß
über Amt Neubukow Salzhaß
Panzower Landweg 1
18233 Neubukow

RÜCKFRAGEN | ANTWORTEN
Hauptsitz Güstrow

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
08405-22-63230

Frau Klatt
Telefon: 03843 755-63230
Telefax: 03843 755-63803
E-Mail: nicole.klatt@lkros.de
Zimmer: 3.025

Datum: 03.04.2023

Vorhaben: Voranfrage: Ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport planungsrechtlich zulässig, wenn die Zuwegung/Erschließung über das gemeindl. Grundstück Fl. 2, Flst. 2/7 oder das Grundstück Fl. 2, Flst. 302 erfolgt?
Bauort: Rakow, ~
Lage: Gemarkung Rakow-Teßmannsdorf, Flur 2, Flurstück 3/3

Vorbescheid

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

Die Prüfung Ihrer Voranfrage hat ergeben, dass das Bauvorhaben unbeschadet privater Rechte Dritter zulässig ist.

Begründung

Der Vorhabenstandort befindet sich auf dem Flurstück 3/3 der Flur 2 der Gemarkung Rakow-Teßmannsdorf.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Sinne von § 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung, jedoch im Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung für die Ortslage Teßmannsdorf.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Ein Vorhaben ist gemäß § 34 Absatz 1 BauGB 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.

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

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

Sie beantragen die Erteilung eines Vorbescheides für folgende Frage:

Ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport planungsrechtlich zulässig, wenn die Zuwegung/Erschließung über das gemeindliche Grundstück Flur 2, Flurstück 2/7 oder das Grundstück Flur 2, Flurstück 302 erfolgt?

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 sind aus der näheren Umgebung des Vorhabens zu gewinnen. Als die nach § 34 Absatz 1 BauGB maßgeblich nähere Umgebung ist der das Baugrundstück umgebende Bereich anzusehen. Der Rahmen für das Einfügen ist hierbei aus der bereits vorhandenen Bebauung zu ermitteln.

Das geplante Vorhaben genügt den Anforderungen des § 34 BauGB.

Eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit kann mit Bezug auf § 34 Absatz 1 BauGB hergeleitet werden.

Die Zuwegung und Erschließung hat ausschließlich über das Flurstück 2/7 der Flur 2 der Gemarkung Rakow-Teßmannsdorf zu erfolgen.

Die Erschließung über das Flurstück 302 der Flur 2 der Gemarkung Rakow-Teßmannsdorf ist nicht zulässig.

Die Baugenehmigungsbehörde entscheidet gemäß § 36 Absatz 1 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben im bauaufsichtlichen Verfahren im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Die Gemeinde Am Salzhaff hat das gemeindliche Einvernehmen zu Ihrem Vorhaben erteilt.

Bei der Vorbereitung des Bauantrages bitte ich um Beachtung folgender Hinweise:

Die Festsetzungen der rechtskräftigen Innenbereichssatzung für die Ortslage Teßmannsdorf, insbesondere die Festsetzungen für die Abrundungsflächen, sind zwingend einzuhalten.

Der Vorbescheid entfaltet lediglich für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit seine Bindungswirkung von drei Jahren für eine nachträgliche Bauantragsstellung. Ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung ist dadurch nicht entstanden. Die Baugenehmigung kann aus anderen rechtlichen Gründen, die sich aus der Konzentrationswirkung der Baugenehmigung durch andere Fachgesetze ergeben, noch versagt werden.

Eine abschließende bauordnungsrechtliche Prüfung erfolgt erst bei Vorlage vollständig prüfbarer Baugenehmigungsunterlagen. Bauordnungsrechtliche Forderungen bleiben vorbehalten.

Dieser Vorbescheid berechtigt Sie nicht zur Bauausführung!

An diesen Bescheid halte ich mich gemäß § 75 LBauO M-V für die Dauer von drei Jahren gebunden.

Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Einen Satz Bauvorlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Dieser Bescheid ergeht gemäß § 8 Absatz 1 Nummer 3 VwKostG M-V gebührenfrei.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe 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 Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Schwerin, Wismarsche Straße 323a in 19055 Schwerin, schriftlich oder zur Niederschrift eingelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Klatt

SB Bauaufsicht/Bauvorbescheide

Verteiler:

Bauherr

Gemeinde

Akte Bauaufsicht