

EINGEGANGEN AM 27. JULI 2021



Landkreis Havelland DER LANDRAT

Landkreis Havelland, Platz der Freiheit 1, 14712 Rathenow
Postanschrift: Landkreis Havelland, Postfach 1352, 14703 Rathenow

Dienststelle: Rathenow, Geschwister-Scholl-Str. 7

Einschreiben/Rückschein

Erbengemeinschaft
Gerner
Wustermarker Allee 37
14656 Brieselang

Dezernat/Amt: Dezernat IV untere Bauaufsichtsbehörde Bauordnungsamt		
Auskunft erteilt: Frau Roos		
E-Mail*** baerbel.roos@havelland.de		
Telefon: 03385/551-4682	Telefax: 03385/551-4693	Zimmer: E15

Ihr Zeichen:

Aktenzeichen: **63-04976-20**

Datum: **22.07.2021**

Grundstück: **Brieselang, Brieselang, Thälmannstraße 63b**

Gemarkung: **Brieselang**
Flur: **2**
Flurstück: **60**

Vorhaben: **Errichtung von Wohngebäuden (7 EFH und 2 Doppelhäuser)**

Vorbescheid

gemäß § 75 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Sehr geehrte Frau Falatik

entsprechend Ihrem Antrag auf Vorbescheid, hier eingegangen am 15.12.2020, wurden gemäß § 75 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I. Nr. 14) in der zurzeit gültigen Fassung die folgend aufgeführten Einzelfragen nach den dafür maßgebenden einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft:

Ist es planungsrechtlich zulässig 7 Stück 2-geschossiges Einzelhäuser und 2 Stück Zweifamilienwohnhäuser einschließlich Keller und Terrasse und Stellplätze wie in den Plänen vom 26.01.2021 (Eingang 02.02.2021) dargestellt und beschrieben zu errichten?

*** Die genannte E-Mail Adresse dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.

Sprechzeiten: Dienstag 09.00 - 12.00 Uhr
15.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag 09.00 - 12.00 Uhr

Konto der Kreiskasse
Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
IBAN: DE33 1605 0000 3861 0148 30
BIC: WELADED1PMB
Gläubiger ID: DE70ZZZZ0000089889

Die Frage wird wie folgt beantwortet:

Die Errichtung der Wohnhäuser in der geplanten Bebauungstiefe fügt sich nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Umgebung ein und ist damit planungsrechtlich unzulässig.

Begründung:

Das besagte Grundstück befindet sich innerhalb der Ortslage von Brieselang.

Ein rechtsgültiger Bebauungsplan oder vorhabenbezogener Bebauungsplan liegt hier nicht vor. Am 19.07.2017 wurde von der Gemeinde Brieselang der Aufstellungsbeschluss-Nr. BV/0498/17 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 106 „Quartier im Winkel, Thälmannstraße, Karl-Marx-Straße“ gefasst.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich demzufolge nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in der jetzt gültigen Fassung.

Danach ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Überschreitet ein Bauvorhaben auch nur in einer Hinsicht den durch die Eigenart der näheren Umgebung gebildeten städtebaulichen Rahmen, so fügt sich das Vorhaben nach ständiger Rechtsprechung nicht in die nähere Umgebung ein.

Das ist hier der Fall.

Das in Rede stehende Grundstück ist mit einem alten Wohnhaus im vorderen Grundstücksbereich mit einer Bautiefe von ca. 42 Meter zur Thälmannstraße und Nebengebäuden bebaut, welche abgerissen werden sollen.

Die nähere Umgebung ist durch die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern mit max. zwei Vollgeschossen geprägt. **Die Art der Nutzung ist daher zulässig**
Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügen sich die Wohnhäuser in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Nicht zulässig ist nach § 34 BauGB die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.

Mit dem Merkmal der „Grundstücksfläche die überbaut werden soll“, ist die räumliche Lage der Gebäude innerhalb der vorhandenen Bebauung gemeint. Dabei kann hierfür auf die in § 23 BauNVO enthaltenen Begriffsbestimmung zur Baugrenze und zur Bebauungstiefe zurückgegriffen werden.

Geplant sind 7 Einfamilienhäuser und 2 Doppelhäuser. Die maximale Bebauungstiefe der hinteren Baureihe beträgt von der Thälmannstraße gemessen ca. 120 Meter.

Die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 Abs.1 BauGB ist Maßstab bei der Prüfung des beantragten Vorhabens. Vorliegend zu betrachtende nähere Umgebung bildet der Bereich zwischen Thälmannstraße, Karl- Marx- Straße, Am Winkel und dem in nordwestlicher Richtung verlaufenden Graben.

Dieser Bereich ist geprägt durch Bebauung mit Wohnhäusern entlang der Straßen mit einer Bebauungstiefe v bis zu 42 Metern. Lediglich auf den Flurstücken 69/4 und 1505 befinden sich Hauptgebäude mit einer größeren Bebauungstiefe von der Karl- Marx- Straße gemessen in der so genannten 2. Reihe. Diese sind jedoch nicht maßstabbildend und bleiben daher unberücksichtigt. Bei der Ermittlung der maßstabbildenden Eigenart der näheren Umgebung ist die Betrachtung auf das Wesentliche zurückzuführen. Es ist allein auf die Hauptanlagen abzustellen, nicht jedoch auf Nebenanlagen.

