



Landkreis Ludwigslust-Parchim | FD 63 | PF 160220 | 19092 Schwerin

Der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim
als untere Bauaufsichtsbehörde

RN Immobilien GmbH
Möllner Landstraße 51
22113 Oststeinbek

Organisationseinheit
Fachdienst Bauordnung, Straßen- und Tiefbau

Ansprechpartner
Frau Ohde

Telefon 03871 722-6305 Fax 03871 722-77 6305

E-Mail melanie.ohde@kreis-lup.de

Aktenzeichen
038 0505 0019 BV 220159

Dienstgebäude
Ludwigslust

Zimmer
B 315

Datum
20.10.2022

BAUVORBESCHIED

gemäß § 75 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern

BAUVORHABEN

Neubau Doppelhaus

BAUGRUNDSTÜCK

in 19089 Ruthenbeck, Klinkener Weg 19,
Gemarkung: Ruthenbeck, Flur: 1, Flurstück(e): 224/24

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das beantragte Vorhaben bestehen unter Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen
grundsätzlich **keine** Bedenken.

Dieser Bauvorbescheid berechtigt noch nicht zum Baubeginn.

Dafür ist eine Baugenehmigung gemäß § 72 LBauO M-V zu beantragen.

Vor Aushändigung der Baugenehmigung darf mit den Bauarbeiten einschließlich des Baugrubenaushubs nicht begonnen werden. Zuwiderhandlungen können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Der Bauvorbescheid hat eine Gültigkeit von 3 Jahren. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Die Frist kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

KOSTENFESTSETZUNG

Die Bearbeitung Ihres Antrages ist nach dem VwKostG M-V kostenpflichtig. Die Höhe der von Ihnen zu entrichtenden Gebühr errechnet sich auf der Grundlage der BauGebVO M-V Nummer 1.9. Danach kann eine Gebühr zwischen 73,00 € und 3.570,00 € festgesetzt werden. Auf der Grundlage des entstandenen Verwaltungsaufwandes wird für diesen Bescheid eine Gebühr in Höhe von **500,00 €** festgesetzt.

Die konkrete Gebührenermittlung entnehmen Sie bitte der Anlage zu diesem Bescheid.

Ich bitte Sie, den festgesetzten Betrag in Höhe von **500,00 €** innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Bekanntgabe des Bescheides unter Angabe des Kassenzeichens **0000201558 638 2022-0159** an die Sparkasse Mecklenburg-Schwerin, IBAN: **DE28140520001510000018**, BIC: **NOLADE21LWL** zu überweisen.

Bei verspäteter Zahlung wird hiermit die Erhebung von Säumniszuschlägen angekündigt.

NEBENBESTIMMUNGEN

Die einzuhaltenden Auflagen entnehmen Sie bitte dem nachstehenden Text. Dieser ist zusammen mit den Bauvorlagen Bestandteil des Bauvorbescheides.

1. Umweltrecht

1.1 Naturschutz

1.1.1 Auflagen

1.1.1.1

Die Zufahrten sind so zu planen, dass Beschädigungen an den straßenbegleitenden Jungbäumen ausgeschlossen werden.

1.2 Wasser- und Bodenschutz

1.2.1 Auflagen

Abwasser

1.2.1.1

In der Ortslage Ruthenbeck ist z. T. eine zentrale Schmutzwasserkanalisation vorhanden.

1.2.1.2

Mit den Bauantragsunterlagen ist eine Stellungnahme des Zweckverbandes Schweriner Umland vorzulegen und bei dezentraler Abwasserentsorgung eine normgerechte Abwasserbeseitigung nachzuweisen.

1.2.1.3

Des Weiteren ist in den Bauantragsunterlagen der Verbleib des Niederschlagswassers aufzuführen und das Heizmedium anzugeben.

Begründung

Die Auflagen entsprechen dem Vorsorgegrundsatz zum Gewässer- und Bodenschutz und sind verhältnismäßig. Sie beruhen auf § 107 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V, §§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 1, 100 Abs. 1, 101 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, §§ 1, 2, 13, 14 Landesbodenschutzgesetz M-V und §§ 1, 4 Abs. 5, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz.

Mit dem Bauantrag ist der Nachweis der gesicherten Erschließung beizubringen.

