

**Vorlagennummer:** Wu 012/26  
**Vorlageart:** Beschlussvorlage  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich

## Bauvoranfrage: Errichtung eines Wohnhauses in Drosedow (Flur 3, Flst. 21/3) - Zweite Reihe

**Datum:** 09.04.2026  
**Federführung:** Sachgebiet Bauen und Objektverwaltung

### Beschlussvorschlag

Die gemeindliche Zustimmung zur Errichtung eines Wohnhauses in der zweiten Reihe innerhalb der Ortslage Drosedow (Flur 3, Flst. 21/3) wird nicht erteilt.

### Finanzielle Auswirkungen

<i>Produkt / Sachkonto</i>	<i>Haushaltsjahr</i>	<i>Soll</i>	<i>Ist</i>
	2026		
<i>Bemerkungen:</i>			

### Begründung

Die Gemeinde wurde durch die untere Bauaufsichtsbehörde zur Erteilung der Zustimmung gemäß § 36a BauGB zu der vorliegenden Bauvoranfrage aufgefordert.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Wohnhauses in zweiter Reihe. Vorgesehen ist ein Gebäude mit:

Erdgeschoss als Vollgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach, Gaube sowie Dachterrasse.

Die Zuwegung soll weitestgehend unbefestigt (z. B. Rasengittersteine) hergestellt werden. Stellplätze sind in Form eines Carports im vorderen Grundstücksbereich vorgesehen.

Nach Angaben des Antragstellers wurde bereits eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern durchgeführt; die grundsätzliche Erschließung (Strom, Wasser, Abwasser) wurde in Aussicht gestellt.

Seitens der Grundstückseigentümerin liegt eine schriftliche Zusicherung vor, wonach im Falle einer positiven Bauvoranfrage eine Grundstücksteilung veranlasst wird, eine Zuwegungs- und Zufahrtsbaulast mit einer Breite von 4 m eingeräumt wird, sowie entsprechende Leitungs- und Wegerechte gesichert werden.

Im Rahmen des Verfahrens wurde die betroffene Öffentlichkeit beteiligt. Hierzu wurden die unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümer schriftlich beteiligt, sowie eine Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen veröffentlicht.

Im Ergebnis wurden seitens der Öffentlichkeit insbesondere folgende Bedenken vorgetragen:

Fehlende bzw. nicht gesicherte Erschließung (gefangenes Grundstück), unzureichende Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze, vorhandener erhaltenswerter Baumbestand auf der Grundstücksgrenze (u.a. Kastanienbaum und hochgewachsene Lebensbäume), Lage des Vorhabens in zweiter Reihe sowie Eingriff in Natur und Landschaft.

Das Vorhabengrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Drosedow. Eine Beurteilung nach § 30 BauGB scheidet mangels Bebauungsplan aus. Grundsätzlich wäre das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Eine Wohnbebauung in zweiter Reihe ist im betreffenden Bereich bislang nicht vorhanden und somit nicht ortsüblich. Das Vorhaben fügt sich daher nicht in die bestehende städtebauliche Siedlungsstruktur ein.

Die betroffene Fläche ist innerhalb der Innenbereichssatzung als Parkanlage dargestellt. Auch ohne

weitergehende textliche Festsetzungen wird hierdurch der planerische Wille der Gemeinde deutlich, diese Fläche von Bebauung freizuhalten. Das Vorhaben steht somit im Widerspruch zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

Die Erschließung ist derzeit nicht rechtlich gesichert. Die vorliegenden Zusicherungen (Versorgungsträger sowie Grundstückseigentümerin) belegen zwar die grundsätzliche Umsetzbarkeit, ersetzen jedoch nicht die notwendige rechtlich gesicherte Erschließung im Sinne des Bauplanungsrechts. Die Zulassung einer Bebauung in zweiter Reihe würde eine Grundsatzentscheidung für die weitere städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Drosedow darstellen. Unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes wären vergleichbare Vorhaben künftig ebenfalls zuzulassen. Dies hätte eine nachhaltige Veränderung der Siedlungsstruktur zur Folge. Im vorliegenden Fall kommt ergänzend eine Anwendung des § 246e BauGB in Betracht, welcher Abweichungen von den planungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere vom Einfügungsgebot des § 34 BauGB, ermöglichen kann.