An den konkreten Gegebenheiten gemessen ist das Vorhaben planungsrechtlich unzulässig, weil es die bisher in der Umgebung von einer Bebauung mit Hauptgebäuden freigehaltene Zone erheblich einschränken würde und zudem geeignet ist, wegen seiner Vorbildwirkung eine Entwicklung einzuleiten, die auch auf anderen noch zu bebauenden oder sich für eine dichtere Bebauung anbietenden Grundstücken in der Umgebung zu weiteren Einschränkungen führen würde. Dies führt zu bodenrechtlichen Spannungen.

Festzustellen ist also, dass sich die beabsichtigte Bebauung hinsichtlich des Merkmals der „Grundstücksfläche die überbaut werden soll“ nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Nur auf der Grundlage einer verbindlichen Bauleitplanung wäre die gesamte beabsichtigte Bebauung genehmigungsfähig.

Zulässig wären lediglich Wohngebäude entlang der Thälmannstraße bis zu einer Bebauungstiefe von ca. 42 Meter, gemessen von der Straßengrenze der Thälmannstraße unter Einhaltung der Maßgaben des § 34 BauGB.

Für den Fall, dass die zusammenhängende große Freifläche im Blockinneren bereits eine Außenbereichsinsel darstellt, wäre das Bauvorhaben auch nach § 35 Abs.2 BauGB abzulehnen. Das Gesamtvorhaben würde öffentlich-rechtliche Belange beeinträchtigen da es zur Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung führen würde und aus diesen Grund unzulässig wäre.

Aus vorgenannten Gründen hat die Gemeinde Brieselang ihr Einvernehmen gemäß § 36 BauGB nicht erteilt.

Ihre Ausführungen im Antwortschreiben vom 31.05.2021 (Eingang 04.06.2021) zur Anhörung vom 07.05.2021 führen zu keinem anderem Ergebnis.

Aus den genannten Gründen ist das Gesamtvorhaben unzulässig.

Der Vorbescheid beantwortet nur die gestellte Frage. Eine umfassende Prüfung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Vorschriften erfolgt nur im Baugenehmigungsverfahren.

Dieser Vorbescheid ist kostenpflichtig; insoweit verweise ich auf den nachstehenden Kostenbescheid.

Kostenfestsetzung

1. Für diesen Bescheid werden Kosten in Höhe von insgesamt **400,00 €** festgesetzt.
2. Die Kosten werden mit Bekanntgabe dieses Bescheides fällig und sind innerhalb von 14 Tagen auf das Konto des Landkreises Havelland zu überweisen.

Bankverbindung:	Mittelbrandenburgische Sparkasse
IBAN:	DE33 1605 0000 3861 014 830
BIC:	WELADED1PMB
Verwendungszweck:	P80171563 / 63-04976-20 / 431100

Es wird empfohlen, hierbei den beigefügten Zahlschein zu verwenden. Bei Zahlung ist die Angabe des Verwendungszwecks unbedingt erforderlich. Sollten Sie den Fälligkeitstermin nicht einhalten, bin ich leider gezwungen, die Beitreibung des Betrages im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens kostenpflichtig zu veranlassen. Außerdem müssen bei verspäteter Zahlung Säumniszuschläge erhoben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Widerspruch gegen die Kostenfestsetzung gemäß § 80 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I Seite 686) in der zurzeit gültigen Fassung keine aufschiebende Wirkung entfaltet. Das bedeutet, dass die Kosten auch für den Fall eines eventuellen Widerspruchs- oder Klageverfahrens zu zahlen sind und bei Nichtzahlung vollstreckt werden können.

Rechtsgrundlage der Kosten sind die Vorschriften des Gebührengesetzes für das Land Brandenburg (GebGBbg) vom 07. Juli 2009 (GVBl. S. 246) in der aktuellen Fassung und die Verordnung über die Gebühren in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten im Land Brandenburg (Brandenburgische Baugebührenordnung – BbgBauGebO) vom 20. August 2009 (GVBl. II, Nr. 28, Seite 562), zuletzt geändert mit Verordnung zur Änderung der Brandenburgischen Baugebührenordnung vom 05. Oktober 2016 (GVBl. II Nr. 53).

Zur Zahlung der Kosten ist nach § 12 Abs. 1 GebGBbg verpflichtet, wer die Amtshandlung zurechenbar veranlasst oder zu dessen Gunsten sie vorgenommen wird.

Die Kostenfestsetzung beruht auf §§ 1 ff. GebGBbg und berechnet sich für die gebührenpflichtige Amtshandlung nach §§ 1 ff. BbgBauGebO in Verbindung mit der Anlage 1 der BbgBauGebO wie folgt:

Nachweis ist die anliegende Kostenberechnung.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Landrat des Landkreises Havelland, Platz der Freiheit 1, 14712 Rathenow, einzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Widerspruch auch beim Bauordnungsamt des Landkreises Havelland in der Dienststelle Nauen, Waldemardamm 3 in 14641 Nauen oder in der Dienststelle Rathenow, Geschwister-Scholl-Straße 7 in 14712 Rathenow eingelegt werden kann.

Hinweis:

Bei schriftlicher Widerspruchseinlegung ist die Frist nur dann gewahrt, wenn der Widerspruch innerhalb der o. g. Widerspruchsfrist beim Landkreis Havelland eingegangen ist. Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dieses Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sprenger