



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	BV/BAU/194/2020
	Status:	öffentlich
	Az. (intern):	
	angelegt am:	09.01.2020
	Wiedervorlage:	
Bauvoranfrage: Ist der Neubau einer Gewerbehalle mit Verwaltungstrakt bauplanungsrechtlich zulässig?		
Az.: 06768-19-15		
(Unterlagen werden nachgereicht!)		
BEL/SG Bauamt Frau Bockholt	TOP:	_____
Beratungsfolge:		
Ö	20.01.2020	Bauausschuss

Sachverhalt/Problemstellung:

Der Antragsteller begehrt im Wege der Bauvoranfrage zu wissen, ob der Neubau einer Gewerbehalle mit Verwaltungstrakt auf dem Grundstück in der

Gemarkung: Roggentin Flur: 1 Flurstück: 32/58, 64/21, 66/16

Antragseingang im Amt: 21.11.2019 Fristablauf nach BauGB: 21.01.2020

bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Roggentin für das Gewerbegebiet Roggentin „Pastower Weg“. Die baurechtliche Beurteilungsgrundlage bildet somit § 30 BauGB. Demnach sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie den Festsetzungen des B-Plans nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Der Antragsteller plant die Errichtung der Gewerbehalle 2-3 geschossig mit einem Flachdach, Traufhöhe 5 Meter. Weiter zieht sich das geplante Bauvorhaben über zwei Baugebiete (GE 1 und GE 1,1) wobei diese sich hinsichtlich der festgesetzten Oberkante unterscheiden (OK GE 1 = 16 m; OK GE 1,1 = 12 m) und im GE 1,1 zudem ein Satteldach festgesetzt ist.

Da der Antragsteller die Gewerbehalle mit einem Flachdach plant und zudem vermutlich (die Antragsunterlagen sind hier nicht eindeutig) auch etwas höher müsste er einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen stellen. Dies lehnt er mit der Begründung ab, dass die getroffenen Festsetzungen im B-Plan unwirksam sind. Im Einzelnen:

1. Der zeichnerischen Festsetzungen „SD“ fehle die Ermächtigungsgrundlage. Die in der Planzeichenerklärung für das Satteldach aufgeführte Ermächtigungsgrundlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO ermächtigen nicht zur Festsetzungen einer Dachform. Die Ermächtigungsgrundlage stelle vielmehr § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO dar.

Stellungnahme Fachamt zu 1):

Die Auffassung zur Ermächtigungsgrundlage des Antragstellers wird hier nicht geteilt. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB besagt, dass aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden die Bauweise, die überbaubare

Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen. Zur Stellung der baulichen Anlagen gehören auch Festsetzungen hinsichtlich des Dachaufbaus wie Dachform, Firstrichtung oder Dachneigung. Diese obliegt zwar in erster Linie bauordnungsrechtlichen Regelungen, gleichwohl können solche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden (vgl. Mitschang/Reidt in Kommentar zum BauGB, 12. Auflage 2014, § 9 Rn. 30). Zudem wird auf die örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 9 der textlichen Festsetzungen Bezug genommen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V). Die Festsetzung ist somit nichtichtig.

2. Den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4 Satz 2 und 3 zur Dachneigung und Dachmaterial fehle es der Ermächtigungsgrundlage, diese seien somit nichtig.
3. Örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung und Dachmaterial, wie sie unter Punkt 4 Satz 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans einschließlich aller seiner Änderungen aufgeführt sind dürften nur auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Bebauungspläne aufgenommen werden.

Stellungnahme Fachamt zu 2) und 3):

Die textlichen Festsetzungen zu Punkt 4 und Punkt 5 sind bereits mit der 1. Änderung zum B-Plan Nr. 2 im Jahr 2010 entfallen. Weitere Ausführungen bedarf es an dieser Stelle nicht.

4. Da die sogenannten textlichen Festsetzungen nichtig seien, bedürfe es somit auch keiner Befreiung von Ihnen.

Stellungnahme Fachamt zu 4.)