Hierzu ist festzustellen, dass es sich um einen erstmaligen Anwendungsfall dieser Vorschrift innerhalb der Gemeinde handelt, keine gesicherten Erfahrungswerte hinsichtlich der praktischen Anwendung vorliegen, die Entscheidung eine grundsätzliche Weichenstellung für die zukünftige Ortsentwicklung darstellt, und nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine Entscheidung im Streitfall rechtlich überprüft wird, auch vor dem Hintergrund der noch nicht gefestigten Rechtsprechung zu § 246e BauGB.

Eine Zustimmung zum Vorhaben könnte in Betracht gezogen werden, sofern die Gemeindevertretung eine entsprechende städtebauliche Entwicklung (insbesondere Nachverdichtung in zweiter Reihe) ausdrücklich befürwortet.

In diesem Fall wäre die Zustimmung insbesondere an folgende Voraussetzungen zu knüpfen:

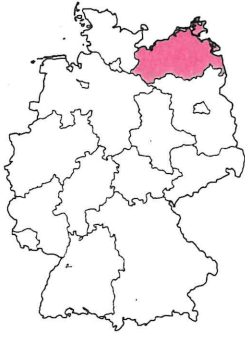
bewusste Anwendung des § 246e BauGB als städtebauliche Grundsatzentscheidung, Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB, rechtssichere Sicherung der Erschließung (insbesondere Baulasten), positive fachbehördliche Stellungnahmen (insbesondere Naturschutz), abschließende Klärung aller bauordnungsrechtlichen Anforderungen.

### Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Wustrow (Entscheidung)	20.04.2026	Ö

### Anlage/n

1 - Wu 012 26 Flurkarte Skizze Lageplan Erläuterungen (öffentlich)



