

Eingereicht durch:	Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung	Datum:	12.05.2022
--------------------	--	--------	------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- u. Ordnungsausschuss Lebus Stadtverordnetenversammlung Lebus		öffentlich öffentlich

Antrag auf Stellungnahme der Gemeinde auf Genehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Eigentumswohnungen

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die beigefügte gemeindliche Stellungnahme der Stadt Lebus zum Antrag auf Genehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Eigentumswohnungen in der Gemarkung Lebus, Flur 1, Flurstück 432.

Sachdarstellung:

Der Antragsteller plant auf dem Flurstück 432, Flur 1 in der Gemarkung Lebus, den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Eigentumswohnungen und hat einen Bauantrag an den LK MOL, Bauordnungsamt, gestellt.

Das Vorhaben wurde am 16.09.2021 im Bau- und Ordnungsausschuss der Stadt Lebus, den Abgeordneten als Bauvorhaben „Altersgerechtes Wohnen am Bahnhof“, vorgestellt.

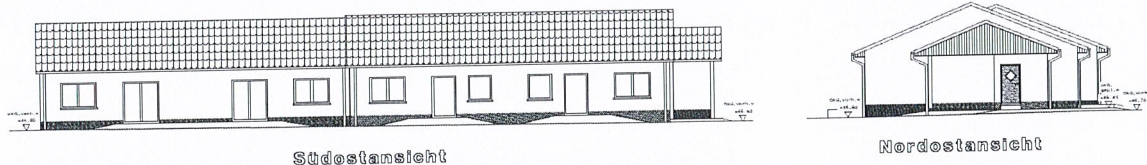
Vorab zur Erklärung:

Durch den Landkreis Märkisch Oderland, Abt. Bauleitplanung wurde bereits in der Vorprüfung festgestellt, dass sich das Vorhaben nicht in die Örtlichkeit einfügt. Mittels Anhörung wurde der Antragsteller darüber informiert und legte dann eine leicht geänderte Variante vor. Auch dieser Variante konnte von Seiten der Bauleitplanung nicht zugestimmt werden und deshalb wurde jetzt die Stadt Lebus aufgefordert, im Rahmen des vorliegenden Bauantrags, ihre Stellungnahme abzugeben.

Das Vorhaben liegt gemäß Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Lebus vom 03.06.2009 im Innenbereich und befindet sich gemäß Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lebus vom 23.02.2006 auf ausgewiesener Wohnbaufläche, die Gebietsart ist allgemeines Wohngebiet.

Die Prüfung des Bauantrages hat auf der Grundlage des § 34 BauGB Absatz 1 zu erfolgen. Danach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben 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 und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Das heißt, das geplante Gebäude muss vom Baustil, der Größe und der Anordnung auf dem Grundstück zur Straße in das Umfeld passen.

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 WE, eingeschossig mit Satteldach, DN 22°. Der Baukörper besteht aus zwei baulichen Abschnitten: 1. Grundfläche: 157 m² 2. Grundfläche: 172 m² Gesamtgrundfläche: 329 m², welche sich in der Örtlichkeit wie folgt darstellt, Breite an der Straßenfront ca. 11,00 m, Tiefe in der Fläche ca. 32,00 m, Höhe ca. 5,20 m



Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das Vorhaben fügt sich nach der Art der Nutzung, als Wohnnutzung grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die technische Bauaufsicht des Landkreises Märkisch Oderland schreibt: bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das beantragte Wohnhaus hat eine Grundfläche von 329 m². Der maßgebliche Umgebungsrahmen wird erheblich überschritten. Zur näheren Umgebung gehören grundsätzlich die auf dem Baugrundstück vorhandene Bebauung, die Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft und die Bebauung in der weiteren Umgebung, wenn diese noch prägend auf das Baugrundstück einwirkt. Die nähere Umgebung ist in jedem Fall weiter zu verstehen als die unmittelbare Nachbarschaft des Vorhabens. Bezogen auf den konkreten Standort wird der Standort durch die Bebauung bis zum Abbiegepunkt der Straße Am Bahnhof und die Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite geprägt.

