



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

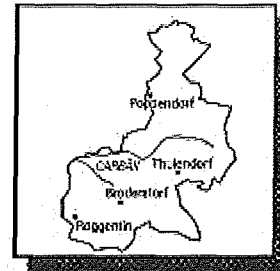
i.A. _____
Kenntnisnahme durch **Haushalt und Finanzen**

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

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

Amt CarbakMoorweg 5
18184 Broderstorf

für die

Gemeinde Roggentin

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.

1. Aktie Bauerler

☒ An die untere Bauaufsichtsbehörde Bauamt, Landkreis Rostock				Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ bzw. ausfüllen! Landkreis Rostock Bauamt	
☐ An die Gemeinde (nur bei Vorlage in der Genehmigungsfreistellung)				08. NOV. 2019	
☐ Bauantrag (§ 64 LBAuO M-V)				Aktenzeichen 6768-13-15	
☐ Bauantrag im vereinfachten Verfahren (§ 63 LBAuO M-V)				Eingangsvermerk der unteren Bauaufsichtsbehörde	
☒ Antrag auf Vorbescheid (§ 75 LBAuO M-V)				Eingangsvermerk der Gemeinde 21. NOV. 2019 EINGEGANGEN	
☐ Vorlage in der Genehmigungsfreistellung (§ 62 LBAuO M-V) Soll durch die Gemeinde eine Weiterleitung als Bauantrag erfolgen, wenn die Gemeinde erklärt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll (§ 62 Abs. 4 Satz 4 LBAuO M-V)? ☐ ja ☐ nein				Aktenzeichen	
☐ Antrag auf isolierte Abweichung (§ 67 Abs. 2 LBAuO M-V)					
Bauherr/Antragsteller: Name und Anschrift Herr Frank Oestreich Beim Waisenhaus 14, 18055 Rostock				Telefon * 01525-4704900 E-Mail * frank.oestreich@reinigung-nord.de	
Ist der Bauherr Grundstückseigentümer? ☐ ja ☒ nein					
Vertreter des Bauherrn: Name und Anschrift (§ 53 Abs. 2 LBAuO M-V) Uwe Lutter Kröpeliner Straße 57 18055 Rostock				Telefon * 0151-18057665 E-Mail * uwe.lutter@lutter.net	
Entwurfsverfasser: Name und Anschrift Christian Buckatz Vogtshagen 43 18184 Poppendorf				Telefon * 0172-1503299 E-Mail * info@buckatz.de	
Bauvorlageberechtigung nach § 65 LBAuO M-V					
☒ Abs. 2 Nr. 1 Architekt		☐ Abs. 2 Nr. 2 bauvorlageberechtigter Ingenieur		☐ Abs. 2 Nr. 3 Innenarchitekt	
				☐ Abs. 2 Nr. 4 Bediensteter einer juristischen Person des öffentlichen Rechts	
				☐ Abs. 1 Bauvorlageberechtigung ist nicht erforderlich	
Baugrundstück: PLZ, Ort, Straße, Hausnummer 18182 Roggentin Mielestraße				Gemarkungen/Roggentin (132360) Fluren 1 Flurstücke 66/16, 32/58, 64/21	
☒ Eine Baulast zu Gunsten des Baugrundstücks ist eingetragen.		☐ Eine Baulast zu Lasten des Baugrundstücks ist eingetragen.			
Art der Baulast/nähere Beschreibung Auf dem Flurstück 66/15 ist eine Baulast zu Gunsten der Erschließung des Grundstückes 66/16 eingetragen.					

* Angaben sind freiwillig

1. Angaben zum Vorhaben	
Art des Vorhabens Zweckbestimmung des Vorhabens (z. B. Wohngebäude, Garagen; bei Nutzungsänderung Angabe der bisherigen und der beabsichtigten Nutzung)	☒ Neubau, Erweiterung ☐ Änderung, z. B. Umbau ☐ Nutzungsänderung ☐ Beseitigung eines in die Denkmals eingetragenen Denkmals
zu dem Vorhaben ist bereits ein Vorbescheid erteilt worden	Bescheid vom _____ Aktenzeichen _____
2. Bei Antrag auf Vorbescheid	
Bezeichnung der Frage/n, über die im Vorbescheid zu entscheiden ist	Siehe separates Blatt!
3. Bei Vorlage in der Genehmigungsfreistellung	
Bezeichnung und Nummer des Planes	☐ Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes i. S. d. § 30 Abs. 1 oder der §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB
4. Antrag auf Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen	
☐ Abweichung von folgenden Vorschriften wird beantragt	Begründung (ggf. auf gesondertem Blatt beifügen)
☐ Ausnahme von folgenden Vorschriften wird beantragt	Begründung (ggf. auf gesondertem Blatt beifügen)
☐ Befreiung von folgenden Vorschriften wird beantragt	Begründung (ggf. auf gesondertem Blatt beifügen)

