

# Landkreis Uckermark

## - Die Landrätin -

Kreisverwaltung Uckermark, Karl-Marx-Straße 1, 17291 Prignitz



Nebenstelle:

Dezernat: III  
Amt: Bauordnungsamt  
Untere Bauaufsichtsbehörde  
Bearbeiter(in): Herr Homburg  
Zimmer-/Haus-Nr.: 334 / 1  
Telefon-Durchwahl: 03984/70-3863  
Telefax: 03984/70-2399  
E-Mail: frank.homburg@uckermark.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		63- 02200-18-36	15.01.2019
Grundstück	Lychen, Retzow, Kurzer Weg		
Gemarkung	Retzow		
Flur	1		
Flurstück	140		
Vorhaben	Vorbescheid: Umnutzung von Gebäuden für Ferienzwecke zu Wohngebäuden		

### Vorbescheid

gemäß § 75 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Sehr geehrte Frau ,

vor Einreichung des Bauantrages kann die Bauaufsichtsbehörde auf schriftlichen Antrag des Bauherrn einzelne der selbstständigen Beurteilung zugängliche Fragen zu einem Bauvorhaben durch schriftlichen Vorbescheid beantworten.

Von dieser Möglichkeit haben Sie Gebrauch gemacht. Sie haben zu oben näher bezeichnetem Vorhaben folgende Frage gestellt:

„Ist eine Umnutzung von einem oder beiden zu Ferienzwecken bestimmten Gebäuden auf dem Flurstück 140, Flur 1, Gemarkung Retzow, als Wohngebäude zulässig?“

Zur Klarstellung wiederhole ich nachfolgend die Frage, wie ich sie verstanden habe:

Ist auf dem Grundstück - Gemarkung Retzow, Flur 1, Flurstück 140 – die Umnutzung der vorhandenen Gebäude zu Wohngebäuden bauplanungsrechtlich zulässig?

### Beantwortung:

Das Vorhabengrundstück liegt weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB. Zwischen dem Vorhaben-

Konto der Kreisverwaltung:  
Kontoinhaber: Landkreis Uckermark  
Sparkasse Uckermark  
IBAN: DE67 1705 6060 3424 0013 91  
BIC: WELADED1UMP

Steuernummer:  
062/149/01062

Telefon-Vermittlung:  
03984 70-0  
Internet:  
www.uckermark.de

Sprechzeiten:  
Mo. u. Do.: 08.00 bis 12.00 Uhr  
Di.: 08.00 bis 12.00 und  
13.00 bis 17.00 Uhr  
Fr.: 08.00 bis 11.30 Uhr

Der Landkreis Uckermark stellt für E-Mails mit qualifiziert elektronisch signierten Dokumenten die zentrale E-Mail-Adresse [landkreis@uckermark.de](mailto:landkreis@uckermark.de) zur Verfügung.  
Für alle anderen E-Mail-Adressen der Kreisverwaltung wird der rechtsverbindliche Zugang ausdrücklich nicht eröffnet.



standort und der Gemengelage (Erholungs- und Wohnnutzung) Kastaven ist der Bauungszusammenhang unterbrochen.

Das Vorhabengrundstück liegt demzufolge im Außenbereich, so dass für die planungsrechtliche Beurteilung Ihres Vorhabens die Vorschriften des § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ heranzuziehen sind.

Das Hauptgebäude ("Forsthaus Kastaven") und das vorhandene massive Nebengebäude wurden zuletzt als Kinderferienlager genutzt.

Die Nutzungsänderung des Hauptgebäudes zu Wohnzwecken ist gem. § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig.

Die Nutzungsänderung / der Umbau des Gebäudes hat gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB so zu erfolgen, dass die Gestalt des "Forsthauses Kastaven" weitestgehend erhalten bleibt.

Der Teilprivilegierungstatbestand "die Kulturlandschaft prägendes Gebäude" nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB erstreckt sich jedoch nicht auf das vorhandene massive Nebengebäude.

Eine Nutzungsänderung für dieses Gebäude ist gem. § 35 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Dieses Gebäude darf jedoch im Rahmen des Bestandschutzes erhalten werden.

#### Hinweise zum Bauordnungsrecht:

Bei der Ausarbeitung eines Entwurfs für die genehmigungspflichtige Nutzungsänderung sind die bauordnungsrechtlichen Belange, insbesondere die Vorschriften über Abstandsflächen sowie die des vorbeugenden Brandschutzes zu beachten.

Für die Nutzungsänderung ist ein formgerechter Antrag auf Baugenehmigung gemäß der BbgBauVorIV einzureichen.

Die Bauvorlagen müssen gemäß § 65 BbgBO von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser erstellt sein, die oder der bauvorlageberechtigt ist.

Abstandsflächen müssen grundsätzlich auf dem Baugrundstück liegen. Abstandsflächen dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden; Abstandsflächen dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung hat durch Eintragung einer Baulast zu erfolgen.

Die Erschließung des Vorhabengrundstückes ist derzeit nicht gesichert.

Es ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch Eintragung einer Baulast für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Lasten des Grundstückes Gemarkung Retzow, Flur 1, Flurstück 142 erforderlich.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 der Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag ein amtlicher Lageplan einzureichen ist.

Der amtliche Lageplan ist von einer Katasterbehörde oder einem im Land Brandenburg Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur anzufertigen.