Das bereits vorhandene Mehrfamilienhaus auf dem gleichen Flurstück fällt aus dem Rahmen der sonst in der näheren Umgebung anzutreffenden Bebauung. Trotz der deutlich in Erscheinung tretenden Größe und nicht zu übersehenden Gewichts in der sichtbaren Umgebung bestimmt es nicht die Eigenart, weil er vom üblichen Charakter der Umgebung abweicht und gleichsam isoliert dasteht.

Bauweise und Grundstücksfläche:

Nach der Höhe des Gebäudes fügt sich das Vorhaben ein. Die vordere faktische Baugrenze wird eingehalten. Die hintere faktische Baugrenze liegt bei 30 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie. Das beantragte Mehrfamilienhaus soll bis in eine Tiefe von 49 m im Abstand zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

Damit weicht es erheblich von der maßgeblichen hinteren Baugrenze ab.

Es ist offene Bauweise geplant. Das Vorhaben fügt sich diesbezüglich ein.

Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung Die Einfügenskriterien werden nicht vollständig erfüllt. Das Vorhaben ist gem. § 34 Abs. 1 BauGB bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Erschließung:

Das Grundstück liegt an der Straße „Am Bahnhof“ an und ist somit erschlossen. Die Zufahrt ist gemäß Bauantrag an der Straße „Am Bahnhof“ geplant.

Obwohl der Bau- und Ordnungsausschuss der Stadt Lebus am 16.09.2021 bei der Vorstellung des Bauvorhabens „Altersgerechtes Wohnen am Bahnhof“ dem Konzept positiv gegenüberstand, muss sich das Bauvorhaben der städtebaulichen Ordnung fügen.

Das gemeindliche Einvernehmen muss daher gemäß § 36 Abs. 2 S. 1 BauGB versagt werden. Die Einschätzung, inwieweit sich ein geplantes Vorhaben in die umliegende Bebauung einfügt, ist regelmäßig eine Ermessensentscheidung. Es muss auf jeden Fall so beurteilt werden, dass keine Präzedenzfälle für nachfolgende Bauanträge geschaffen werden. Schon ein Gebäude das von der umgebenden Bebauung abweicht, kann für spätere Antragsteller die Rechtfertigung sein, ebenfalls in dieser Art und Weise zu bauen. Eine ungeordnete Besiedlung wäre die Folge.

Die Stadtverordnetenversammlung Lebus wird gebeten, sich in ihrer Sitzung zum Vorhaben zu positionieren.

