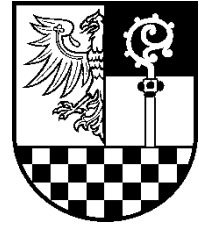


Landkreis Teltow-Fläming

Die Landrätin



Stellungnahme der Landrätin zum Antrag AN-7-5588/25-KT der Fraktion CDU/BV/VUB/FDP zur Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens „Wohnanlage Dorfaue 16“ in Großbeeren

Der Antrag liegt in der Sache nicht in der Zuständigkeit des Kreistages. Der Landkreis nimmt die Aufgaben nach der brandenburgischen Bauordnung als Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung wahr.

Nach § 54 Abs. 1 Nr. 3 BbgKVerf hat die Landrätin die Entscheidungen auf dem Gebiet der Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung zu treffen. Eine Organkompetenz des Kreistages und seiner Ausschüsse ist daher nicht gegeben.

In der Sache selbst kann jedoch informiert werden, da eine entsprechende Anfrage vom Auskunftsrecht der Abgeordneten umfasst wäre.

Den aktuellen Stand erläutert die zuständige Beigeordnete, Frau Biesterfeld, wie folgt:

Bauplanungsrechtlich ist das Gesamtvorhaben nur auf Grundlage eines Bebauungsplans zulässig. Es muss ein diesem Bebauungsplan entsprechender Bauantrag vorliegen, damit das Vorhaben genehmigt werden kann.

Bisher gibt es weder den Bebauungsplan, noch den Bauantrag.

1. Auf einen Antrag auf Vorbescheid des Bauherren erging am 21.05.2024 folgende Entscheidung:

Haus 1, dreigeschossig, mit einer Grundfläche von 290 m² und Gewerbe im EG;
bauplanungsrechtlich zulässig.

Haus 2, dreigeschossig, mit einer Grundfläche von 444 m²;
bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Haus 3, dreigeschossig, mit einer Grundfläche von 445 m²;
bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Haus 4, dreigeschossig, mit Mansarddach und einer Grundfläche von 454 m²,
bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Am 19.06.2024 fand infolge der überwiegend negativ beantworteten Bauvoranfrage ein Vorort-Termin mit dem Bürgermeister und der Abteilung Bauplanung der Gemeinde Großbeeren, den Leitungen der Referate 23 (Städtebaurecht) und 24 (Oberste Bauaufsicht) des Ministeriums für

* Die genannte E-Mail Adresse dient nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung

Öffnungszeiten:
Dienstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr
Donnerstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:30 Uhr

Telefon: 03371 608-0
Telefax: 03371 608-9100
UST-IdNr.: DE162693698

Bankverbindung:
Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
Gläubiger-ID: DE 87 LTF 000 002 134 52
BIC: WELADED1PMB
IBAN: DE86 1605 0000 3633 0275 98

Einzelne Beratungsdienste haben andere Öffnungszeiten. Diese erfahren Sie über die Telefonzentrale oder im Internet.
Sie können Ihr Anliegen nach Absprache mit dem Mitarbeiter auch Mo, Di, Mi, Do bis 19:00 Uhr und Fr bis 16:00 Uhr in der Kreisverwaltung erledigen.

Internet: <http://www.teltow-flaeming.de>

Infrastruktur und Landesplanung, Bauherrenvertretern, dem Entwurfsverfasser, der Amtsleitung sowie der Sachgebietsleitung der Untere Bauaufsicht- und Denkmalschutzbehörde statt. Dabei stellte der Referatsleiter der Obersten Bauaufsicht klar, dass Maßnahmen zur Beschleunigung des Verfahrens durch Herauslösen dieses Planbereiches und Aufstellung des B-Plans im sogenannten beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung möglich wären.

In einem weiteren Gespräch der Sachgebietsleitung Technische Bauaufsicht mit Vertretern der Antragstellerin am 18.10.2024 wurden mehrere Möglichkeiten zum weiteren Verfahrensweg unter Würdigung des Beschlusses zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 17.10.2024 und der Erkenntnisse des Vorbescheides vorgeschlagen.

So könnte ein Bauantrag eingereicht und vollumfänglich bauordnungsrechtlich als auch die betroffenen Fachrechte (Wasser, Verkehr, Arbeitsschutz) geprüft werden. Mit Erreichen der Planreife im laufenden B-Plan-Verfahren der Gemeinde könnte dann sofort die Baugenehmigung ausgereicht werden.

Bislang wurde jedoch kein Bauantrag für das bauplanungsrechtlich zulässige Haus 1 mit Tiefgarage bzw. die Wohnanlage (vier Gebäude mit Tiefgarage), die die Festsetzungen des Vorentwurfes zum Bebauungsplan für den Planbereich WA 6 einhält, eingereicht.

2. Verfahrensstand Aufstellung des Bebauungsplans "Ortskern - Nördliche Dorfaue":

28.03.2019: Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Großbeeren (Vorlage 269/2019).

17.10.2024: Beschluss zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Ortskern - Nördliche Dorfaue" zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorlage GV 2024/067):

Planbereich WA 6

Grundflächenzahl: 0,6

Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß: II – III.

28.11.2024: Bebauungsplan „Ortskern – Nördliche Dorfaue“: frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB durch die Gemeinde Großbeeren, Stellungnahmefrist war der 10.01.2025.

24.03.2025: Laut telefonischer Auskunft der Gemeinde ist bisher keine Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Belange erfolgt. Auch sind noch weitere Gutachten und Untersuchungen zur weiteren Erarbeitung einer ausgewogenen Planung erforderlich. Dies betrifft allerdings nicht den durch das Bauvorhaben „Wohnanlage Dorfaue 16“ beanspruchten Teilgeltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans.

Fazit: Das laufende B-Plan-Verfahren muss schnell in den Stand der Planreife gebracht werden oder, wie vom MIL empfohlen, ein eigener B-Plan im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nur für den betroffenen Bereich aufgestellt werden, um die Bauvorhaben zu ermöglichen. Dabei könnten die Bauanträge bereits vorab eingereicht und weitgehend geprüft werden.