5. Hinweise zum Datenschutz

Die für die Entscheidung über den Antrag erforderlichen Daten werden für diesen Zweck gemäß den §§ 9 bis 11 des Landesdatenschutzgesetzes erhoben, verarbeitet und gespeichert. Die Übermittlung personenbezogener Daten an die im Verfahren zu beteiligenden Stellen ist gemäß § 14 des Landesdatenschutzgesetzes zulässig. Diese können beispielsweise kommunale Behörden, so die untere Wasser-, Naturschutz- und Denkmalschutzbehörde und die Gemeinde sein, aber auch Landesbehörden, so die Straßen-, Forst-, Immissionsschutz-, Naturschutz-, Luftfahrt- und Denkmalfachbehörde. Nachbarn werden unter den Voraussetzungen des § 70 LBAuO M-V beteiligt.

Die Übermittlung personenbezogener Daten an andere Behörden oder Stellen ist auch zulässig, wenn diese die Daten zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen. Daten werden regelmäßig an das Finanzamt (§ 29 Bewertungsgesetz), die Bauberufsgenossenschaft (§ 195 Abs. 3 SGB VII), die Vermessungs- und Geoinformationsbehörden (§ 6 Abs. 2 Geoinformations- und Vermessungsgesetz), das Statistische Amt (§ 6 Hochhausstatistikkgesetz), an die Gemeinde (§ 72 Abs. 6 LBAuO M-V) sowie an Behörden und sonstige Stellen zur Bekämpfung der Schwarzarbeit (§ 72 Abs. 10 LBAuO M-V) übermittelt.

Auf Verlangen wird dem Antragsteller gemäß § 24 des Landesdatenschutzgesetzes Auskunft unter anderem über die zu seiner Person gespeicherten Daten und die im Verfahren beteiligten Behörden und Stellen erteilt. Nach den §§ 13 und 25 des Landesdatenschutzgesetzes besteht ein Berichtigungsanspruch, wenn unrichtige Daten verarbeitet wurden.

6. Anlagen

1.	☒	3-fach	Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte (§ 7 Abs. 1 BauVorVO M-V)
2.	☒	3-fach	Lageplan (§ 7 BauVorVO M-V)
3.	☐	-fach	Bauzeichnungen (§ 8 BauVorVO M-V)
4.	☐	-fach	Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (§ 9 BauVorVO M-V)
5.	☐	-fach	Baubeschreibung – ergänzende Beschreibung zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Bauvorhaben auf amtlichem Vordruck (§ 9 BauVorVO M-V)
6.	☐	-fach	Baubeschreibung – ergänzende Beschreibung zu einem gewerblichen Bauvorhaben auf amtlichem Vordruck (§ 9 BauVorVO M-V)
7.	☐	-fach	Standisicherheitsnachweis – nur vorzulegen bei Vorhaben entsprechend § 66 Abs. 3 Satz 1 LBAuO M-V (§ 10 BauVorVO M-V) ☐ wird nachgereicht
8.	☐	-fach	Erklärung des Tragwerksplaners, dass der Standisicherheitsnachweis bei Vorhaben entsprechend § 66 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 2 LBAuO M-V (Kriterienkatalog) nicht bauaufsichtlich geprüft werden muss (§ 14 Abs. 2 BauVorVO M-V) ☐ wird nachgereicht, spätestens mit der Baubeginnanzeige
9.	☐	-fach	Erklärung, dass der Standisicherheitsnachweis bei Vorhaben entsprechend § 66 Abs. 2 Satz 1 LBAuO M-V erstellt wurde – vorzulegen durch den Ersteller des Standisicherheitsnachweises (§ 14 Abs. 1 BauVorVO M-V) ☐ wird nachgereicht, spätestens mit der Baubeginnanzeige
10.	☐	-fach	Brandschutznachweis – nur vorzulegen bei Vorhaben entsprechend § 66 Abs. 3 Satz 2 LBAuO M-V (§ 11 BauVorVO M-V)
11.	☐	-fach	Erklärung, dass der Brandschutznachweis bei Vorhaben entsprechend § 66 Abs. 2 Satz 3 LBAuO M-V erstellt wurde – vorzulegen durch den Ersteller des Brandschutznachweises (§ 14 Abs. 1 BauVorVO M-V) ☐ wird nachgereicht, spätestens mit der Baubeginnanzeige
12.	☐	-fach	Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung – nur bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der Festsetzungen darüber enthält
13.	☐	-fach	Ermittlung des Brutto-Rauminhalt nach DIN 277 – vorzulegen nur bei Gebäuden
14.	☐	-fach	Ermittlung der anrechenbaren Bauwerte (§ 9 BauVorVO i.V.m. § 2 BaugGebVO M-V)
15.	☐	-fach	Vertretenvollmacht
16.	☐	-fach	Erhebungsbogen für Baustatistik
17.	☐	-fach	Vergleichsberechnung zur Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit/Unzumutbarkeit (§ 6 DStG M-V)

