

Eingereicht durch: Amt für Stadt - und Gemeindeentwicklung Datum: 19.01.2024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Ordnungsausschuss Podelzig	20.02.2024	öffentlich
Gemeindevertretung Podelzig	29.02.2024	öffentlich

Antrag auf Stellungnahme der Gemeinde auf Genehmigung zur Errichtung eines Bürogebäudes

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung von Podelzig beschließt die beigefügte gemeindliche Stellungnahme der Gemeinde Podelzig zum Antrag auf Genehmigung zur Errichtung eines Bürogebäudes in der Gemarkung Podelzig, Flur 7, Flurstück 489.

Sachdarstellung:

Der Antragsteller plant auf dem Flurstück 489, Flur 7 in der Gemarkung Podelzig, den Neubau eines Bürogebäudes und hat einen Bauantrag an den LK MOL, Bauordnungsamt, gestellt.

Dieser Bauantrag wird der Gemeindevertretung zur Beratung vorgelegt, da festgestellt werden soll, ob sich das Vorhaben in die Örtlichkeit einfügt oder ob sich der langgestreckte Baukörper problematisch auf die s.g. städtebauliche Ordnung auswirkt.

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.

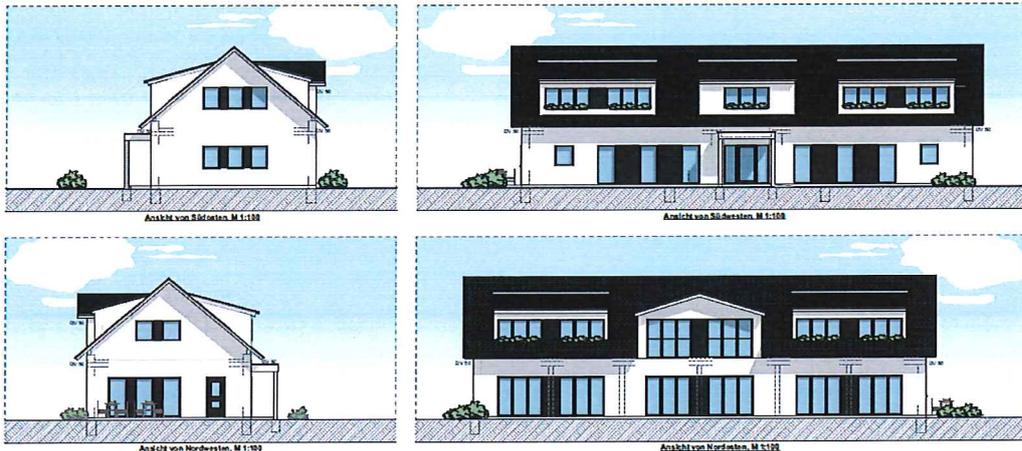
Das Grundstück liegt gemäß Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung, 1. Änderung, der Gemeinde Podelzig vom 01.09.2011 im Innenbereich. Gemäß Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Podelzig, vom 06.12.2005 befindet sich das Grundstück auf ausgewiesener gemischter Baufläche.

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 Bürogebäudes, zweigeschossig mit Satteldach, DN 40° und großzügigen Gauben. Der Baukörper trägt den Charakter einer Reihenhaussiedlung, welcher sich in der Örtlichkeit wie folgt darstellt, Breite an der Straßenfront ca. 24,00 m, Tiefe in der Fläche ca. 9,00 m, Höhe ca. 7,55 m. Die Nord – Ost – Ansicht ist die Straßenansicht an der

Hauptstraße.



Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das Vorhaben fügt sich nach der Art der Nutzung, als Gewerbenutzung bedingt in die Eigenart der näheren Umgebung ein, welche ausschließlich durch zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt ist.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für Grundflächen- und Geschossflächenzahl im Mischgebieten von 0,6 und 1,2. Mit Anordnung des Gebäudes und sonstiger befestigter Flächen werden ca. 1.140 m² beansprucht, zulässig sind 1.385 m². Die zulässige GFZ beträgt 1,2 somit beträgt das Höchstmaß aller Geschossflächen 2.022 m², beansprucht werden ca. 420 m².

Bauweise und Grundstücksfläche:

Nach der Höhe des Gebäudes (ca. 7,55 m) fügt sich das Vorhaben ein. Es ist eine offene Bauweise geplant. Das Vorhaben fügt sich diesbezüglich ein.

Erschließung:

Das Grundstück grenzt unmittelbar an die Bundesstraße B 112 „Hauptstraße“ an und ist somit erschlossen. Die Zufahrt ist an der Hauptstraße geplant.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung: Die Einfügungskriterien werden fast vollständig erfüllt.