# Liegenschaftskarte

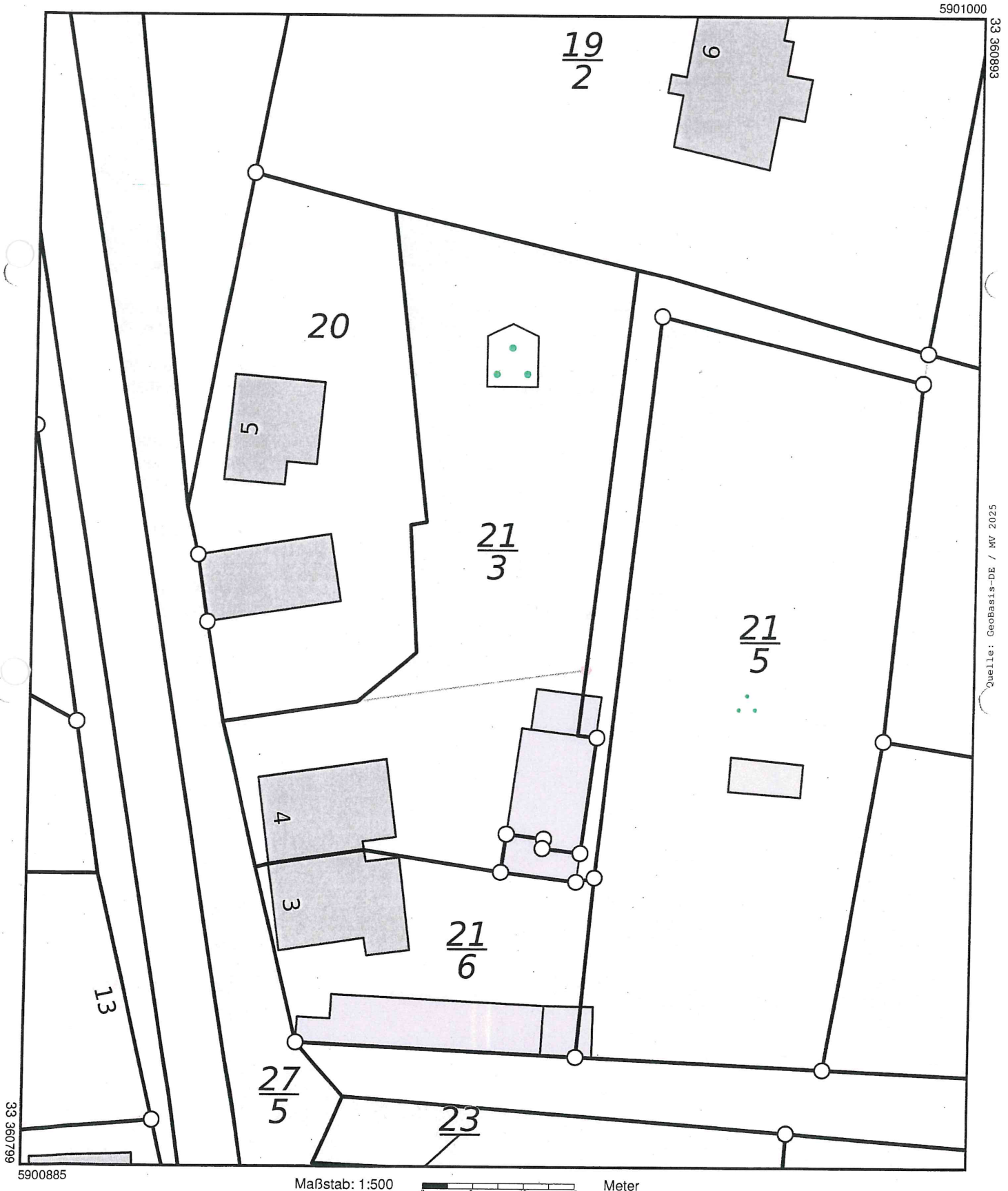
Erstellt: 08.08.2025

Maßstab: 1:500



Flurstück: 21/3  
Flur: 3  
Gemarkung: Drosedow

Gemeinde: Wustrow  
Kreis: Mecklenburgische Seenplatte  
Bundesland: Mecklenburg-Vorpommern



