

**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)