Es bleibt noch zu erwähnen, dass ich voraussetze, dass auch sonst alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Besondere Nebenbestimmungen behalte ich mir für den Fall eines Baugenehmigungsverfahrens vor.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- Verwaltungsverfahrens-, Zustellungs- und Vollstreckungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesverwaltungsverfahrensgesetz - VwVfG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 2020 (GVOBl. M-V 2020, S. 410)
- Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen (Bauvorlagenverordnung – BauVorIVO M-V) vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 612), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28. Juni 2016 (GVOBl. M-V S. 519)
- Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Bauaufsicht (Baugebührenverordnung - BauGebVO M-V) vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 588, 666), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15. September 2021 (GVOBl. M-V S. 1330)

RECHTSBEHELFSBELEHRUNG

a – Entscheidung

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist einzulegen beim

Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim
als untere Bauaufsichtsbehörde
Putlitzer Straße 25
19370 Parchim.

Alternativ kann gegen diese Entscheidung innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage erhoben werden beim

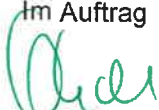
Verwaltungsgericht Schwerin
Wismarsche Straße 323 a
19055 Schwerin.

b – Kostenfestsetzung

Gegen die in dieser Entscheidung enthaltene Kostenfestsetzung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist einzulegen beim

Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim
als untere Bauaufsichtsbehörde
Putlitzer Straße 25
19370 Parchim.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag



Ohde
Sachbearbeiterin Bauplanung

AZ: 038 0505 0019 BV 220159

HINWEISE

1. Baurecht

1.1

Beantragt ist der Neubau eines Doppelhauses auf o. g. Grundstück. Ich weise darauf hin, dass es sich bei dem aktuell geplanten Bauvorhaben um ein Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten handelt. Erst mit der geplanten Teilung des o. g. Grundstückes sowie der Teilung des Wohnhauses entsteht ein Doppelhaus.

1.2

Unabhängig von den Begrifflichkeiten bestehen aus bauplanungsrechtlicher Sicht, entsprechend der vorliegenden Unterlagen, keine Einwände gegen das geplante Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten.

1.3

Nach dem Sinn und Zweck des Bauvorbescheids, eine für das Baugenehmigungsverfahren bindende Wirkung zu erzeugen, sind einzelne Fragen des Bauvorhabens nur solche, über die auch in einem Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden sind. Die Vorschriften des § 7 LBauO M-V (Teilung von Grundstücken) gehören im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 63 LBauO M-V nicht zum Prüfungsumfang.

1.4

Ein Gebäude auf mehreren Grundstücken ist gemäß § 4 Abs. 2 LBauO M-V nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse eintreten können, die Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes widersprechen.

1.5

Die Bauantragsunterlagen sind entsprechend der Bauvorlagenverordnung (BauVorIVO M-V) beim Landkreis Ludwigslust-Parchim, Fachdienst Bauordnung in mindestens 3-facher Ausfertigung einzureichen.

Amt Crivitz

1.6

Zur Frage 1 (Hausart Doppelhaus) und Frage 2 (Grundflächenzahl):
Die Festsetzungen der Abrundungssatzung sind einzuhalten.

1.7

Zur Frage 3 (zwei Zufahrten zum Grundstück):
Die Herstellung der Zufahrten zum Grundstück ist gesondert bei der Gemeinde über das Amt Crivitz zu beantragen.

1.8

Zur Frage 4 (Grundstücksteilung):
Es bedarf seitens der Gemeinde keiner Genehmigung zur Teilung des Grundstücks. Die Änderung der Festsetzung der Hausnummer nach Teilung des Grundstücks ist gesondert bei der Gemeinde über das Amt Crivitz zu beantragen.

2. Umweltrecht

2.1 Naturschutz

2.1.1

Bei den straßenbegleitenden Jungbäumen handelt es sich um eine gesetzlich geschützte Baumreihe gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V.

2.1.2

Der Schutz der Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiche der Bäume ist hinsichtlich der Planung, Bauausführung und Nutzung konsequent durchzusetzen.

2.1.3

Um dies abzusichern, ist der Wurzelbereich (Bodenfläche unter der Krone = Kronentraufe zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten) der Bäume besonders zu schützen.

