

Beschlussvorlage



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	14.01.2026	18/2026

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis
		Ja Nein Enthaltg.
Ortsbeirat Priort	11.02.2026	
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	17.02.2026	
Hauptausschuss	19.02.2026	

Betreff

Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben „Wohnhausneubau mit Stellplätzen“ in Priort, An der Haarlake
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde

Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen, für das Vorhaben „Wohnhausneubau mit Stellplätzen“ in Priort, An der Haarlake (Flur 4, Flst. 51) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Drucksache: 18/2026

Beschlussbegründung:

Die Antragsteller planen die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses in der Straße „An der Haarlake in Priort (Flur 4, Flst. 51).

Das Grundstück befindet sich laut Satzung über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Priort im Innenbereich und ist bereits mit einem Wohnhaus im rückwärtigen Grundstücksteil bebaut. Zur Realisierung der geplanten Bebauung soll das Grundstück geteilt werden.

planungsrechtliche Ausgangssituation

Die grundsätzliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens richtet sich nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch. Demnach ist 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 sowie das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Grundsätzlich sind bei der Bestimmung der Eigenart der Umgebung alle städtebaulich bedeutsamen baulichen und sonstigen Nutzungen zu berücksichtigen. Unzulässig ist, die Eigenart auf das zu beschränken, was städtebaulich wünschenswert oder vertretbar ist. (BVerwG Urt. v. 18. Oktober 1974 – 4 C 77.73; Urt. v. 26. Mai 1978 – 4 C 9.77)

Maßgebend hierfür ist also die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung. Dabei ist vorrangig auf die Maßkriterien abzustellen, in denen die prägende Wirkung besonders zum Ausdruck kommt. (VG Cottbus, Urteil vom 16.07.2025, VG 3 K 1528/23)

Feststellungen zur Eigenart der näheren Umgebung

Die Straße „An der Haarlake“ ist mit Einfamilienhäusern bebaut die keine konsequente Einheitlichkeit erkennen lassen. So variieren die Gebäude sowohl in den Grundflächen als auch in der Geschossigkeit. Charakteristisch für den Straßenzug ist zudem eine sogenannte „springende Bauflucht“. Diese führt dazu, dass die Bebauung nicht durchgehend entlang einer einheitlichen Baulinie erfolgt, sondern unterschiedliche Bautiefen aufweist. Innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs ergibt sich hieraus ein vergleichsweise großzügiger überbaubarer Bereich.

Eine systematische Bebauung in zweiter Reihe ist in der näheren Umgebung hingegen nicht festzustellen. Das vorhandene Wohngebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich stellt insoweit einen atypischen Einzelfall dar und prägt die Eigenart der Umgebung nicht.

Beurteilung der räumlichen Lage des Vorhabens im Bebauungszusammenhang

Mit der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nicht allein die konkrete Größe der Grundfläche der baulichen Anlage gemeint, sondern auch die räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung. Die Prüfung richtet sich unter anderem darauf, ob der maßgebenden Umgebungsbebauung eine faktische Baugrenze oder Baulinie zu entnehmen ist oder ob die Bebauungstiefe, die mit dem Vorhaben verwirklicht wird, eine Vorbildwirkung begründet.

Maßgeblich ist dabei die als Erschließungsanlage gewählte öffentliche Straße (BVerwG, Beschl. v. 12. August 2019 – 4 B 1.19) Bei der Betrachtung der Umgebungsbebauung lässt sich feststellen, dass es eher eine straßennahe Bebauung ist, die den Straßenzug „An der Haarlake“ prägt.

Die Gesamtschau der städtebaulichen Situation zeigt also, dass das Neubauvorhaben die bestehende regelhafte Straßenrandbebauung fortsetzt und die städtebauliche Ordnung der Umgebung wahrt. Es fügt sich damit städtebaulich schlüssig in die vorhandene Bebauungsstruktur ein und entspricht in dieser Hinsicht in höherem Maße der Eigenart der näheren Umgebung als das bestehende Wohngebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Bewertung möglicher Vorbildwirkung

Aus diesem Grund zeichnet sich aus unserer Sicht keine Vorbildwirkung für andere Grundstücke in der näheren Umgebung ab, als die die durch die Eigenart der näheren Umgebung bereits schon vorgegeben wird. Eine sogenannte Hinterlandbebauung wird durch die Zulassung des beantragten Vorhabens damit nicht per se zulässig, da ein Vorhaben keine Hinterlandbebauung „vorbilden“ kann, wenn es selbst strikt Teil der straßenbegleitenden Regelbebauung bleibt.

Ein Vorhaben entfaltet eine unzulässige Vorbildwirkung nur, wenn es selbst geeignet ist, eine zweite, bislang nicht vorhandene Bebauungsreihe zu etablieren (BVerwG, Beschl. v. 16.06.1994 – 4 B 96.94).

Dies ist vorliegend nicht der Fall. Das geplante Gebäude verbleibt eindeutig innerhalb der straßenbegleitenden Regelbebauung. Eine sogenannte Hinterlandbebauung wird durch das Vorhaben weder begründet noch vorbereitet. Die städtebauliche Ordnung der Umgebung bleibt unverändert erhalten.

witere planungsrechtliche Anforderungen nach § 34 Abs. 1 BauGB

Das antragsgegenständliche zweigeschossige Gebäude soll mit einer Grundfläche von 90 m² und einer Firsthöhe von 7,7 m errichtet werden. Das Dach ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 25 Grad ausgebildet. Die Traufhöhe liegt bei 5,8 m.

Das geplante Gebäude fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Erschlossen wird das Grundstück durch die öffentliche Straße „An der Haarlake“.

Zusätzliche, durch das Vorhaben ausgelöste nachbarrechtliche Spannungen sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller maßgeblichen städtebaulichen und planungsrechtlichen Gesichtspunkte kommt die Verwaltung im Rahmen der Einzelfallprüfung zu dem Ergebnis, dass sich das geplante Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das gemeindliche Einvernehmen kann damit erteilt werden.

Finanzielle Auswirkungen Ja Nein

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? keine

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

Kinder- und Jugendbeteiligung Ja Nein

Anlagen:

- Anlage 1 - Kartenauszug mit Darstellung der Umgebungsbebauung (nur digital)
- Anlage 2 - amtlicher Lageplan (nur digital)
- Anlage 3 - Grundrisse/ Ansichten (nur digital)
- Anlage 4 - Gebäudeschnitt (nur digital)
- Anlage 5 - Beispiele ähnlicher Gebäude in der näheren Umgebung (nur digital)
- Anlage 6 - Fotodokumentation der städtebaulichen Vorortsituation (nur digital)

.....
gez. Herr H. Schreiber
Bürgermeister