Anlagen

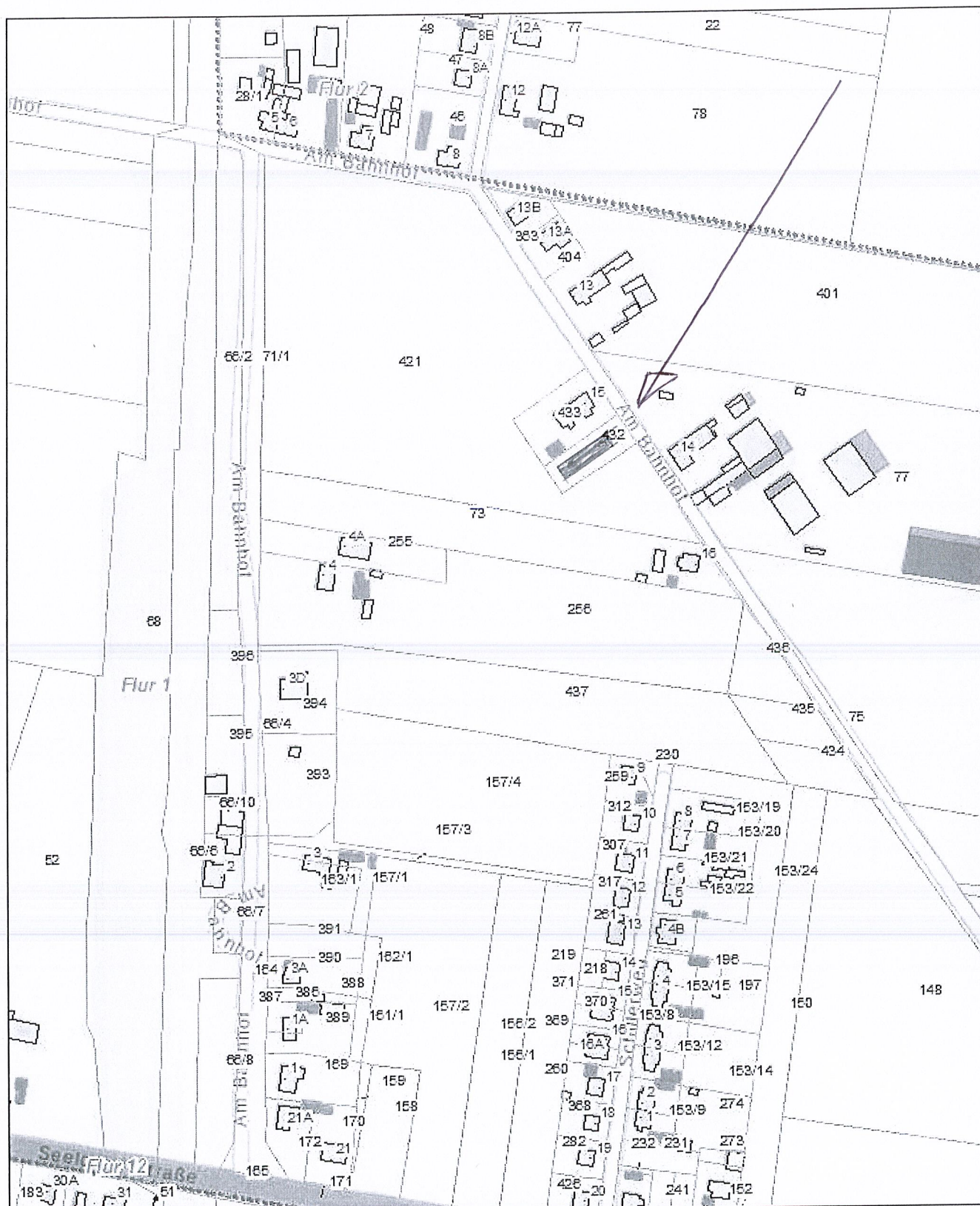
Übersichtkarte

Geplante Stellungnahme



Unterschrift Amtsdirektor

Fachamt



ETRS_1989_UTM_Zone_33N

Daten aus zug

Erstellt für Maßstab 1:3 000



Ersteller Amt Lebus

Erstellungsdatum 12.05.2022

Landkreis Märkisch-Oderland

Puschkinplatz 12, 15308 Seelow



Landkreis
Märkisch-Oderland



Stellungnahme der Gemeinde

nach § 69 Abs. 3 BbgBO

Aktenzeichen

63.30 / 02332 - 21

1. Bauherrin / Bauherr / Bauherrengemeinschaft

Name / Firma Datenschutz		Vorname / Ansprechpartner/in	
Straße	Hausnummer	Land PLZ	Ort
Telefon	Fax	E-Mail	

1.1 Baugrundstück

Gemarkung Lebus		Flur 1	Flurstück(e) 432	
Straße Am Bahnhof	Hausnummer	PLZ 15326	Ort Lebus	Ortsteil

2. Bebauungsplan (§ 30 BauGB)

Das Vorhaben liegt	
☐ im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) ☐ im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 2 i. V. m. § 12 BauGB)	
Nr. / Bezeichnung des Bebauungsplans	Gebietsart nach der BauNVO
Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans ☐ ja ☐ nein	