2.1.4

Die Zufahrten sind wurzelschonend zu planen, so dass Beschädigungen der Wurzeln und auch Versiegelungen mit wasserundurchlässigem Material vermieden werden.

2.1.5

Geschützte Bäume im Sinne von § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V die sich vor dem Grundstück befinden, sind im Bauantragsverfahren im Lageplan flächengenau und maßstäblich darzustellen (§ 7 Abs. 3 Nr. 5 BauVorlVO M-V). Bei der Darstellung ist auch der Wurzelbereich einzuzeichnen.

2.1.6

Lagerung von Baumaterial, Abstellen von Baufahrzeugen o. Ä. dürfen in den Wurzelbereichen nicht vorgenommen werden.

Begründung:

Gemäß § 19 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind Alleeen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleeen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Als Beschädigung zählt auch das Verletzen des Wurzelwerkes.

Rechtliche Grundlage für die Darstellungspflicht von geschützten Gehölzen ist § 7 Abs. 3 Nr. 5 der BauVorlVO M-V, der vorschreibt, dass der Lageplan geschützte Naturbestandteile auf dem Baugrundstück und auf den Nachbargrundstücken enthalten muss. Die Darstellung ist Voraussetzung dafür, dass geprüft und eingeschätzt werden kann, ob die Belange des gesetzlichen Baumschutzes nach NatSchAG M-V entsprechend beachtet und berücksichtigt werden.

Gebührenberechnung - Anlage zum Bescheid, AZ: 038 0505 0019 BV 220159

Nach Anlage 1 Nummer 1.9 der BauGebVO M-V ist für die Erteilung eines Bauvorbescheides ein Gebührenrahmen von 60,00 bis 2.500,00 € vorgegeben. Dieser Gebührenrahmen wird nach der zu erwartenden Genehmigungsgebühr sowie dem entstandenen Verwaltungsaufwand ausgefüllt.

1. zu erwartende Baugenehmigungsgebühr**a) anrechenbare Bauwerte**

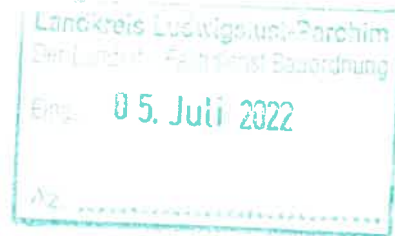
- Einfamilienhaus – angenommener anrechenbarer Bauwert :
- Sonstige Baumaßnahmen - angegebene/errechnete anrechenbare Bauwerte : 141.760,00 €
- Nutzungsänderung – umzunutzende Fläche [m²] :

b) Gebühren nach BauGebVO M-V

Nummer 1.1.2	=	8,00 €	x	142	=	1.136,00 €
Nummer 1.1.1	=	11,00 €	x		=	,00 €
Nummer 1.4	(Gebührenrahmen von 60,00 bis 2.500,00 €)	=			=	
<u>zu erwartende Baugenehmigungsgebühr</u>					=	<u>1.136,00 €</u>

2. Anwendung der Rahmenfüllung

besonders geringer Verwaltungsaufwand	=	,00 €
bauplanungsrechtlicher Normalfall	=	500,00 €
besonders hoher Verwaltungsaufwand	=	,00 €
<u>zu entrichtende Gebühr</u>		<u>500,00 €</u>



Antrag auf Vorbescheid

Einzelfragen und Erläuterungen

Belegenheit: Klinkener Weg 19, 19089 Friedrichsrue
Gemarkung: Ruthenbeck
Flur: 1
Flurstück: 224/24

Das Grundstück liegt im Bereich ohne rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Beurteilung der Art und des Maßes der Bebauung erfolgt demnach nach § 34 BauGB. Jedoch liegt das Grundstück innerhalb einer Abrundungssatzung (Plan und Textteil) der Gemeinde Friedrichsrue (ehemals Ruthenbeck) 1. und 2. Änderung. Die Satzung enthält folgende maßgebende Festsetzungen für das Grundstück 224/24:

- zulässig sind ausschließlich Wohngebäude
- Dach traufständig zu Straßenseite
- Dachformen: Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach
- Dachneigung: 25° bis 60°
- vordere Baulinie: 7 m ab Straßenbegrenzungslinie
- hintere Baugrenze: Baufenstertiefe 20 m

Die nähere Umgebung ist geprägt von Gebäuden mit 1 Vollgeschoss in offener Bauweise.

Auf der gleichen Straßenseite sind die Grundstücke Haus-Nr. 16 und 23 bereits bebaut.

Haus-Nr. 16 hat eine Bruttogrundfläche von ca. 136 m³ (gemäß *Messtool Geoprtal*).
Haus-Nr. 23 hat eine Bruttogrundfläche von ca. 148 m³ (gemäß *Messtool Geoprtal*).

Diese dienen als Grundlage (Referenzen) für die dargestellte Planung.

Auf dem og. Grundstück soll ein Doppelhaus (2 Wohneinheiten) neu errichtet werden. Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von ca. 1.000 m².

GESEHEN
FD Bauordnung
BV 220153

Einzelfragen

Plan VB 01

Auf dem Flurstück 224/24 soll ein Doppelhaus mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss (2/3-Regelung gem. § 2 (6) LBauO M-V) errichtet werden. Das Gebäude soll ein Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach gemäß der Abrundungssatzung erhalten. Im Gebäude sollen 2 Wohneinheiten untergebracht werden.

Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 LBauO M-V werden eingehalten und liegen auf dem eigenen Grundstück.

Vor Einreichung eines entsprechenden Bauantrages wird um die Beantwortung folgender Einzelfragen gebeten:

- 1. Wird einer Bebauung mit einem Doppelhaus mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss (2/3-Regelung gem. § 2 (6) LBauO M-V) zugestimmt, wie im Lageplan VB 01 dargestellt?**
Baukörpermaße: Tiefe ca. 10,55 m, Breite ca. 14,00 m
Bruttogrundfläche (BGF) Baukörper ca. 148 m²
Die BGF orientiert sich am Referenzobjekt Klinkener Weg Haus-Nr. 23 (ca. 148 m²).
- 2. Wird einer Versiegelung des Grundstückes mit einer GRZ von insgesamt ca. 0,26 zugestimmt? (GRZ 1 ca. 0,17; GRZ 2 ca. 0,09)**
- 3. Wird einer Zulassung von zwei Grundstückszufahrten mit einer Breite von jeweils ca. 3,00 m zugestimmt?**
- 4. Wird einer Realteilung des Grundstückes zugestimmt?**
Die neu entstehenden Grundstücke hätten jeweils eine Größe von ca. 500 m².

