

Herrn Bezirksverordneten
Torsten Hofer

über

die Vorsteherin der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin
Frau Sabine Röhrbein

über

den Bezirksbürgermeister
Herrn Matthias Köhne

Kleine Anfrage 0796/VII

über

Bauvorhaben Margaretenaue – Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

Für das Bauvorhaben Margaretenaue in 13127 Berlin (Ortsteil Französisch Buchholz) wurden zahlreiche Bäume gefällt, vgl. auch die Baumfällliste vom Februar 2015. Derzeit werden auf diesem Grundstück Aufschüttungen vorgenommen. Die Anwohnerschaft der angrenzenden Grundstücke beklagt sich nun über die nun entstandene Grundstückserhöhung, die eine Folge der Aufschüttung ist. Die Aufschüttungen sind derart hoch (von derzeit 1 bis 2 Metern ist die Rede), dass befürchtet wird, anfallendes Regenwasser usw. würde ungehindert von der erhöhten Margaretenaue auf die tiefer liegenden Nachbargrundstücke ablaufen und dort für Schäden an Zäunen, im Garten und in den Kellern sorgen.

1. *Wurde für das Bauvorhaben Margaretenaue bereits eine Baugenehmigung erteilt? Wenn nein, wie ist sonst der Stand des Vorhabens?*

Für das Bauvorhaben Margaretenaue „Auffüllung des Geländes und Baugrundverbesserung“ wurde am 26.02.2015 eine Baugenehmigung (Vereinfachtes Genehmigungsverfahren) erteilt. Es wurde die Aufschüttung des vorhandenen Geländes in Teilen durchschnittlich bis zu einer Höhe von 1,15 m (Endhöhe/Oberkante Straßendecke) vorgenommen. Die Baugrundverbesserung beinhaltet den Bodenaustausch von Bodenteilen, die im Altlastenkataster verzeichnet sind.

Gegen die Baugenehmigung sind ein Widerspruch und ein Antrag auf Aussetzung der sofortigen Vollziehung der Baugenehmigung beim Verwaltungsgericht anhängig.

2. *Was soll dort gebaut werden?*

Auf den Grundstücken Margaretenaue 10 – 14 ist die Errichtung von 13 Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus geplant. Ein Bauantrag dafür wurde bisher nicht gestellt.

3. *Wie beurteilt das Bezirksamt die Aufschüttungen in der Margaretenaue?*

Für das beantragte Vorhaben wurde eine Baugenehmigung erteilt, da die Prüfung ergab, dass dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstanden, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen waren.

4. *Inwiefern hat das Bezirksamt die möglichen Auswirkungen dieser Aufschüttungen auf die nun tiefer liegenden Nachbargrundstücke, insbesondere hinsichtlich eines etwaigen unkontrollierbaren Wasserabflusses, berücksichtigt?*

Die Aufschüttungen auf dem Grundstück befinden sich standortgebunden im Bereich der geplanten Einfamilienhäuser entlang der Panke. Anfallendes Niederschlagswasser wird von der Erschließungsstraße und den Dachflächen der Gebäude auf den übrigen Flächen der Grundstücke versickert. Zusätzlich sind entlang der inneren Erschließungsstraße beidseitig Entwässerungsmulden geplant, die bei lang anhaltendem Starkregen übermäßiges Wasser aufnehmen können. In den Bauvorlagen ist die Erschließungsplanung enthalten, die Angaben zur Bemessung von Niederschlagswasser bei Starkregen und dessen Ableitung enthalten.

5. *Inwiefern kann das Bezirksamt den Eigentümer (Bauvorhaben Margaretenaue) verpflichten, Vorkehrungen zu treffen, auf dem eigenen erhöhten Grundstück anfallendes Wasser auch dort zu halten und aufzunehmen, damit es nicht die tiefer liegenden Nachbargrundstücke in Mitleidenschaft zieht (vgl. § 66 Berliner Wassergesetz – BWG)?*

Grundsätzlich ist gemäß § 3 Abs. 1 BauO Bln der Bauherr/Grundstückseigentümer verpflichtet, bauliche Anlagen (auch Aufschüttungen sind bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 BauO Bln) so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden.

Die Möglichkeiten für das Bezirksamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht (FB BWA), hier bereits vor Baubeginn präventiv zu prüfen bzw. Auflagen zu vergeben, läge innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens.

Das Vorhaben unterliegt dem Vereinfachten Baugenehmigungsverfahren. Hierbei werden geprüft:

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,

2. beantragte und erforderliche Abweichungen im Sinne des § 68 Abs. 1 und 2 Satz 2 sowie die Übereinstimmung mit den Anforderungen gemäß den §§ 4 bis 6 und

3. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.

Die hinterfragten Maßnahmen fallen jedoch nicht in das vorgeschriebene Prüfprogramm. Von daher ergeben sich keine Möglichkeiten, den Bauherren im Genehmigungsverfahren oder mit Erteilung der Baugenehmigung, d. h. vor der Bauausführung, diesbezüglich zu verpflichten.

Unabhängig dessen hat der Bauherr ein Entwässerungskonzept vorgelegt, siehe Antwort zur Frage 4.

Sollten sich nach Baubeginn oder Fertigstellung der Baumaßnahme diesbezüglich Schäden herausstellen, ist durch den FB BWA zu prüfen, inwiefern im Rahmen der Gefahrenabwehr ordnungsbehördlich eingeschritten werden kann bzw. wird.

Darüber hinaus bestehen Regelungen im Privatrecht. Gemäß Berliner Nachbarrechtsgesetz § 20 (NachbG), Bodenerhöhungen, sind Bodenerhöhungen gegenüber dem Nachbargrundstück unzulässig. Es sei denn, es wird ein solcher Abstand zur Grundstücksgrenze eingehalten oder es werden solche Vorkehrungen getroffen und unterhalten, dass eine Schädigung des Nachbargrundstücks, insbesondere durch Absturz, Abschwemmung oder Pressung des Bodens ausgeschlossen ist.

6. Was hat das Bezirksamt in dieser Sache bereits unternommen und veranlasst?

Die Maßnahmen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind in den Bauvorlagen enthalten und Bestandteil der Baugenehmigung.

Unabhängig davon wurde das Bauvorhaben auf Grund der Bebauung entlang der Panke der Unteren Wasserbehörde hinsichtlich des Hochwasserschutzes im Genehmigungsverfahren vorgelegt.

Seitens der Wasserbehörde gab es keine Einschränkungen bzw. zusätzliche Auflagen.

Der Bauherr selbst lässt ein Gutachten hinsichtlich eventueller Veränderungen der Grundwassersituation auf dem Grundstück erstellen.

Weiterführende Maßnahmen sind nicht geplant.

Fundstellennachweis:

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 29. Juni 2011 (GVBl. S. 315)

Berliner Nachbarrechtsgesetz (NachbG Bln) vom 28. September 1973 (GVBl. S. 1654), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVBl. S. 870)