3. Innenbereich (§ 34 BauGB)

Das Vorhaben liegt	
☒ innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) ☐ im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB)	
Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans ☐ ja ☐ nein	
Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete der BauNVO (§ 34 Abs. 2 BauGB) ☒ ja ☐ nein	
Gebietscharakter	
Nach § 1 BauNVO: Wohngebiet	
Das Bauvorhaben hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	☐ ja ☒ nein
Das Bauvorhaben hält die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	☐ ja ☒ nein
Der Gewerbe- oder Handwerksbetrieb kann trotz Abweichung von der Eigenart der näheren Umgebung zugelassen werden (§ 34 Abs. 3a Satz 1 BauGB)	☐ ja ☐ nein
Es liegt eine Satzung vor nach	
☒ § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ☐ § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB ☐ § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	

4. Außenbereich (§ 35 BauGB)

Das Vorhaben liegt	Gebietsart	
☐ im Außenbereich (§ 35 BauGB)		
☐ im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans		
☐ Das Vorhaben ist privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. BauGB		
☐ Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 2 BauGB		
☐ Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. Buchstabe BauGB		

5. Planreife (§ 33 BauGB)

☐ Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, dessen Aufstellung beschlossen ist (§ 33 BauGB)		
Nr. / Bezeichnung des Bebauungsplans	Gebietsart nach der BauNVO	
Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB wurde durchgeführt (§ 33 Abs. 1 BauGB)	☐ ja	☐ nein
Das Vorhaben kann im Fall des § 4a Abs. 3 Satz 1 vor einer erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden (§ 33 Abs. 2 BauGB). Die Änderung bzw. Ergänzung wirkt sich nicht auf das Vorhaben aus	☐ ja	☐ nein
Das Vorhaben kann bei Verfahren nach § 13 BauGB vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden (§ 33 Abs. 3 BauGB). Die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten Gelegenheit zur Stellungnahme	☐ ja	☐ nein
Das Vorhaben entspricht den künftigen Festsetzungen	☐ ja	☐ nein
Der Antragsteller hat die künftigen Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger anerkannt (Erklärung nach § 33 BauGB liegt bei)	☐ ja	☐ nein

6. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)

Das Einvernehmen (§ 36 BauGB) wird für das genehmigungspflichtige Vorhaben erteilt zu Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB	☒ entfällt	☐ ja	☐ nein
Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB	☒ entfällt	☐ ja	☐ nein

7. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen (§§ 14, 15 BauGB)

Das Vorhaben liegt	
☐ im Geltungsbereich folgender Veränderungssperre nach § 14 BauGB	
Nr. / Bezeichnung der Veränderungssperre:	
Zu Ausnahmen von der Veränderungssperre wird das Einvernehmen erteilt	☐ ja ☐ nein
☐ Die Zurückstellung des Baugesuchs nach § 15 BauGB wird beantragt, Begründung siehe unter Nr. 15	

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO)

☐ Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich folgender örtlicher Bauvorschriften nach § 81 BbgBO		
Nr. / Bezeichnung der örtlichen Bauvorschrift:	In-Kraft-Treten am:	Fundstelle:
Das Einvernehmen (§ 36 BauGB) zu Abweichungen für das genehmigungspflichtige Vorhaben wird erteilt (§ 67 Abs. 3 BbgBO)		
☐ ja ☐ nein		

9. Benutzbarkeit und Zufahrtswege (§ 4 Abs. 1 BbgBO)

Die Zufahrt ist gesichert durch

- ☒ die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche
- ☐ eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt

☐ Die Zufahrt ist nicht gesichert☐ Die Zufahrt ist nicht erforderlich

Die Zufahrtswege sind benutzbar ab:

10. Benutzbarkeit der Wasserversorgungsanlagen

Die Wasserversorgung ist gesichert durch

☐ Die Wasserversorgung ist nicht erforderlich

- ☒ Zentrale Wasserversorgung ☐ eigenen Brunnen

ab:

Zur Brandbekämpfung steht eine ausreichende Menge Wasser zur Verfügung

☒ ja ☐ nein☐ Die Bestätigung der für die Wasserversorgung zuständigen Körperschaft liegt bei**11. Benutzbarkeit der Abwasserbeseitigungsanlagen**

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch

☐ Die Abwasserbeseitigung ist nicht erforderlich

- ☒ Kanalisation ☐ Kleinkläranlage ☐ Sammelgrube ☐ Sickeranlage

ab:

