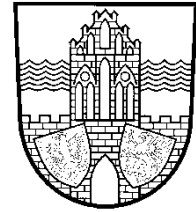


Landkreis Uckermark

- Die Landrätin -



Kreisverwaltung Uckermark, Karl-Marx-Straße 1, 17291 Prenzlau

Berliner Stadtgüter GmbH
Frau Krech
Frankfurter Allee 73C
10247 Berlin

Nebenstelle:

Dezernat: III
Amt: Bauordnungsamt
Untere Bauaufsichtsbehörde
Bearbeiter(in): Herr Ehrke
Zimmer-/Haus-Nr.: 337 / 1
Telefon-Durchwahl: 03984/70-3863
Telefax: 03984/70-2399
E-Mail: andreas.ehrke@uckermark.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		63- 01294-22-36	22.11.2022
Grundstück	Lychen, Retzow, Kurzer Weg 5		
Gemarkung	Retzow		
Flur	1		
Flurstück	142		
Vorhaben	Vorbescheid: Innutzungnahme bestehender Gebäude auf Basis des Bestandsschutzes zum Zwecke der Freizeit und Erholung		

Sehr geehrte Frau Krech,

vor Einreichung des Bauantrags sind auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn einzelne der selbstständigen Beurteilung zugängliche Fragen zu einem Bauvorhaben durch Vorbescheid von der Bauaufsichtsbehörde zu beantworten, vgl. § 75 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

Folgende Fragen haben Sie gestellt:

1. „Ist die ‘Innutzungsnahme’ der bestehenden Gebäude oder Teilen davon auf der Basis des Bestandsschutzes aus bauordnungs- und baupanungsrechtlicher Sicht zum Zwecke der Freizeit und Erholung zulässig? (...)“ und
2. „Teile des Gesamtareals sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lychen als Sondergebiet FEH gem. § 10 BauNVO ausgewiesen (Anmerkung durch mich: nicht ausgewiesen, sondern dargestellt). Welche baurechtliche Grundlage wird für die Umsetzung der entsprechenden Nutzung benötigt?“

Bei der Prüfung der 1. Frage zum Vorbescheid habe ich festgestellt, dass die Wiederaufnahme (Fortsetzung) der unterbrochenen, aber nicht aufgegebenen Nutzung bestehender Gebäude, namentlich der **Bungalows 6 bis 11** und der **Garage Nr. 5**, auf der Grundlage des Bestandsschutzes möglich ist, sofern die bestandsgeschützte Nutzungsart beibehalten wird. Die bestandsgeschützte Nutzung ist dadurch gekennzeichnet, dass es sich um ein vormaliges Ferienlager handelt, d.h. die Bungalows

Konto der Kreisverwaltung:
Kontoinhaber: Landkreis Uckermark
Sparkasse Uckermark
IBAN: DE67 1705 6060 3424 0013 91
BIC: WELADED1UMP

Steuernummer:
062/149/01062

Telefon-Vermittlung:
03984 70-0
Internet:
www.uckermark.de

Sprechzeiten:
Mo. u. Do.: 08:00 bis 12:00 Uhr
Di.: 08:00 bis 12:00 und
13:00 bis 17:00 Uhr
Fr.: 08:00 bis 11:30 Uhr

Der Landkreis Uckermark stellt für E-Mails mit qualifiziert elektronisch signierten Dokumenten die zentrale E-Mail-Adresse landkreis@uckermark.de zur Verfügung. Für alle anderen E-Mail-Adressen der Kreisverwaltung wird der rechtsverbindliche Zugang ausdrücklich nicht eröffnet.

sind bauplanungsrechtlich als Ferienhäuser einzuordnen. Da es sich insoweit noch um funktionsgerecht nutzbare Bausubstanz handelt und keine Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass diese bestehende Rechtsposition aufgegeben wurde, wirft eine (weitere) Nutzung der Bungalows als Ferienhäuser die Genehmigungsfrage in bauplanungsrechtlichen Hinsicht nicht neu auf. Aus diesem Grunde ist insoweit auch kein gemeindliches Einvernehmen erforderlich, denn über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit wird nicht neu entschieden im Sinne einer Zulassung des Vorhabens.

