



Dienststelle **Nauen**  
Dezernat/Amt Dez. IV / untere Bauaufsichtsbehörde  
Bauordnungsamt  
Auskunft erteilt **Frau Feuerstake**

Waldemardamm 3  
Zimmer E26  
14641 Nauen  
Telefon 03321/403-6118  
Fax 03321/403-6139  
\*\*\*E-Mail gudrun.feuerstake@havelland.de

## Einschreiben/Rückschein

Herrn  
Helmut Syfuss  
Düsseldorfer Straße 42a  
14612 Falkensee

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
Mein Zeichen/Aktenzeichen **63-00044-23**  
(Bitte stets angeben)  
**Datum 21.08.2023**

## Voranfrage - Errichtung von 2 jeweils 2-geschossigen Wohngebäuden

Grundstück: **Falkensee, Falkensee, Berchtesgadener Straße 16**  
Gemarkung: **Falkensee**  
Flur: **17**  
Flurstück: **97**

## Vorbescheid

gemäß § 75 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Sehr geehrter Herr Syfuss,

entsprechend Ihrem Antrag auf Vorbescheid, hier eingegangen am 04.01.2023, 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, auf dem o.g. Grundstück zwei jeweils zweigeschossige Wohngebäude (jeweils mit Walmdach mit einer Wohneinheit) mit 87 m<sup>2</sup> Grundfläche für das vordere Haus und 77 m<sup>2</sup> Grundfläche für das hintere Haus zu errichten, so wie im Lageplan dargestellt? Die Höhe der Gebäude (First) soll nicht mehr als 9,5 m über der örtlich vorhandenen Geländeoberfläche betragen.

Die Frage wird wie folgt beantwortet:

Die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit je zwei Vollgeschossen und einem Walmdach, mit einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m, mit Grundflächen von 87 m<sup>2</sup> des straßenseitig-vorderen Hauses auf der Teilfläche A und mit 77 m<sup>2</sup> Grundfläche des hinteren Hauses auf



### Sprechzeiten

Montag geschlossen  
Dienstag 09.00 - 12.00 Uhr  
15.00 - 18.00 Uhr

Mittwoch geschlossen  
Donnerstag 09.00 - 12.00 Uhr  
Freitag geschlossen

Konto der Kreiskasse  
MBS in Potsdam  
IBAN DE33 1605 0000 3861 0148 30  
BIC WELADED1PMB

\*\*\*Diese E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung

der Teilfläche B in der wie auf dem Lageplan vom 16.12.2022 (Posteingang 04.01.2023) dargestellten Lage ist planungsrechtlich zulässig.

**Wichtiger Hinweis:**

**Die Prüfung der Erschließung ist nicht Gegenstand dieses Bescheides.  
Beachten Sie die allgemeinen Hinweise zu diesem Bescheid.**

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

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

**Kostenbescheid**

1. Für diesen Bescheid werden Kosten in Höhe von insgesamt **1.148,00 €** festgesetzt.
2. Die Kosten werden mit Bekanntgabe dieses Bescheides fällig und sind innerhalb von 14 Tagen auf das Konto des Landkreises Havelland zu überweisen.

<b>Bankverbindung:</b>	<b>Mittelbrandenburgische Sparkasse</b>
<b>IBAN:</b>	<b>DE33 1605 0000 3861 014 830</b>
<b>BIC:</b>	<b>WELADED1PMB</b>
<b>Verwendungszweck:</b>	<b>P80196142 / 63-00044-23 / 431100</b>

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 (GebG Bbg) 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) in der zurzeit gültigen Fassung.

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

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

Nachweis ist die anliegende Kostenberechnung.

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei dem Landrat des Landkreises Havelland, Platz der Freiheit 1, 14712 Rathenow erhoben werden.

### **Hinweis:**

Ein Widerspruch gegen den Kostenbescheid gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 1 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I Seite 686) in der zurzeit gültigen Fassung, entfaltet keine aufschiebende Wirkung. Das bedeutet, dass die Gebühren auch während eines eventuellen Widerspruchs- oder Klageverfahrens fällig sind und bei Nichtzahlung vollstreckt werden können.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Feuerstake

## **Hinweise zum Vorbescheid:**

1. Im Vorbescheidsverfahren wurden entsprechend Ihrer Fragestellung die Stadt Falkensee und die Untere Naturschutzbehörde beteiligt. Eine weitergehende Beteiligung anderer Behörden und Ämter erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.
2. Die Prüfung der gesicherten Erschließung ist nicht Gegenstand dieses Vorbescheides. Mit dem Bauantrag ist die gesicherte Erschließung des Grundstückes nachzuweisen. Hierzu ist erforderlich:
  - eine ausreichende Zufahrt über eine öffentliche Straße bzw.
  - eine Baulast gemäß § 84 BbgBO für eine gesicherte Zufahrt zu einer öffentlichen Straße.
  - eine ausreichende Wasserversorgung sowie eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung.
3. Der Vorbescheid berechtigt nicht zur Bauausführung. Hierfür ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.
4. Dieser Vorbescheid wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt und gilt auch für und gegen Ihren bzw. Ihrer Rechtsnachfolger. Er lässt aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Zustimmungen oder zum Erstaten von Anzeigen unberührt. Dieser Vorbescheid gilt sechs Jahre.

## Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde

5. Schutz wildlebender Tierarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
Im Baugenehmigungsverfahren werden die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG geprüft. Ergeben sich Hinweise darauf, dass es zu Beschädigungen oder Zerstörungen (z. B. beim Abbruch bzw. bei Baumfällungen) von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG; insbesondere alle europäischen Vogelarten, alle im Anhang IV FFH-RL aufgeführte Arten wie z. B. Fledermäuse) kommt, sind die Ausnahmetatbestände gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von den genannten Verboten durch die zuständige Naturschutzbehörde zu prüfen. Ggf. können in der Baugenehmigung die artenschutzrechtlich erforderlichen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
6. Baumschutz  
Der Schutz der Bäume regelt sich im Innenbereich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Falkensee. Die auf dem Grundstück befindlichen Bäume mit einem Schutzstatus gem. Baumschutzsatzung sind grundsätzlich zu erhalten und vor Beeinträchtigungen (z. B. Befestigungen des durch die Kronentraufe begrenzten Wurzelbereichs mit wasserundurchlässigen Decken, Abgrabungen oder Aufschüttungen im Wurzelbereich) zu schützen.
7. Schutzgebiete

Das Vorhaben berührt keine der in § 23 (Naturschutzgebiete), § 26 (Landschaftsschutzgebiete) und § 31 (SPA/FFH-Gebiete) BNatSchG aufgeführten Schutzgebiete.