Dem Bauantrag ist der Nachweis der erforderlichen notwendigen Stellplätze beizufügen.

Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die örtliche Bauvorschrift über Stellplätze der Gemeinde anzuwenden. Der Nachweis ist rechnerisch zu führen.

Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück anzuordnen oder entsprechend der örtlichen Bauvorschrift über Stellplätze der Gemeinde abzulösen.

Die Stellplätze, ihre Zufahrten und die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im objektbezogenen Lageplan zum Bauantrag darzustellen.

Für beheizte Gebäude sind die Anforderungen der EnEV und des EEWärmeG zu beachten und einzuhalten.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Schall- und Erschütterungsschutz nachzuweisen (Bautechnische Nachweise). Die Festlegungen des § 66 BbgBO sind zu beachten und einzuhalten.

#### Hinweise zum Umweltschutz:

Im Vorab ist mit dem zuständigen Versorgungsträger die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung zu klären und der Unteren Wasserbehörde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mitzuteilen sowie auch der Verbleib des anfallenden Niederschlagswassers der Dach-, Hof- und eventuell geplanten Stellflächen (Entwässerungsplan).

Nachfolgend aufgeführte, eventuell geplante Vorhaben bedürfen der Erlaubnis bzw. sind bei der unteren Wasserbehörde ebenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anzuzeigen:

#### 1. Benutzungen von Gewässern:

- Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen im Zuge der Baumaßnahme
- Entnahme von Grundwasser - Bohrung eines Brunnens
- Entnahme von Oberflächenwasser
- Bebauungen im/am Gewässer bei einem Abstand von 10 Metern oder weniger zur Uferkante bei dem vorliegenden Gewässer I. Ordnung
- Abwassereinleitungen – Errichtung einer Kleinkläranlage
- Versickerung und Einleitung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen über z. B. Sickerschächte; Rigolen, Einleitung in ein Gewässer
- Wärmepumpen – vertikale Erdwärmesonden
- Wärmepumpen – horizontale Flächenkollektoren

#### 2. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

- Heizöllageranlagen



Die Bestimmungen der AbfS des Landkreises, insbesondere der § 5 (Anschluss- und Benutzerzwang), §13 (Bauabfälle) und §20 (Bereitstellung der Abfallbehältnisse), sind einzuhalten.

#### Allgemeine Hinweise:

Gemäß § 36 des Baugesetzbuches (BauGB) wird über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 BauGB im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Im vorliegenden Fall hat die zuständige Gemeinde das erforderliche Einvernehmen hergestellt.

Der Vorbescheid nach § 75 BbgBO entfaltet keine Konzentrationswirkung, sondern befindet nur über bauordnungsrechtliche oder bauplanungsrechtliche Einzelfragen zum geplanten Bauvorhaben.

Einzelfragen, deren Beantwortung in die Zuständigkeit anderer Fachbehörden fällt, sind unmittelbar mit diesen Behörden zu klären.

An diesen Bescheid halte ich mich gemäß § 73 BbgBO für die Dauer von sechs Jahren vom Tage nach der Zustellung an gebunden.

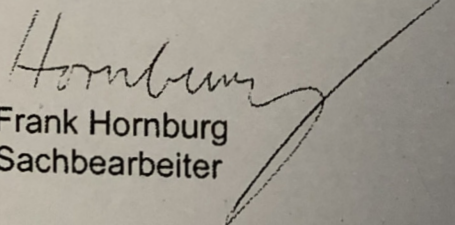
Einen Satz Bauvorlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Ich hoffe, dass es Ihnen möglich sein wird, Ihre Planungsabsichten zu verwirklichen.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei der Landrätin des Landkreises Uckermark, Karl-Marx-Straße 1, 17291 Prenzlau einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Frank Hornburg  
Sachbearbeiter

#### **Rechtsgrundlagen:**

- BauGB                      Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634 )
- BauNVO                    Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- BbgBO                      Brandenburgische Bauordnung (BbgBO vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, Nr. 14), zul. geä. durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.10.2018 (GVBl.I/18, Nr. 25)



- 
- BbgBauVorIV      Verordnung über Vorlagen und Nachweise in bauaufsichtlichen Verfahren im Land Brandenburg (Brandenburgische Bauvorlagenverordnung) vom 14.11.2016 (GVBl.II/16, Nr. 60), zul. geä. durch Art. 14 des Gesetzes vom 15.10.2018 (GVBl.II/18, Nr. 22)
  
  - EEWärmeG      Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
  
  - EnEV      Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV) vom 24.07.2007) BGBl. I S. 1519, zul. geä. durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)
  
  - BbgGeoVermG      Gesetz über das Geoinformations- und amtliche Vermessungswesen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Geoinformations- und Vermessungsgesetz) vom 27.05.2009 (GVBl. I/09 Nr. 08 S. 166), zul. geä. durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.10.2018 (GVBl.I/18, [Nr. 22])
  
  - AbfS      Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Uckermark (Abfallentsorgungssatzung - AbfS) vom 02. Juli 2008 (Amtsblatt für den Landkreis Uckermark vom 31. Juli 2008, S. 5), zuletzt geändert durch die 3. Änderungssatzung vom 06. Dezember 2017 (Amtsblatt für den Landkreis Uckermark 23. Jahrgang, Nr. 18 vom 18. Dezember 2017, S. 23)
  
  - LWaldG      Waldgesetz des Landes Brandenburg vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, S.137), zul. geä. durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33])