Wie oben begründet sind die Festsetzungen im B-Plan nicht nichtig, somit muss der Antragsteller einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen im B-Plan stellen.

Der Antragsteller begründet die Nichtigkeit einzelner Festsetzungen im B-Plan auch damit, dass es an einer Aufzählung von Ordnungswidrigkeiten und einer rechtskonformen Aufzählung von Geldbußen bei Nichteinhaltung von etwaigen Bauvorschriften fehle. Daher könnten auch keine Bußgelder bei Nichteinhaltung der geforderten Dachneigung und des geforderten Dachmaterials erhoben werden und kein Baustopp ausgesprochen werden.

Stellungnahme des Fachamtes:

Die Bauleitplanung (auch Bauplanungsrecht) ist ein Kernbestandteil der kommunalen Planungshoheit und damit des verfassungsrechtlich garantierten Selbstverwaltungsrechts der Gemeinde für die Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft (Art. 28 Abs. 2 GG). Das Institut der Bauleitplanung selbst ist durch das BauGB abschließend geregelt. Das Bauplanungsrecht schafft die planerischen Voraussetzungen für die Bebauung und Nutzung einzelner Grundstücke. Es bestimmt, ob, was und wie viel gebaut werden darf und welche Nutzungen zulässig sind.

Davon zu unterscheiden ist das Bauordnungsrecht der Länder, das in Gestalt der jeweiligen Landesbauordnung regelt, wie im Einzelnen gebaut werden darf. Die Bauordnungen der Länder enthalten die Regelungen zum Baugenehmigungsverfahren und zur Bauaufsicht und somit auch zu den bauaufsichtlichen Verfahren (Bußgelder und Baustopp).

Der Antragsteller führt weiter aus, dass das Vorhaben alle Voraussetzungen zur Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO M-V erfülle.

Stellungnahme des Fachamtes:

Gem. § 62 Absatz 1 LBauO M-V bedarf keiner Genehmigung unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von

1. Wohngebäuden
2. Sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (bspw. PVA) und
3. Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach Nr. 1 und 2, ausgenommen Sonderbauten.

Vorliegend handelt es sich bei dem Bauvorhaben des Antragstellers um eine Gewerbehalle mit Verwaltungstrakt und fällt somit nicht unter die in § 62 I LBauO M-V genannten Bauvorhaben. Somit ist für das Bauvorhaben ein Baugenehmigungsverfahren durch die Untere Bauaufsichtsbehörde, den Landkreis Rostock, durchzuführen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass Bauvorhaben gegen die Festsetzungen im B-Plan verstößt (Bauweise hinsichtlich Dachform sowie ggf. festgesetzte Traufhöhe). Somit ist das gemeindliche Einvernehmen zu versagen. Der Antragsteller muss einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen im B-Plan stellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Auswirkungen auf Liegenschaftsangelegenheiten:

Keine

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Roggentin empfiehlt dem Bürgermeister in seiner Sitzung am 20.01.2020 das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zur Bauvoranfrage des Antragstellers, ob der Neubau einer Gewerbehalle mit Verwaltungstragt auf dem Grundstück in der Gemarkung Roggentin, Flur 1, Flurstücke 32/58, 64/21, 66/16 bauplanungsrechtlich zulässig ist, aus folgenden Gründen zu versagen:

Das Vorhaben verstößt gegen die Festsetzungen im B-Plan. Es wäre durch den Antragsteller ein Antrag auf Befreiung von Festsetzungen im B-Plan zu stellen.

Die Ausführungen unter „Finanzielle Auswirkungen“ sind Bestandteil des Beschlusses.

Anlagen:

Unterlagen Bauvoranfrage

Abstimmungsergebnis:

___ Ja - Stimmen

___ Nein - Stimmen

___ Stimmenthaltung(en)

Sichtvermerk / Datum

i.A. _____
Sachbearbeitung

i.A. _____
Amtsleiter

i.A. _____
Kenntnisnahme durch **Haushalt und Finanzen**

i.A. _____
Kenntnisnahme durch **Liegenschaftsamt**

Hinweis: Die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen ist Bestandteil der Beschlussfassung.