33 360893

Quelle: Geobasis-DE / MV 2025

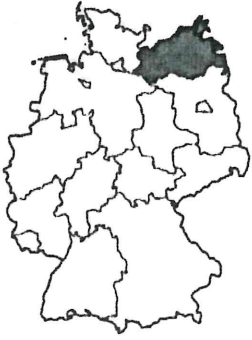
33 360799

5900885

Maßstab: 1:500



Meter



# Liegenschaftskarte

Erstellt: 08.08.2025

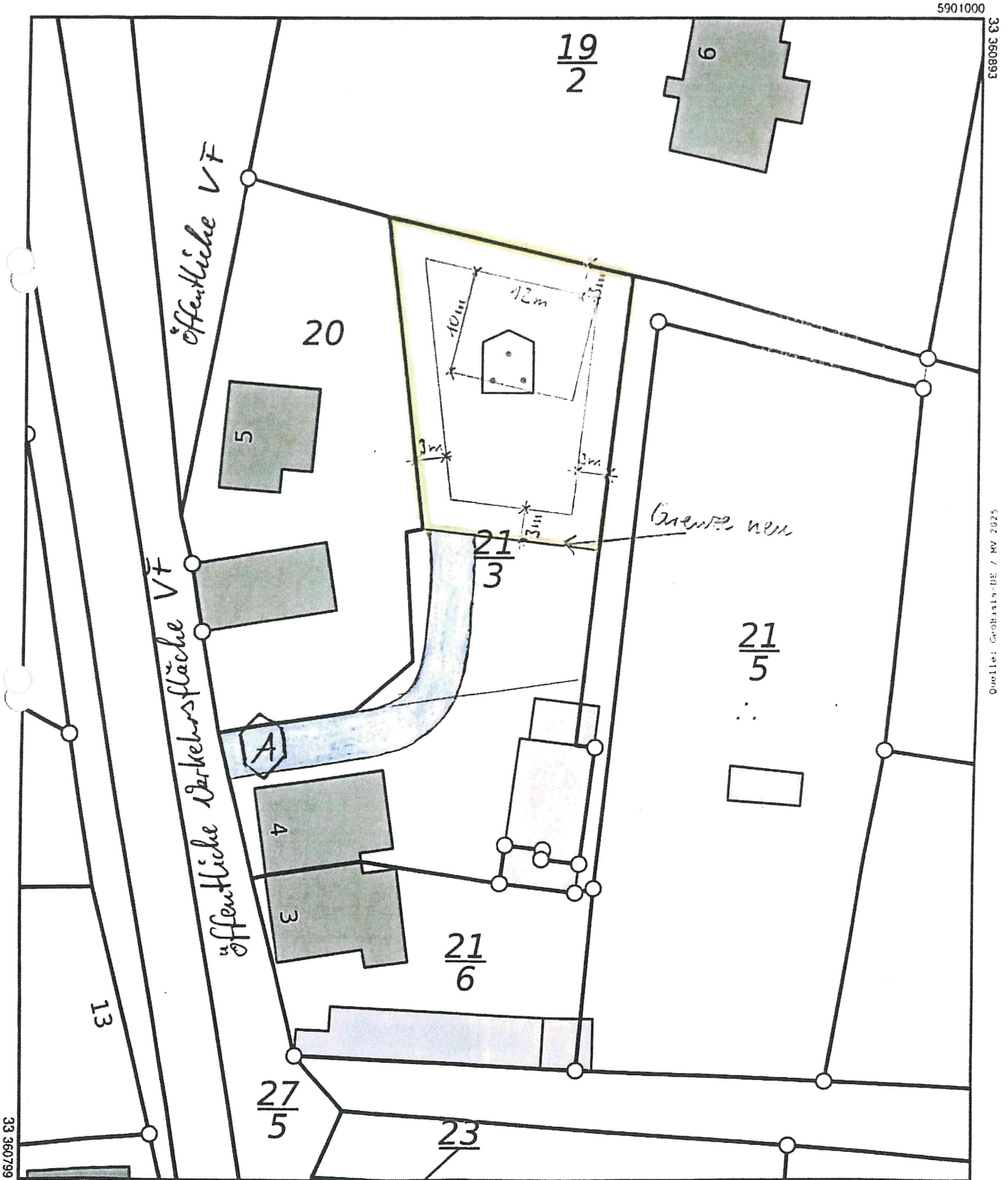
Maßstab: 1:500

16.01.2026

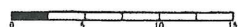


Flurstück: 21/3  
Flur: 3  
Gemarkung: Drosedow

Gemeinde: Wustrow  
Kreis: Mecklenburgische Seenplatte  
Bundesland: Mecklenburg-Vorpommern



Maßstab: 1:500



Meter

33 360893

Quelle: GeoBasis-DE / MV 2025

33 360799

5900885



16.01.2026

Stellungnahme der Grundstücksbesitzerin

Wustrow, 08.01.26

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beflurworte ich als Grundstückseigentümerin das Bauvorhaben von Familie Gödicke auf meinem Grundstück (Flurstück 21/3) in Drosedow.

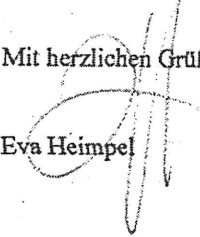
Vorbehaltlich einer positiven Bauvoranfrage veranlasse ich die beabsichtigte Grundstücksteilung von Flurstück 21/3. Dem neu entstandenen Flurstück gewähre ich eine Zuwegungs- und Zufahrtsbaulast (Baustellenzufahrt sowie ein Versorgungsweg mit einer Breite von ca. 4 Metern) sowie ein Leitungs- und Wegerecht, Breite ca. 4m (Medienversorgung, Brandschutz).

Die junge Familie wohnt in einem befristeten Mietverhältnis bereits in Drosedow. Herr Gödicke ist Landwirt, Imker sowie Pädagoge und seine Ehefrau ist Allgemeinmedizinerin. Beide engagieren sich aktiv in ehrenamtlichen Positionen (z.B. Dorffestgestaltung, Freiwillige Feuerwehr Wustrow, Schulverein, etc.) in der Region.

