

Bauvoranfrage Kamerun 5A

Anlage zum Formular 01.1

Antrag auf Vorbescheid gemäß § 75 BbgBO

Kamerun 5A, 15711 Königs Wusterhausen

E-Mail: | Telefon:

An den Landkreis Dahme-Spreewald

Untere Bauaufsichtsbehörde

Grundstück: Kamerun 5A, 15711 Königs Wusterhausen

Gemarkung Zeesen, Flur 7, Flurstück 396/2

Ort und Datum: Königs Wusterhausen, _____

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich beantrage einen Vorbescheid zu den auf Seite 2 bezeichneten Fragen zur Nutzungsänderung des bestehenden Wochenendhauses zu dauerhaftem Wohnen.

Gegenstand und Umfang

Gegenstand ist ausschließlich das durch die Baugenehmigung vom 22.06.2004, Genehmigungsnummer xxxxxx, Aktenzeichen xxxxx, genehmigte Bestandsgebäude. Die Genehmigung beschränkt die Nutzung auf Wochenendnutzung. Die Schlussabnahme erfolgte am 03.08.2004; die Bescheinigung datiert vom 05.08.2004.

Die beantragte Dauerwohnnutzung erfolgt ohne Erweiterung des Baukörpers, ohne zusätzliche Gebäude und ohne zusätzliche Bodenversiegelung. Nicht genehmigte Gebäudeteile oder Anlagen sind nicht Gegenstand des Antrags. Beantragt wird eine Wohnung; eine zweite Wohnung wird nicht geschaffen.

Das Grundstück liegt nach der veröffentlichten Planzeichnung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 03/11 „Ferien- und Wochenendhausgebiet Kamerun/ Weg am Tonsee“, im Ferienhausgebiet SO 2.1. Betroffen sind die Festsetzung der Nutzungsart SO 2.1 und die textliche Festsetzung TF 1.2. Der Plan wurde am 20.12.2023 öffentlich bekannt gemacht.

Das Abwasser wird abgefahren.

Fragen zur Entscheidung durch Vorbescheid

Frage 1 Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB

Kann für die auf Seite 1 beschriebene Nutzungsänderung des genehmigten Bestandsgebäudes zu dauerhaftem Wohnen eine Befreiung gemäß § 31 Absatz 3 BauGB von der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Ferienhausgebiet SO 2.1 in Verbindung mit TF 1.2 des Bebauungsplans 03/11 erteilt werden?

Frage 2 Hilfsweise Abweichung nach § 246e BauGB

Falls die Befreiung nach Frage 1 nicht erteilt werden kann: Kann dieselbe Nutzungsänderung gemäß § 246e Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB unter Abweichung von der genannten Ferienhausfestsetzung zugelassen werden?

Für beide Fragen wird die Einholung der Zustimmung der Stadt Königs Wusterhausen nach § 36a BauGB beziehungsweise § 246e Absatz 2 BauGB beantragt. Frage 2 betrifft dasselbe Vorhaben und ist nur Hilfsweise zu entscheiden.

Frage 3 Landschaftsschutzrechtliche Genehmigungsfreiheit

Unterliegt die auf Seite 1 beschriebene Nutzungsänderung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 03/11 der landschaftsschutzrechtlichen Genehmigungsfreiheit gemäß § 8 Absatz 3a Satz 1 Nummer 2 BbgNatSchAG, einschließlich einer Zulassung nach Frage 1 oder Hilfsweise Frage 2?

Frage 4 Hilfsweise landschaftsschutzrechtliche Zulässigkeit

Falls Frage 3 verneint wird: Kann für dieselbe Nutzungsänderung eine gegebenenfalls erforderliche landschaftsschutzrechtliche Genehmigung erteilt werden, weil die Nutzung dem besonderen Schutzzweck nicht oder nur unerheblich zuwiderläuft (§ 8 Absatz 3 BbgNatSchAG)? Soweit stattdessen ein landschaftsschutzrechtliches Verbot entgegensteht, kann hiervon eine Befreiung gemäß § 67 Absatz 1 BNatSchG erteilt werden?

Die jeweils einschlägige Schutzvorschrift und die Entscheidung über Genehmigung beziehungsweise Befreiung sind im Bescheid konkret zu bezeichnen. Die Prüfung betrifft das Landschaftsschutzgebiet „Teupitz-Köriser Seengebiet“. Die Voraussetzungen und Ausschlüsse des § 8 Absatz 3a BbgNatSchAG, insbesondere eine Natura-2000-Überlagerung, sind grundstücksbezogen zu prüfen.

Ich beantrage die verbindliche Beantwortung der naturschutzrechtlichen Fragen gemäß § 75 Absatz 1 Satz 2 BbgBO im Benehmen mit der zuständigen Behörde, soweit die Entscheidung nach § 72 Absatz 1 Satz 2 BbgBO in die spätere Baugenehmigung eingeschlossen ist. Andernfalls bitte ich um Mitteilung des notwendigen gesonderten Verfahrens.

Begründung und Anlagen

Durch die Nutzungsänderung soll dauerhafter Wohnraum im genehmigten Gebäudebestand geschaffen werden. Die beantragte Nutzung verzichtet auf zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Zu prüfen sind die zusätzlichen Auswirkungen der ganzjährigen Nutzung, insbesondere Verkehr, Außenbeleuchtung, Nachbarinteressen sowie Ver- und Entsorgung.

Die heutige Prüfung wird ausdrücklich auf § 31 Absatz 3 BauGB in seiner geltenden Fassung gestützt. Nach den FAQ des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung, Block C, Fragen C5 und C6, erfasst diese Vorschrift Nutzungsänderungen bestehender Gebäude und kann auch bei Berührung der Grundzüge der Planung angewandt werden.

Hilfsweise ist § 246e Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB zu prüfen. Die kommunale Zustimmung und die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen werden nicht vorausgesetzt, sondern als Bestandteil der Entscheidung beantragt. Ebenso wird aus der landschaftsschutzrechtlichen Zustimmung zum Bebauungsplan vom 14.09.2023 keine automatische Zulässigkeit des Dauerwohnens abgeleitet.

§ 8 Absatz 3a BbgNatSchAG ist in der seit 25.07.2025 geltenden Fassung zu berücksichtigen. Sollte die dortige Genehmigungsfreiheit nicht greifen oder ein eigenständiges Verbot bestehen, wird die erforderliche naturschutzrechtliche Entscheidung hilfsweise beantragt. Sonstige Anforderungen des Arten-, Biotop- und Gewässerschutzes bleiben gesondert zu beachten.

Anlagen zur Einreichung

1. Baugenehmigung vom 22.06.2004 mit Schlussabnahme, genehmigter Baubeschreibung und Gebäudezeichnungen.
2. Lageauszug Kamerun 5A mit Kennzeichnung des Grundstücks und vollständiger Planzeichnung des Bebauungsplans 03/11. Der Lageauszug beruht auf der veröffentlichten Planunterlage und ist kein aktueller amtlicher Lageplan.
3. Mitteilung des Ministeriums vom 07.03.2022, Aktenzeichen MLUL-4-4612/638+18#81771/2022, zur landschaftsschutzrechtlichen Behandlung des Bebauungsplans.

Ich bitte um einen Vorbescheid mit verbindlicher Entscheidung zu den genannten Fragen. Bei fehlenden Unterlagen bitte ich um eine konkret bezeichnete Nachforderung. Die Aufnahme der Dauerwohnnutzung wird erst nach Erteilung der hierfür erforderlichen Genehmigung erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen
