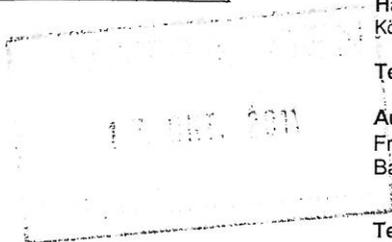




**Landkreis
Lüchow-Dannenberg**
Der Landrat

Landkreis Lüchow-Dannenberg - Postfach 1252 - 29432 Lüchow (Wendland)

Herrn
Matthias Hewekerl
Wiesengrund 12b
29451 Dannenberg / Streetz



Allgemeine Sprechzeiten
Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag 9.00 Uhr - 12.30 Uhr
und Donnerstag 14.00 Uhr - 16.00 Uhr
Terminabsprachen sind erwünscht
Abweichende Sprechzeiten in den Fachdiensten Straßenverkehr,
allgemeine Sozialhilfe und wirtschaftliche Hilfen

Konten der Kreiskasse

Sparkasse Uelzen
Lüchow-Dannenberg (BLZ 258 501 10) 44 050 094
Postbank Hannover (BLZ 250 100 30) 99 55-303

Hausanschrift

Königsberger Str. 10, 29439 Lüchow (Wendland)

Telefon 05841/120-0 **Internet** www.luechow-dannenberg.de

Auskunft erteilt

Frau Madelyn Behrends - Fachdienst 63 -
Bauordnung, Immissionsschutz und Denkmalpflege

Telefon-Durchwahl **Zimmer** **Telefax**
05841/120-521 B323 05841/120-543

E-Mail M.Behrends@luechow-dannenberg.de>

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
		63 BG-11300459.15	13.10.2011

2. Vorprüfungsergebnis - Planungsrecht

Lage des Baugrundstückes:
Dannenberg, Ortsteil Streetz
Wiesengrund 12

Bezeichnung im Liegenschaftskataster:
Gemarkung Streetz
Flur-Flurstück: 1-155/4

Baumaßnahme:
Errichtung eines Wohnhauses

Sehr geehrter Herr Hewekerl,

am 30.09.2011 wurden einige der nachgeforderten Unterlagen eingereicht. Daraufhin ist eine erneute Vorprüfung Ihres Bauantrages für die o. a. Baumaßnahme durchgeführt worden. Hierbei hat sich ergeben, dass die folgenden Änderungen erforderlich sind:

Nach eingehender Prüfung der Unterlagen musste ich feststellen, dass die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB leider nicht erfüllt werden.

Wie Ihnen mitgeteilt wurde, muss das abzureißende Gebäude erhebliche Missstände oder Mängel aufweisen, um an dessen Stelle ein neues Gebäude errichten zu können.

Dabei reicht allein der Umstand, dass ein bestehendes Gebäude die heutigen Mindestanforderungen an Neubauten nicht in allen Belangen erfüllt, für die Annahme eines Missstandes nicht aus. Vielmehr müssen objektiv erhebliche und schwerwiegende Abweichungen von den allgemeinen Anforderungen des gesunden und sicheren Wohnens vorliegen.

Unter dem Begriff des Mangels im Sinne der Vorschrift ist ein baulicher Zustand zu verstehen, der mehr als nur unerheblich vom Soll-Zustand abweicht.

Die eingereichten Fotos zeigen jedoch, dass sich die Grundsubstanz des Gebäudes in einem relativ guten Zustand befindet und somit erhaltenswerte Bausubstanz darstellt. Die angeführten Punkte sind nicht ausreichend, um den Tatbestand des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB zu erfüllen.

Darüberhinaus fordert § 35 Abs. 4 Nr. 2 c) BauGB, dass das vorhandene Gebäude seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt wird. Das heißt, dass der Eigentümer das Wohngebäude über längere Zeit ununterbrochen bis zur Neuerrichtung eines gleichartigen Ersatzbaues selbst genutzt haben muss. Dabei genügt es nicht, dass das vorhandene Gebäude seit längerer Zeit im Eigentum des Bauherren steht (vgl. BverwG, Beschl. vom 10.10.2005 - 4 B 60.05 - a.a.O., vor Rn. 1). Nach der gesetzgeberischen Zielsetzung kommt daher § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB denjenigen zugute, die sich längere Zeit mit den erneuerungsbedürftigen Wohnverhältnissen abgefunden und damit unter Beweis gestellt haben, dass dieses Wohnhaus für sie im Familienleben eine bedeutende Rolle spielt (vgl. BverwG, Beschl. vom 25.06.2001 - 4 B 42.01 - a.a.O. Vor Rn. 1).

Nach Ihren Ausführungen ist das vorhandene Gebäude zur Zeit unbewohnt. Es wurde bis ca. Ende der 80er Jahre von den Großeltern und Ihrem Vater bewohnt. Jedoch reicht es auch nicht, wenn das Wohngebäude nicht vom Eigentümer selbst, sondern von Familienangehörigen des Eigentümers längere Zeit bewohnt worden ist (vgl. OVG Münster, Beschl. vom 13.02.2004 – 10 A 4715/02). Somit wird diese zwingende Voraussetzung des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ebenfalls nicht erfüllt.

Im Bezug auf die Gleichartigkeit ist festzustellen, dass der Ersatzbau dem bestehenden Wohnhaus in seinem Bauvolumen nicht gleichartig ist. Dieser Punkt wäre jedoch durch die Festsetzung des § 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB, wonach Vorhaben in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen sind, möglich. Da jedoch die Voraussetzungen b) und c) des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB wie oben beschrieben nicht zutreffend sind, hat die Gleichartigkeit kein Belangen mehr.

Aus diesen Umständen ergeben sich für Sie folgende Möglichkeiten:

1. Der Abriss des bestehenden Wohnhauses könnte genehmigt werden, jedoch ohne den eingereichten Ersatzbau zu genehmigen.
2. Die Sanierung des bestehenden Wohngebäudes bei eventueller Nutzungsänderung des derzeitigen Stalltraktes.
3. Die kostenpflichtige Rücknahme des gesamten Bauantrages.
4. Die Änderung der Abgrenzungssatzung. Diesbezüglich müssten Sie sich mit der Stadt Dannenberg in Verbindung setzen. Wenn ihr Grundstück im Bereich der Abgrenzungssatzung liegen würde, müsste der Sachverhalt nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt werden. Die beabsichtigte Baumaßnahme wäre dann genehmigungsfähig.

Ich bitte Sie, sich innerhalb der nächsten **4 Wochen (bis spätestens zum 16.11.2011)** schriftlich zu melden und mir mitzuteilen, wie weiter verfahren werden soll.

Das Prüfverfahren einschließlich der Beteiligung von Fachbehörden kann grundsätzlich erst fortgesetzt werden, wenn der Bauantrag vollständig bzw. überarbeitet vorliegt.

Eine Ausfertigung des Vorprüfungsergebnisses erhält Ihr Entwurfsverfasser zur Kenntnis.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass eine Erinnerung meinerseits auf dieses Vorprüfungsergebnis nicht erfolgt. Sollte der Bauantrag innerhalb der genannten Frist nicht vervollständigt bzw. geändert werden oder keine Nachricht erfolgen, werde ich Ihren Bauantrag kostenpflichtig ablehnen, da das Bauvorhaben nach den zurzeit vorliegenden Bauvorlagen planungsrechtlich nach § 35 BauGB unzulässig wäre.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.


(Behrends)

Ausfertigung erhält:

Herrn Zimmermeister
Günter Tiede
Lange Straße 4

29451 Dannenberg