Leider gestaltet sich der Erwerb bzw. Aufbau von Eigentum in der Region für junge Familien aufgrund der aktuellen Immobilienlage sehr schwierig.

Da mein Erstwohnsitz in Berlin gemeldet ist und ich mich selbst überwiegend nur am Wochenende bzw. in der warmen Jahreszeit in Drosedow aufhalte, würde ich mich freuen, wenn die Bauvoranfrage positiv entschieden wird und Familie Gödicke weiterhin das Dorf und die Region bereichert. Eine Nachbarschaft mit Familie Gödicke würde mich und mein Umfeld in Drosedow sehr erfreuen.

Mit herzlichen Grüßen,

  
Eva Heimpe

Robert Gödicke  
Drosedow 19  
17255 Wustrow

Wustrow, 08.01.2026

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
- Bauamt /Bauaufsicht/Denkmalpflege  
Zum Amtsbrink 2  
17192 Waren (Müritz), Stadt



## **Ergänzung zur Bauvoranfrage mit den Planungsparametern für den Neubau eines Wohngebäudes**

Sehr geehrte Frau Neusesser,

wie telefonisch besprochen, übersende ich Ihnen heute die Änderung bezüglich der Grundstückserschließung des Antrages, hinsichtlich der Baulasten.

Die Planungsparameter für den Neubau eines Wohngebäudes wurden dabei auf nur eine Baulast auf dem Flurstück 21/3 reduziert; die Baulast B aus dem vorherigen Antrag wurde entsprechend entfernt. Frau Heimpel hat diese Anpassung ebenfalls in ihrer Stellungnahme ergänzt.

Darüber hinaus haben wir die Flurkarte angepasst.

### Planungsparameter Neubau Wohngebäude:

- geplante Grundstücksteilung von Flurstück 21/3
- das neue Flurstück gilt somit formal als nicht erschlossen und ist ohne Grunddienstbarkeiten oder Baulasten auf angrenzenden Flurstücken nicht bebaubar!
- Die Erschließung des Grundstückes soll durch eine Baulast (A) auf dem Flurstück 21/3 gesichert werden.
- **BAULAST A**
  - Zuwegungs- und Zufahrtsbaulast (Baustellenzufahrt + Versorgung, Breite ca. 4 m)
  - Leitungs- und Wegerecht, Breite ca. 4m (Medienversorgung, Brandschutz)
- Das geplante Gebäude muss sich nach §34 Abs. 1 BauGB in den umgebenden Bestand einfügen (Dachform Geschossigkeit)
- Max. 40 Prozent der Grundstücksfläche sind überbaubar (GRZ 0,4) – Grundstücksgröße nach Teilung ca. 600m<sup>2</sup>

### **Geplantes Wohngebäude:**

- EG als Vollgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach und Gauben + Dachterrasse
- Freistehendes Gebäude der GK 1
- Abstand von 3m zu benachbarten Grundstücken wird eingehalten
- Vorzugsweise in Holzbauweise
- Härte Bedachung
- keine Unterkellerung

Zu klärende Fragen im Rahmen der Bauvoranfrage:

- Ist eine Bebauung des Grundstücks unter den o.g. Randbedingungen und unter Einhaltung der o.g. Planungsparameter planungsrechtlich möglich?
- Wenn nicht, unter welchen Bedingungen wäre das Bauvorhaben planungsrechtlich möglich?

Wir freuen uns über einen positiven Bescheid, welcher uns in unserem Vorhaben uns langfristig in Drosedow niederzulassen ein großes Stück weiterbringen würde.

Mit herzlichen Grüßen,



Robert Gödicke

**Anlagen:**

- aktualisierte Kopie der Flurkarte mit Eintragungen zur Erläuterung der Planungsparameter (Stand 01/26)
- aktualisierte Stellungnahme der Grundstücksbesitzerin Eva Heimpel (Stand 01/26)