

Landkreis Märkisch-Oderland

Untere Bauaufsichtsbehörde



Landratsamt – Klosterstraße 14 – 15344 Strausberg

R Franke/Oertel II
Herr Johannes Oertel
Kronprinzendamm 1
10711 Berlin

Fachbereich: III
Amt: Bauordnungsamt
Fachdienst: Technische Bauaufsicht
Dienstort: 15344 Strausberg
Klosterstraße 14
Auskunft erteilt: Frau Boos
Durchwahl: 03346 8507546
Telefax: 03346 850 7509
E-Mail: katja_boos@landkreismol.de
AZ: **63.30/00742-20**
Strausberg, 06.07.2020

Antragsteller: GbR Franke/Oertel II, Herr Johannes Oertel

Grundstück: Bad Freienwalde, Altranft, Alte Heerstraße 2
Gemarkung Altranft, Flur 2, Flurstück 66

Vorhaben: Voranfrage: Aufteilung eines vorhandenen Grundstücks in Wohnbaugrundstücke

Vorbescheid

Der Inhalt des Vorbescheides umfasst die Ermittlung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Teilung des Flurstücks 66 zur Errichtung von 7 Einzelhäusern und 1 Doppelhaus wobei die Nutzungseinheiten nicht angegeben wurden. Die zu teilende Gesamtfläche beträgt 9.488 m² und wird vom Briefbotengraben durchzogen.

Der Antrag auf Vorbescheid beinhaltet folgende Fragestellungen:

1. Gem. Ortssatzung liegt das zu teilende Grundstück überwiegend im Innenbereich, ist dort -im Innenbereich eine Wohnnutzung im Rahmen des §34 BauGB zulässig?
2. Sind Grundstücksgrößen durch Teilung ab 680m² zulässig, um sicherzustellen dass anteilige überbaute Grundstücksflächen entstehen, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen?

Zur Beurteilung wurden die Unterlagen mit dem Eingang vom 18.02.2020 sowie vom 30.03.2020 herangezogen.

Ihre Fragen zum o.g. Bauvorhaben beantworte ich wie folgt:

zu 1.)

Die nach der Teilung des Flurstücks 66 geplanten Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (BauGB), jedoch größtenteils innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Altranft, wobei dieser Bereich dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen ist. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Der Flächennutzungsplan weist in diesem Bereich Wohnbaufläche aus.

Es wurde am 09.08.2003 eine Klarstellungssatzung für den Ortsteil Altranft veröffentlicht, in dessen Geltungsbereich sich das zu teilende Flurstück 66 wie im Amtlichen Lageplan dargestellt, befindet.

Danach sind die Wohngebäude zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Erschließung wurde im Rahmen dieser Anfrage nicht geprüft. Es sollen Zufahrten von der Alten Herrstraße sowie vom Sonnenburger Weg geschaffen werden.

Ich weise darauf hin, dass die Anforderungen an die Erschließungsanlage den Vorschriften für die Ent- und Versorgungsfahrzeuge (Müllentsorgung, Feuerwehr etc.) entsprechen müssen. Weiterhin sind die Belange des unteren Denkmalschutzes (Bau- und Bodendenkmale in der angrenzenden Umgebung), der unteren Wasserbehörde und der unteren Naturschutzbehörde (Briefbotengraben) zu berücksichtigen.

zu 2.)

Grundstücksgrößen ab 680 m² sind in diesem Bereich zulässig und entsprechen den Flurstücksgrößen der näheren Umgebung. Hier ist hinzuzusetzen, dass die Grundstücksgrößen für jeweils eine Nutzungseinheit betrachtet wurden.

Kostenentscheidung

Nach dem Gebührengesetz für das Land Brandenburg (GebGBbg) vom 07.07.2009 (GVBl. I S.246) in Verbindung mit der Verordnung über die Gebühren in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten im Land Brandenburg (Brandenburgische Baugebührenordnung - BbgBauGebO) sind hierfür folgende Gebühren zu entrichten:

KASSENZEICHEN (bei Zahlung bitte angeben)	BETRAG EURO
320.52111.00/431127 / 1841	800,00

Sofern die oben genannte Gebühr noch nicht entrichtet wurde, wird die Zahlungsfrist auf 14 Tage nach Zugang dieses Bescheides festgesetzt. (§ 19 Gebührengesetz)

Konto der Sparkasse Märkisch-Oderland:

IBAN **DE37170540402508440020**
BIC **WELADED1MOL**

Bei Zahlung ist die Angabe von Kassenzahlen und Verwendungszweck 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.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland, Klosterstraße 14 in 15344 Strausberg schriftlich oder zur Niederschrift zu erheben. Die Schriftform kann durch die elektronische Form ersetzt werden. In diesem Fall ist das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur zu versehen. Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten, die im Internet unter <http://maerkisch-oderland.de/kontakt> aufgeführt sind.

Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Im Auftrag



Dipl.-Ing. (FH) Boos
Sachbearbeiterin Bauplanungsrecht

Verteiler:

1x Bauherr
1x Stadt-/Gemeindeverwaltung
1x Entwurfsverfasser
1x Akte

Anlage:

Gebührenberechnung