Rostock, 14.10.2019

Unterschrift Bauherr/Vertreter

Vogshagen, 14.10.2019

Ort, Datum

Unterschrift Entwurfsverfasser





Landkreis Rostock
- Der Landrat -
Kataster- und Vermessungsamt

August-Bebel-Str. 3
18209 Bad Doberan

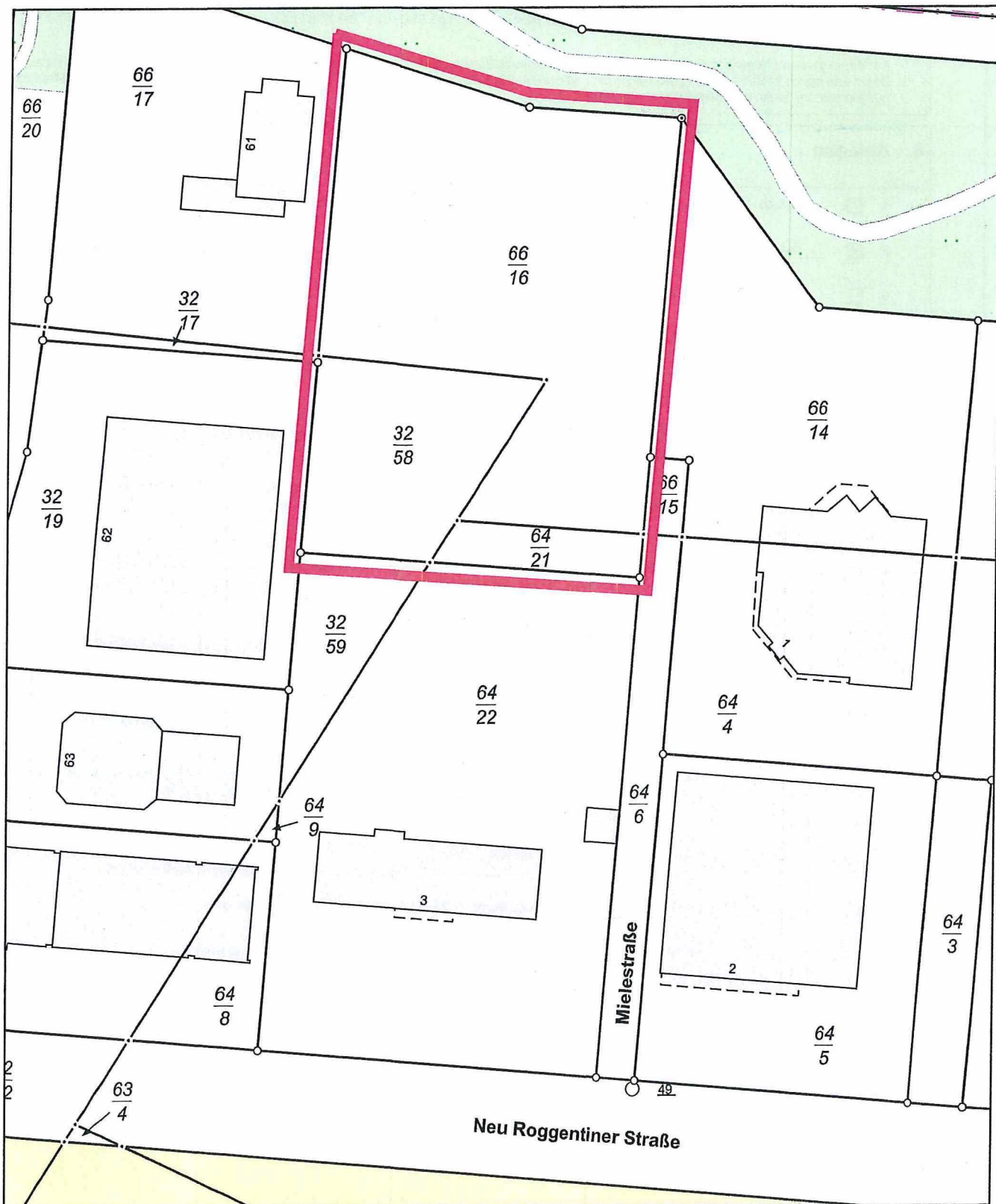
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1000

