

Landkreis Rostock
Der Landrat
Untere Bauaufsichtsbehörde
SG Bauaufsicht



Landkreis Rostock - Am Wall 3-5 - 18273 Güstrow

Gemeinde Alt Bukow
über Amt Neubukow-Salzhaff
Panzower Landweg 1
18233 Neubukow



RÜCKFRAGEN | ANTWORTEN
Hauptsitz Güstrow

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
02925-2025-63230

Frau Klatt

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

Datum: 23.07.2025

Vorhaben: Voranfrage: Ist der Neubau eines eingeschossigen
Einfamilienhauses mit Carport bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Verlängerung des Vorbescheides vom 16.07.2020 zum
Az: 1981-20
Bauort: Questin, Waldweg
Lage: Gemarkung Questin, Flur 1, Flurstück 36

Verlängerung

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihren Antrag verlängere ich Ihnen, unbeschadet privater Rechte
Dritter, die Geltungsdauer des v. g. Bescheides bis zum **16.07.2026**.

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.

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

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Klatt
SB Bauaufsicht/Bauvorbescheide

Verteiler:
Bauherr
Gemeinde
Akte Bauaufsicht

Landkreis Rostock
Der Landrat
Untere Bauaufsichtsbehörde
SG Bauaufsicht



Landkreis Rostock - Postfach 1455 - 18264 Güstrow

Gemeinde Alt Bukow
über Amt Neubukow-Salzhaff
Panzower Landweg 1
18233 Neubukow

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: **01981-20-15**
Name: Frau Stegemann
Telefon: 03843 755-63240
Servicrufnr.: 03843 755-63999
Telefax: 03843 755-63803
E-Mail: anne.stegemann@lkros.de
Zimmer: 3.026
Datum: 16.07.2020

— Vorhaben: Voranfrage: Ist der Neubau eines eingeschossigen Einfamilienhauses mit Carport
bauplanungsrechtlich zulässig?
Bauort: Questin, Waldweg
Lage: Gemarkung Questin, Flur 1, Flurstück 36

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 das Vorhaben unbeschadet privater Rechte Dritter **zulässig** ist.

Begründung:

Das Vorhabengrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung. Die Gemeinde Alt Bukow hat jedoch mit einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG (Innenbereichssatzung) den im Zusammenhang bebauten Ortsteil für die Ortslage Questin festgelegt und unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen abgerundet. Ihr Vorhabenstandort befindet sich im Geltungsbereich dieser rechtskräftigen Innenbereichssatzung.

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

Danach 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.

Entsprechend Ihrem Antrag fragen Sie an, ob der Neubau eines eingeschossigen Einfamilienhauses mit Carport bauplanungsrechtlich zulässig ist.

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

Ihr Vorhaben genügt den vorgenannten Anforderungen. Eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit kann gemäß § 34 Abs. 1 BauGB für Ihr Vorhaben hergeleitet werden. Daher konnte auch das Einvernehmen mit der Gemeinde – als Trägerin der Planungshoheit – erreicht werden.

Eine Genehmigung wird Ihnen somit in Aussicht gestellt.

Ich bitte jedoch, ungeachtet der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des beantragten Vorhabens bei der Vorbereitung und Ausarbeitung des Bauantrages Nachfolgendes zu beachten:

1. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere die Vorschriften über Abstandsflächen sind einzuhalten und im Bauantrag nachzuweisen.
2. Der auf dem Flurstück vorhandene Gehölzbestand kann durch das geplante Vorhaben betroffen sein. Gemäß § 18 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 66), in der derzeit geltenden Fassung sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies betrifft insbesondere die 6 Kopfweiden auf dem Grundstück. Grundsätzlich sind alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können verboten.

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), in der derzeit geltenden Fassung bei der Beseitigung von Bäumen nach Maßgabe der Anlage 1 eine Kompensationspflicht.

3. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein Bestandsgebäude. Bezüglich eines Abrisses des Bestandsgebäudes kann das Vorhaben anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen nicht abschließend beurteilt werden, da der Umfang der Beeinträchtigungen auf die artenschutzrechtlichen Belange nicht ohne den geforderten Bericht abgeschätzt werden kann. Infolgedessen hat vor dem Abriss eine Erfassung der vorhabenbedingten Betroffenheit geschützter Arten durch einen nachweislich qualifizierten Fachgutachter / sachkundige Person (vgl. Merkblatt Fachgutachter) zu erfolgen. Der artenschutzrechtliche Kontrollbericht ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Gegebenenfalls sind Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen darzustellen. Kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht vermieden werden, ist ein Antrag auf Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Nach Prüfung der Unterlagen entscheidet selbige über die weitere Verfahrensweise.

Bis zur Vorlage des Berichtes und der Prüfung durch die Naturschutzbehörde gelten die Zugriffsverbote gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG.

Fragen zu den Ziffern 2 und 3 beantwortet Frau Redepenning-Eberhard (03843 – 755 66122).

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 ergeht gemäß § 8 Landesverwaltungskostengesetz (VwKostG M-V) gebührenfrei.