Das Vorhaben ist gem. § 34 Abs. 1 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig.

Das gemeindliche Einvernehmen sollte daher gemäß § 36 Abs. 2 S. 1 BauGB erteilt werden.

Die Gemeindevertretung Podelzig wird gebeten, sich in ihrer Sitzung zum Vorhaben zu positionieren.

Anlagen
Geplante Stellungnahme

Unterschrift Amtsdirektor

Fachamt

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 69 Abs. 3 BbgBO

Aktenzeichen

ENTWURF

1. Bauherrin / Bauherr / Bauherrengemeinschaft

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

1.1 Baugrundstück

Gemarkung Podelzig		Flur 7	Flurstück(e) 489 (113, 114)	
Straße Hauptstraße	Hausnummer 48	PLZ 15326	Ort Podelzig	Ortsteil

2. Bebauungsplan (§ 30 BauGB)

Das Vorhaben liegt	
<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB)	
<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

3. Innenbereich (§ 34 BauGB)

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

4. Außenbereich (§ 35 BauGB)

Das Vorhaben liegt	Gebietsart	
<input type="checkbox"/> im Außenbereich (§ 35 BauGB)		
<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans		
<input type="checkbox"/> Das Vorhaben ist privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. <input type="text"/> BauGB		
<input type="checkbox"/> Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 2 BauGB		
<input type="checkbox"/> Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. <input type="text"/> Buchstabe <input type="text"/> BauGB		

5. Planreife (§ 33 BauGB)

<input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Das Vorhaben entspricht den künftigen Festsetzungen <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Der Antragsteller hat die künftigen Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger anerkannt (Erklärung nach § 33 BauGB liegt bei) <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

6. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)

Das Einvernehmen (§ 36 BauGB) wird für das genehmigungspflichtige Vorhaben erteilt zu Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> entfällt	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> entfällt	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

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

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

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO)

<input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		

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

Die Zufahrt ist gesichert durch	
<input checked="" type="checkbox"/> die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche	
<input type="checkbox"/> eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt	
<input type="checkbox"/> Die Zufahrt ist nicht gesichert	<input type="checkbox"/> Die Zufahrt ist nicht erforderlich
Die Zufahrtswege sind benutzbar ab:	<input type="text"/>

10. Benutzbarkeit der Wasserversorgungsanlagen

Die Wasserversorgung ist gesichert durch		<input type="checkbox"/> Die Wasserversorgung ist nicht erforderlich
<input checked="" type="checkbox"/> Zentrale Wasserversorgung	<input type="checkbox"/> eigenen Brunnen	ab: <input type="text"/>
Zur Brandbekämpfung steht eine ausreichende Menge Wasser zur Verfügung		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Die Bestätigung der für die Wasserversorgung zuständigen Körperschaft liegt bei		

11. Benutzbarkeit der Abwasserbeseitigungsanlagen

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch		<input type="checkbox"/> Die Abwasserbeseitigung ist nicht erforderlich
<input checked="" type="checkbox"/> Kanalisation	<input type="checkbox"/> Kleinkläranlage	<input type="checkbox"/> Sammelgrube
<input type="checkbox"/> Die regelmäßige Entleerung der Sammelgrube und die einwandfreie und schadlose Abwasserbehandlung in einer Abwasserbehandlungsanlage sind gewährleistet.	<input type="checkbox"/> Sickeranlage	ab: <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Die Bestätigung der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft liegt bei		
Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gesichert durch		
<input type="checkbox"/> Einleitung in die öffentliche Niederschlagswasser- oder Mischwasserkanalisation		
<input type="checkbox"/> Einleitung in ein Gewässer auf Grund § 43 Abs. 1 BbgWG		
<input checked="" type="checkbox"/> Versickerung auf dem Grundstück auf Grund § 54 Abs. 4 BbgWG		

12. Schutzgebiete

Das Grundstück liegt	
<input type="checkbox"/> im Naturschutz- / Landschaftsschutzgebiet	
<input type="checkbox"/> im Wasserschutzgebiet	
<input type="checkbox"/> im Überschwemmungsgebiet	
<input type="checkbox"/> im Bauschutzbereich	
<input type="checkbox"/> in einem sonstigen Schutzgebiet	<input type="text"/>