Erstellt am 22.10.2019

Gemarkung: Roggentin (13 2360)
Flur: 1
Flurstück:

Gemeinde: Roggentin (13 0 72 087)
Landkreis Rostock
Lage:



0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung
der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu
innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

Erläuterung

Der Bauherr plant auf dem Grundstück die Errichtung ein Gewerbehalle. Das Gebäude erstreckt sich von Süden nach Norden durch 2 Baugebiete (Baugebiet 1 und 1.1) mit unterschiedlichen Festsetzungen. Im südlichen Teil lassen die Festsetzungen des Baugebietes eine GRZ von 0,8 und ein maximale Höhe von 16 m zu. Dort möchte der Bauherr die Halle 2-3 Geschossig ausführen mit einem Flachdach. Im nördlichen Teil legen die Festsetzungen des Baugebietes eine GRZ von 0,8, ein Satteldach sowie eine Eindeckung mit Dachziegeln vor. Nach Prüfung der Bebauungspläne haben wir festgestellt, das die Festsetzungen für ein Satteldach sowie die Festlegung der Dacheindeckung als Ziegeldach nicht gültig sind. (Begründung siehe unten) Dort möchte der Bauherr den Hallenteil mit einer Traufhöhe von 5 m errichten.

Aus unserer Sicht ist die Errichtung des geplanten Hauptgebäudes mit dieser maximalen Größe oder kleiner nach Art und Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig. Um Planungssicherheit zu erhalten benötigen wir die Zusage der Gemeinde da weitergehende Planungsschritte für den Bauherren mit enormen Kosten verbunden sind.

Begründung:

1. Der zeichnerischen Festsetzung SD (Satteldach) fehlt die Ermächtigungsgrundlage. Damit ist sie nichtig. Begründung:

Die in der Planzeichenerklärung für das Satteldach aufgeführte Ermächtigungsgrundlagen §9 2.Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO ermächtigen nicht zu Festsetzung einer Dachform. Zur Festsetzung von Dachneigung Bedarf es der Ermächtigungsgrundlage §9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §86 LBO-MV.

2. Auch den textlichen Festsetzungen 4 Satz 2 und 3 zur Dachneigung und zum Dachmaterial fehlt die Ermächtigungsgrundlage. Damit sind sie nichtig. Begründung:

Für die textliche Festsetzung „4. Bauweise“ wird als Ermächtigungsgrundlage der §9 Abs. 1 Nr.2 BauGB genannt. §9 Abs. 1 Nr.2 BauGB ermächtigt nur zur Festsetzung der Bauweise.

Für die Bauweise ermächtigt der §§ 22-23 BauNVO.

die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen; [§§ 22-23 BauNVO]

3. Örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung und Dachmaterial - wie sie unter TF 4 Satz 2 und 3 des in Rede stehenden Bebauungsplanes 2 einschließlich seiner Änderungen aufgeführt sind - nach §86 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern dürfen nur auf der Grundlage des §9 Abs.4 in Bebauungspläne aufgenommen werden.

Die im Bebauungsplan Nr.2 genannte Ermächtigungsgrundlage zur geforderten Dachneigung und Dachmaterial ist also falsch.