Da den Antragsunterlagen keine Angaben zu baulichen Veränderungen zu entnehmen sind, gibt es darüber hinaus auch keine Grundlage für eine Entscheidung in bauordnungsrechtlicher Hinsicht.

Für die **Gebäude 3 und 4** ist der Bestandsschutz jedoch bereits verloren gegangen, da kein nutzbarer Bestand mehr erkennbar ist. Die Gewährleistung eines durch die Eigentumsgarantie gebotenen Bestandschutzes setzt nämlich die Existenz eines vorhandenen, funktionsgerecht nutzbaren Baubestandes voraus. Dies gilt umso mehr, wenn man mit dem Bundesverwaltungsgericht den Bestandsschutz in erster Linie als Schutz der ursprünglich rechtmäßigen Bestandsnutzung versteht. Da Bestandsschutz nur an einen im Wesentlichen funktionsgerecht nutzbaren Baubestand anknüpft, vermag dieser zwar Reparatur-, Renovierungs- und auch geringe Umbauarbeiten zu decken, die der Aufrechterhaltung der Nutzbarkeit der Anlage dienen, nicht aber die Herstellung eines Ersatzbaus anstelle des ursprünglich geschützten Bauwerks zu rechtfertigen. Für die Abgrenzung von bloßen Reparatur- und Erhaltungsarbeiten zur Neuerrichtung eines Bauwerks unter Verwendung von Teilen einer alten Bausubstanz kommt es entscheidend darauf an, ob die ursprüngliche Anlage in ihrer Identität als Anknüpfungspunkt für den Bestandsschutz erhalten bleibt oder ein Ersatz entsteht. Dabei ist ein Identitätsverlust spätestens dann anzunehmen, wenn der Eingriff in die Bausubstanz so intensiv ist, dass er eine statische Nachrechnung der gesamten Anlage erforderlich macht.

Der Verlust des Bestandsschutzes für die Gebäude 3 und 4 hat zur Folge, dass die Zulässigkeit der Nutzungsaufnahme dem heutigen Bauplanungsrecht nicht widersprechen darf. Dies ist jedoch aus folgenden Gründen nicht der Fall.

Der Vorhabenstandort befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Somit ist der Standort bauplanungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB einzuordnen.

Als nicht privilegierte sonstige Vorhaben sind die beiden Gebäude im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB unzulässig, denn sie beeinträchtigen öffentliche Belange nach der beispielhaften Aufzählung in § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB insofern, als sie die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Das ist der Fall, wenn durch die Ausführung des Vorhabens ein Vorgang der Zersiedelung, d.h. einer zusammenhanglosen, unorganischen Streubebauung, eingeleitet oder vollzogen wird und die Gefahr besteht, dass sich auf den benachbarten Grundstücken weitere Vorhaben anschließen könnten. Eine Zersiedelung wird zumindest bei Wohnbauten u.ä. wie z.B. Ferienhäusern regelmäßig anzunehmen sein, weil der Außenbereich grundsätzlich von allen nicht unmittelbar seinem Wesen und seiner Funktion entsprechenden Bauten freigehalten werden soll (BVerwG, Urteil vom 26.05.1967 - IV C 25.66).

Bei der Prüfung der 2. Frage zum Vorbescheid habe ich festgestellt, dass es sich dabei um keine einzelne der selbstständigen Beurteilung zugängliche Frage zu einem Bauvorhaben handelt, wie es § 75 Abs. 1 BbgBO vorschreibt, sondern um eine allgemeine Rechtsfrage. Diese lässt sich nicht mit Bindungswirkung im Rahmen eines Vorbescheides beantworten. Ich beschränke mich daher auf den Hinweis, dass der Flächennutzungsplan ein sog. Vorbereitender bauleitplan ist, der kein Baurecht vermittelt. Baurecht vermitteln kann – allgemein gesprochen - ein kommunaler Bebauungsplan. In diesem Zusammenhang weise ich auf § 1 Abs. 3 BauGB hin: Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden“. Ende des Zitats.

