

Amt Brück - Der Amtsdirektor -

Eingang im Sitzungsbüro: 19.02.2026

Beschluss-Nr.: Bw-30-132/26

Aktenzeichen:

Amt: Bauen

Datum: 23.01.2026

Version: 1

zu behandeln in:

öffentlicher Sitzung

nicht öffentl. Sitzung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 „Borkwalde Ortszentrum“ – Grundsatzbeschluss: Umgang mit Befreiungsanträgen nach § 31 BauGB hinsichtlich der Festsetzungen zur Baulinie

Kurzinfo zum Beschluss

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Gesamtkosten: € Jährliche Folgekosten: €Finanzierung Eigenanteil: € Objektbezogene Einnahmen: €Haushaltsbelastung: €Veranschlagung: **Nein** mit €Produktkonto: FinanzH: ErgebnisH:

geprüft und bestätigt:

Unterschrift Kämmerer

geprüft und bestätigt:

Amtsleiter_____
Amtsdirektor

Beratungsfolge	Version	Sitzung	Anw.	Dafür	Dag.	Enth.	Beschlossen
GV	1	25.02.2026					

GV

1 25.02.2026

 Weitere Beratungsfolgen auf der 2. Seite

Unterschrift / Datum:

Vorsitzender der GV

Beschluss-Nr.: Bw-30-132/26

Beratungsfolge	Version	Sitzung	Anw.	Dafür	Dag.	Enth.	Beschlossen

Beschlusstext:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borkwalde beschließt, Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3 „Borkwalde Ortszentrum“ hinsichtlich der festgesetzten Baulinie grundsätzlich nach § 31 Abs. 3 BauGB zuzustimmen, soweit die Voraussetzungen dafür vorliegen.

Mitwirkungsverbot:

Gemäß des § 22 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg haben folgende Gemeindevertreter weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

Unterschrift / Datum:

 Vorsitzender der GV
Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Borkwalde Ortszentrum“, rechtskräftig seit dem 14.04.2000 trifft im westlichen Bereich des Mischgebietes (MI, 6) die Festsetzung einer Baulinie. Ist in einem Bebauungsplan eine Baulinie gemäß 23 Abs. 2 BauGB festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Der städtebauliche Gedanke dahinter ist, dass alle Gebäude in einer Flucht errichtet werden sollen.

Bei Aufstellung des Bebauungsplans befand sich die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans direkt an der Grenze zum Straßenflurstück 175 Flur 2 - die heutige Ernst-Thälmann-Straße, siehe Anlage 1. Dem Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass der Abstand zwischen der Geltungsbereichsgrenze und der Baulinie ca. 10 Meter beträgt. Zwischenzeitlich wurde eine weitere Verkehrsfläche aus dem B-Plangebiet herausgeteilt: das Flurstück 713 Flur 2, auf welchem ein Fahrradweg errichtet wurde, siehe Anlage 2. Durch die Teilung befindet sich die Baulinie direkt auf der Flurstücksgrenze der westlichen Baugrundstücke.

Es ist davon auszugehen, dass Bauherren Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 BauGB einbringen, um das Wohngebäude nicht auf der Grundstücksgrenze errichten zu müssen.

Gemäß § 31 Abs. 3 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung

nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Sollte die Gemeindevertretung hingegen an der gestalterischen Festsetzung der Baulinie festhalten wollen, wäre es auch möglich, dem einstigen Planungswillen folgend, die Errichtung der Gebäude in einem Abstand von 10 Metern zur westlich Grundstücksgrenze in einer Flucht zu verlangen (siehe Anlage 3). Dies wurde von der Rechtsberatung des Amtes Brück bestätigt. Dafür sollte der Beschlusstext entsprechend ergänzt werden, z.B.: „Die Zustimmung der Gemeinde nach § 31 Abs. 3 BauGB erfolgt unter der Maßgabe, dass der Abstand von der westlichen Grundstücksgrenze zum Wohngebäude 10 Meter beträgt. Dadurch wird das gestalterische Mittel der Baulinie hinsichtlich der Einhaltung einer Bauflucht beibehalten.“

Erfordernis der Beschlussfassung:

Es gab bereits vermehrt Anfragen hinsichtlich der Befreiung von der festgesetzten Baulinie. Bei künftigen Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der festgesetzten Baulinie im Mischgebiet, welche auf der Grundstücksgrenze der westlichen Baugrundstücke verläuft, wird die Verwaltung den Beschluss und die städtebauliche Ausrichtung der Gemeinde berücksichtigen. Aus städtebaulicher Sicht ist es dabei im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes erforderlich, rechtzeitig eine klare Festlegung für den gesamten westlichen Bereich der Baulinie zu treffen.

Hinweis der Verwaltung:

Aufgrund der geänderten örtlichen Gegebenheiten im Vergleich zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist an dem Erhalt der gestalterischen Festsetzung einer Baulinie nicht zwingend festzuhalten.