4. Weil also die sogenannte textliche Festsetzung nichtig sind bedarf es auch keiner Befreiung von ihnen.

Diesem Bebauungsplan fehlt es an Örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung und Dachmaterial. Ebenso fehlt es dem Bebauungsplan an einer Aufzählung von

Ordnungswidrigkeiten und einer Rechtskonformen Aufzählung von Geldbußen bei Nichteinhaltung von etwaigen örtlichen Bauvorschriften. Somit können auch keine Bußgelder bei Nichteinhaltung der geforderten Dachneigung und des geforderten Dachmaterials erhoben werden und kein Baustopp ausgesprochen werden.

Somit erfüllt das Vorhaben alle Voraussetzungen zur Genehmigungsfreistellung § 62 LBO M-V. Insbesondere ist der § 62 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und 2 unter Bezugnahme auf die tatsächlich gültigen Festsetzungen eingehalten

V. Antragsbefugnis, § 47 Abs. 2 S. 1 Alt. 1 VwGO

Der Antragsteller K muss – anders als eine antragstellende Behörde nach § 47 Abs. 2 S. 1 Alt. 2 VwGO – geltend machen, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in seinen Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Eine solche Rechtsverletzung muss zumindest möglich sein (Möglichkeitstheorie). Anmerkung: Die verwaltungsgerichtliche Normenkontrolle hat die Merkmale eines Januskopfes. Verfahrensrechtlich betrachtet handelt es sich einerseits um ein subjektives Rechtsschutzverfahren, wenn der Antrag von einer natürlichen oder juristischen Person gestellt wird (§ 47 Abs. 2 S. 1 Alt. 1 VwGO), andererseits um ein an die verfassungsgerichtliche Normenkontrolle nach Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 und 2a GG erinnerndes objektives Rechtsbeanstandungsverfahren, wenn die Behörde, die eine Rechtsvorschrift auszuführen hat, den Normenkontrollantrag stellt (§ 47 Abs. 2 S. 1 Alt. 2 VwGO). Die der Klagebefugnis des § 42 Abs. 2 VwGO nachempfundene Antragsbefugnis nach § 47 Abs. 2 S. 1 Alt. 1 VwGO spiegelt das in Art. 19 Abs. 4 GG verankerte System des subjektiven Rechtsschutzes. Materiellrechtlich betrachtet ist die Normenkontrolle ein objektives Rechtsbeanstandungsverfahren. § 47 Abs. 5 VwGO enthält gerade keine dem § 113 Abs. 1 S. 1 VwGO entsprechende Regelung. Die Begründetheit einer Normenkontrolle hängt also nicht davon ab, dass der Antragsteller gerade durch die angefochtene Bestimmung in seinen Rechten verletzt wird. Vielmehr prüft das Gericht die Norm, soweit die Zulässigkeitsschwelle einmal überschritten ist, unter jedem rechtlichen Gesichtspunkt. K

https://www.jura.uni-augsburg.de/lehrende/professoren/wollenschlaeger/lehre_studium/WS_2012_2013/Lehrveranstaltungen_Mitarbeiter/Fallbesprechung_GK_OeR_II_Ricketts/Downloads/Fall4-Loesung.pdf

5. Die nicht zulässigen Festlegungen des B-Planes verstoßen gegen § 1 Absatz 1 der Energieeinsparverordnung von 2014. Die geometrischen Vorgaben des B-Planes als Satteldach erhöhen in absolut sinnloser Weise das zu beheizende Gebäudevolumen und verstoßen zusätzlich gegen die wirtschaftliche Vertretbarkeit der Gebäudeform.