☐ Die regelmäßige Entleerung der Sammelgrube und die einwandfreie und schadlose Abwasserbehandlung in einer Abwasserbehandlungsanlage sind gewährleistet.☐ Die Bestätigung der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft liegt bei

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gesichert durch

☐ Einleitung in die öffentliche Niederschlagswasser- oder Mischwasserkanalisation☐ Einleitung in ein Gewässer auf Grund § 43 Abs. 1 BbgWG☒ Versickerung auf dem Grundstück auf Grund § 54 Abs. 4 BbgWG**12. Schutzgebiete**

Das Grundstück liegt

- ☐ im Naturschutz- / Landschaftsschutzgebiet
- ☐ im Wasserschutzgebiet
- ☐ im Überschwemmungsgebiet
- ☐ im Bauschutzbereich
- ☐ in einem sonstigen Schutzgebiet

13. Denkmalschutz☐ Das Vorhaben betrifft ein Denkmal oder liegt in der Umgebung eines Denkmals☐ Das Denkmal ist im Verzeichnis der Denkmale eingetragen (§ 3 BbgDSchG)

Nr. / Bezeichnung

☐ Das Denkmal ist vorläufig unter Schutz gestellt

Anordnung Nr.

vom

14. Sonstige Angaben

Das Vorhaben liegt in einem Umlegungsgebiet nach § 52 BauGB	☐	ja	☐	nein
Das Vorhaben liegt in einem Gebiet nach § 142 BauGB	☐	ja	☐	nein
Das Vorhaben liegt in einem Gebiet nach § 172 BauGB	☐	ja	☐	nein
Das Vorhaben liegt im Bereich des Flurbereinigungsverfahrens				
Bezeichnung:				
Das Grundstück liegt in der Nähe (bitte Entfernung in Meter angeben!)				
☐ einer Bundesautobahn		Meter	☐ eines Flughafens / einer Flugsicherungsanlage	Meter
☐ einer Bundesstraße		Meter	☐ eines militärischen Schutzbereichs	Meter
☐ einer Landesstraße		Meter	☐ eines öffentlichen Gewässers	Meter
☐ einer Kreisstraße		Meter	☐ einer kV-Stromleitung	Meter
☒ einer kommunalen Straße	1,00	Meter	☐ eines Waldes	Meter
☐ einer Eisenbahnanlage		Meter	☐ Sonstiges:	Meter

15. Erläuterungen zur fachbehördlichen Stellungnahme der Gemeinde (§ 69 Abs. 3 BbgBO)

(☐ auf besonderem Blatt)

16. Erklärung des Einvernehmens der Gemeinde (§ 36 BauGB)

Der Bauantrag ist eingegangen am

19.04.2022

Die Frist des § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB endet am

16.06.2022

Das Bauvorhaben wurde behandelt

☒ als Angelegenheit der laufenden Verwaltung☐ mit Beschluss vom**Das Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt**☐ ja☒ nein**17. Bauplanungsrechtliche Begründung für die Versagung des Einvernehmens**☐ auf besonderem Blatt

Das gemeindliche Einvernehmen muss gemäß § 36 Abs. 2 S. 1 BauGB versagt werden.

Die Prüfung des Bauantrages auf der Grundlage des § 34 BauGB Absatz 1 hat ergeben, dass sich das geplante Gebäude von der Größe und der Anordnung auf dem Grundstück nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Eigenart des Gebietscharakters und das Ortsbild werden beeinträchtigt.

Die Einschätzung, inwieweit sich ein geplantes Vorhaben in die umliegende Bebauung einfügt, ist regelmäßig eine Ermessensentscheidung. Städtebaulich sollen keine Präzedenzfälle für nachfolgende Bauanträge geschaffen werden. Denn bereits ein Gebäude, das von der umgebenden Bebauung abweicht, kann für spätere Antragsteller die Rechtfertigung sein, ebenfalls in dieser Art und Weise zu bauen. Eine ungeordnete Besiedlung soll ausgeschlossen werden.

18. Unterschrift

Ort Lebus	Datum
Unterschrift	