10.06.2022

R. Neumann

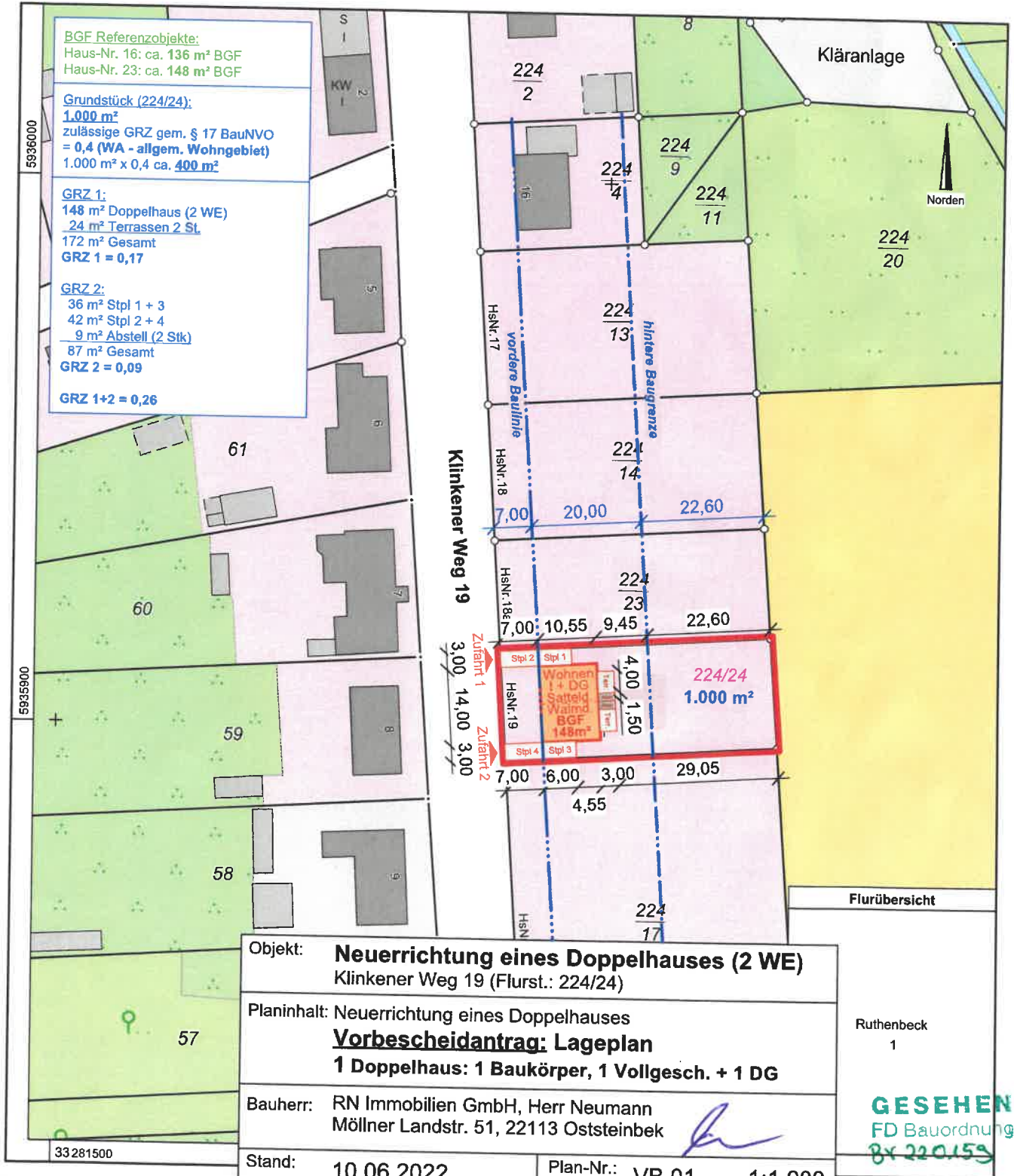
GESEHEN
FD Bauordnung
3x 220153



Erstellt am 27.01.2022

Gemarkung: Ruthenbeck (13 0708)
Flur: 1
Flurstück: 224/23

Gemeinde: Friedrichsruhe (13 0 76 038)
Landkreis Ludwigslust-Parchim
Lage: Klinkener Weg 18a



BGF Referenzobjekte:
Haus-Nr. 16: ca. 136 m² BGF
Haus-Nr. 23: ca. 148 m² BGF

Grundstück (224/24):
1.000 m²
zulässige GRZ gem. § 17 BauNVO
= 0,4 (WA - allgem. Wohngebiet)
1.000 m² x 0,4 ca. 400 m²

GRZ 1:
148 m² Doppelhaus (2 WE)
24 m² Terrassen 2 St.
172 m² Gesamt
GRZ 1 = 0,17

GRZ 2:
36 m² Stpl 1 + 3
42 m² Stpl 2 + 4
9 m² Abstell (2 Stk)
87 m² Gesamt
GRZ 2 = 0,09

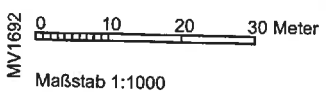
GRZ 1+2 = 0,26

Objekt: Neuerrichtung eines Doppelhauses (2 WE) Klinkener Weg 19 (Flurst.: 224/24)	
Planinhalt: Neuerrichtung eines Doppelhauses Vorbescheidantrag: Lageplan 1 Doppelhaus: 1 Baukörper, 1 Vollgesch. + 1 DG	
Bauherr: RN Immobilien GmbH, Herr Neumann Möllner Landstr. 51, 22113 Oststeinbek	
Stand: 10.06.2022	Plan-Nr.: VB 01 1:1.000 DIN A4
Planer:	

Flurübersicht

Ruthenbeck
1

GESEHEN
FD Bauordnung
8x 220,159



darf der Zustimmung der
gen zu innerdienstlichen