§ 1

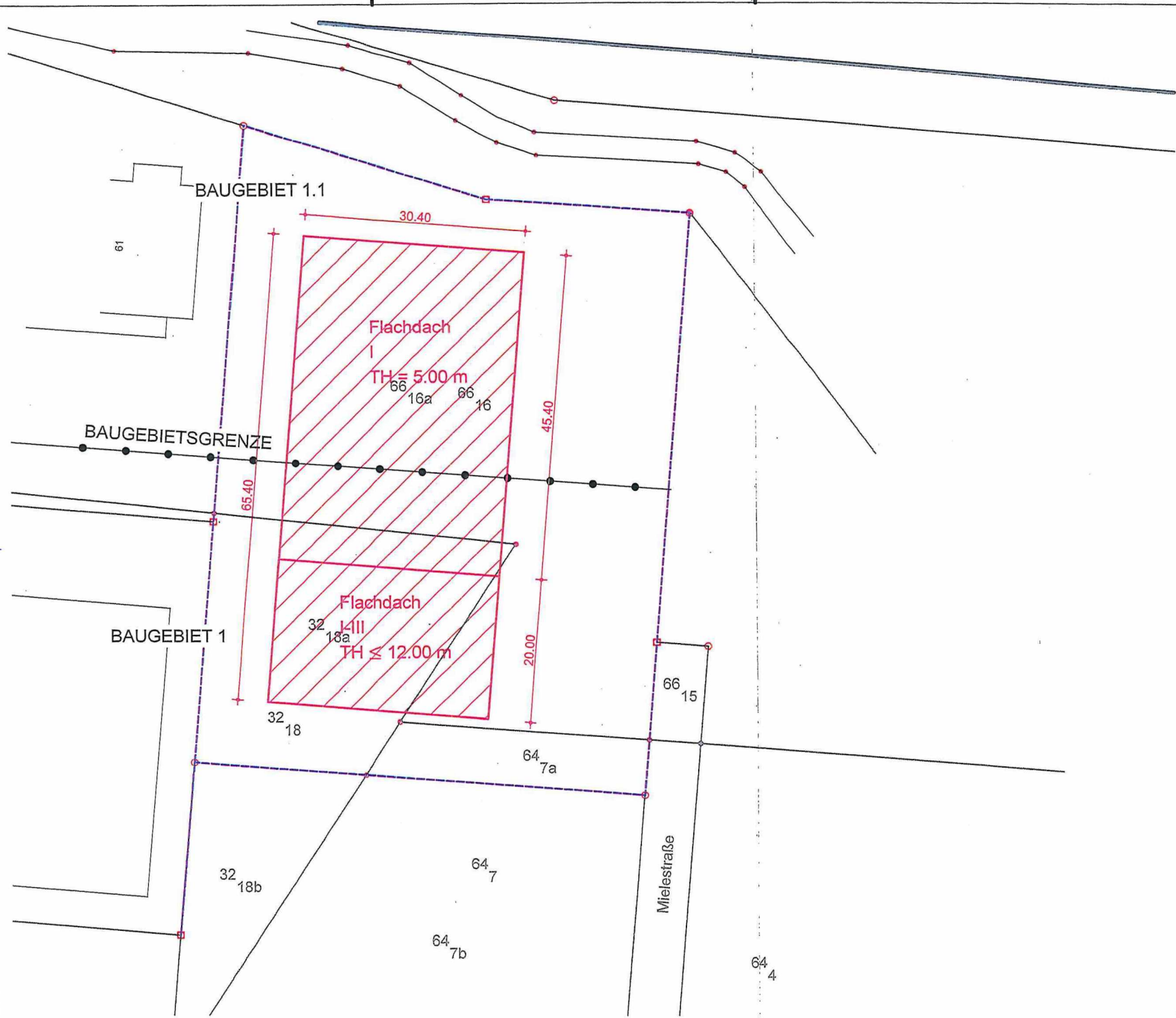
Zweck und Anwendungsbereich

(1) Zweck dieser Verordnung ist die Einsparung von Energie in Gebäuden. In diesem Rahmen und unter Beachtung des gesetzlichen Grundsatzes der wirtschaftlichen Vertretbarkeit soll die Verordnung dazu beitragen, dass die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung, insbesondere ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis zum Jahr 2050, erreicht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Buckatz





Datum	Vermerk	Index
Name	Vermerk	
		a
		b
		c
		d

Leistungsphase:

BAUVORANFRAGE

Baumaßnahme:
 Neubau einer Gewerbehalle
 mit Verwaltungstrakt
 Flurstück 66/16, 32/18
 18182 Roggentin

Bauherr:
 Frank Oestreich
 Beim Weisenhaus 14
 18055 Rostock

Planverfasser:

 Christian Buckatz
 Vogtshagen 43, 18184 Poppendorf
 Tel.: +49 172-1503299
 Fax: +49 381-375660-29
 Mail: info@buckatz.de

Datum/ Stempel/ Unterschrift:

 Vogtshagen, den 04.04.2018

Planinhalt:
 LAGEPLAN

Fachbereich: Architektur
 Gezeichnet: Buckatz
 Geprüft: Oestreich

Maßstab: M 1 : 500
 Blattgröße: 297 x 420
 Index: /

Plan - Nr.: GA - L 01