Zusammenfassung

Für die Gebäude 5 bis 11 ist die Wiederaufnahme der Nutzung bei bestandsgeschützter Nutzungsart ohne weitere bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Verfahren zulässig und möglich.

Für die Gebäude 3 und 4 ist die Innutzungnahme aus den vorgenannten Gründen nicht zulässig. Ich bedauere, Ihnen deshalb keinen für Sie günstigeren Bescheid erteilen zu können.

Die Ablehnung Ihres Antrages ist kostenpflichtig. Daher verweise ich auf die nachfolgende Kostenentscheidung.

Kostenentscheidung (Rechnung)

Die Gebühr wird entsprechend dem Gebührengesetz für das Land Brandenburg (GebGBbg) i. V. m. der Brandenburgischen Baugebührenordnung (BbgBauGebO) ermittelt.

Für diese Entscheidung ergibt sich eine Verwaltungsgebühr in Höhe von

300,00 €.

Die Gebühr wird zwei Wochen nach Bekanntgabe dieses Bescheides fällig.

Vorsorglich mache ich darauf aufmerksam, dass bei nicht fristgerechter Zahlung ohne Regelung anderer Art (z.B. Stundung oder Aussetzung) Säumniszuschläge erhoben werden müssen.

Zahlungsinformationen

Betrag: **300,00 €**
Empfänger: Landkreis Uckermark
Bank: Sparkasse Uckermark
IBAN: DE67 1705 6060 3424 0013 91
BIC: WELADED1UMP
Kassenzeichen: **63/811339 - 1294 - 22**
(Verwendungszweck)



Bei Zahlung ist die Angabe des Kassenzeichens (Verwendungszweck) **unbedingt** erforderlich.

Ein eventuell gegen die Kostenentscheidung eingelegter Widerspruch hat gemäß § 80 Abs. 2 Verwaltungsgerichtsordnung **keine** aufschiebende Wirkung und entbindet mithin nicht von der Verpflichtung zur Zahlung in der angegebenen Fälligkeitsfrist.

Folgende Tarifstelle(n) wurde(n) in Ansatz gebracht:

1.7.1 Beantwortung einzelner Fragen zu einem konkreten Bauvorhaben hinsichtlich einzelner Tatbestandsmerkmale einer Vorschrift der BbgBO, einer Vorschrift auf Grund der BbgBO oder einer fachgesetzlichen Vorschrift

Innutzungnahme auf Grund von Bestandsschutz
Gebäude 5 bis 11; Gebäude 3 und 4

Gebühr (min. 200,00 €; max. 3.000,00 €)

400,00 €

Ermäßigung eines Antrages gem. § 17 GebGBbg für Ablehnung/Rücknahme

vorgesehene Gebühr für die positive Sachentscheidung

400,00 €

Ermäßigung für die Ablehnung (Gebäude 3 und 4) bzw. Rücknahme eines Antrages um ein Viertel (entspricht 75% der v. g. Gebühr) bis zu drei Viertel (entspricht 25 % der v. g. Gebühr)

75,00 %

Ermäßigung um den Betrag von -100,00 €

Aufnahme des Antrages, Behördenbeteiligung
Ausfertigung des Bescheides

Eine weitere Ermäßigung kann nicht gewährt werden, weil die Gebühr dem durchschnittlichen Verwaltungsaufwand entspricht, der für die Ablehnung Ihres Antrages aufgebracht werden musste.

Gebühr 300,00 €

Gebührensomme und Auslagen 300,00 €

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei der Landrätin des Landkreises Uckermark, Karl-Marx-Straße 1, 17291 Prenzlau einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Andreas Ehrke
Sachbearbeiter

Rechtsgrundlagen:

- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geä. durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1353)
- BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zul. geä. durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- BbgBO Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zul. geä. durch das 2. Gesetz zur Änderung der BbgBO vom 09.02.2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5], S.2)