13. Denkmalschutz

<input type="checkbox"/> Das Vorhaben betrifft ein Denkmal oder liegt in der Umgebung eines Denkmals
<input type="checkbox"/> Das Denkmal ist im Verzeichnis der Denkmale eingetragen (§ 3 BbgDSchG)
Nr. / Bezeichnung
<input type="checkbox"/> Das Denkmal ist vorläufig unter Schutz gestellt
Anordnung Nr. <input type="text"/> vom <input type="text"/>

14. Sonstige Angaben

Das Vorhaben liegt in einem Umlegungsgebiet nach § 52 BauGB	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein			
Das Vorhaben liegt in einem Gebiet nach § 142 BauGB	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein			
Das Vorhaben liegt in einem Gebiet nach § 172 BauGB	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein			
Das Vorhaben liegt im Bereich des Flurbereinigungsverfahrens							
Bezeichnung:							
Das Grundstück liegt in der Nähe (bitte Entfernung in Meter angeben!)							
<input type="checkbox"/>	einer Bundesautobahn	<input type="text"/>	Meter	<input type="checkbox"/>	eines Flughafens / einer Flugsicherungsanlage	<input type="text"/>	Meter
<input checked="" type="checkbox"/>	einer Bundesstraße	5,00	Meter	<input type="checkbox"/>	eines militärischen Schutzbereichs	<input type="text"/>	Meter
<input type="checkbox"/>	einer Landesstraße	<input type="text"/>	Meter	<input type="checkbox"/>	eines öffentlichen Gewässers	<input type="text"/>	Meter
<input type="checkbox"/>	einer Kreisstraße	<input type="text"/>	Meter	<input type="checkbox"/>	einer KV-Stromleitung	<input type="text"/>	Meter
<input type="checkbox"/>	einer kommunalen Straße	<input type="text"/>	Meter	<input type="checkbox"/>	eines Waldes	<input type="text"/>	Meter
<input type="checkbox"/>	einer Eisenbahnanlage	<input type="text"/>	Meter	<input type="checkbox"/>	Sonstiges:	<input type="text"/>	Meter

15. Erläuterungen zur fachbehördlichen Stellungnahme der Gemeinde (§ 69 Abs. 3 BbgBO)(auf besonderem Blatt)**Hinweise zur Zufahrt:**

Für Grundstücke, die baulich noch nicht an die öffentliche Straße angebunden sind, ist die Errichtung einer Baustellen- / Grundstückszufahrt erforderlich. Dazu reicht ein formloser Antrag aus, und ein Lageplan mit vorhandener Skizze der Zufahrt, Bäumen und Straßenlaternen in diesem Bereich.

Die Grundstückszufahrt ist so herzustellen und zu unterhalten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigt werden. Es sind alle erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz der Straße und des Straßenverkehrs zu treffen.

Hinweise zu den Stellplätzen:

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Podelzig vom 16.06.2005 ist nach Punkt 2.1 je 40 m² Nutzfläche nach DIN 277 für Büro und Verwaltungsgebäude 1 Stellplatz nachzuweisen. Die Nutzfläche beträgt 420 m², die erforderlichen 11 Stellplätze werden auf dem Grundstück ausgewiesen.

Hinweise zum Regenwasser:

Gemäß § 52 des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes (BbgNRG) besteht die Verpflichtung für Eigentümer und die Nutzungsberechtigten eines Grundstücks ihre baulichen Anlagen so einzurichten, dass anfallendes Regenwasser nicht auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird oder übertritt. Bauliche Anlagen im Sinne dieses Gesetzes sind nicht nur die Gebäude auf den Grundstücken, sondern auch die versiegelten Flächen der Zuwegungen und Auffahrten auf den Grundstücken.

Das Brandenburgische Wasserhaushaltsgesetz (BbgWHG) schreibt in § 54 Abs. 4 vor, dass Regenwasser vorrangig zu versickern ist, „soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.“

Nähere Informationen zum naturnahen Umgang mit Regenwasser erhalten Sie über den Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz über: naturnaher-umgang-regenwasser.pdf (brandenburg.de).

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht der Gemeinde bestehen keine Einwände.

Das Einvernehmen der Gemeinde kann erteilt werden.

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

Der Bauantrag ist eingegangen am	<input type="text" value="10.01.2024"/>
Die Frist des § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB endet am	<input type="text" value="11.03.2024"/>
Das Bauvorhaben wurde behandelt	
<input checked="" type="checkbox"/> als Angelegenheit der laufenden Verwaltung	<input type="checkbox"/> mit Beschluss vom <input type="text"/>
Das Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

17. Bauplanungsrechtliche Begründung für die Versagung des Einvernehmens (auf besonderem Blatt)

18. Unterschrift

Ort Lebus	Datum
Unterschrift	