



Landkreis Potsdam-Mittelmark
Der Landrat

Untere Bauaufsichtsbehörde

Fachbereich 4
Recht, Bauen, Kataster und Vermessung
Fachdienst Technische Bauaufsicht I

Landkreis Potsdam-Mittelmark • Postfach 1138 • 14801 Bad Belzig

Leben am Zernsee e.V.
Vorsitzender
Herr Bernd-Michael Stritzke
Kemnitz
Phöbener Chaussee 5
14542 Werder (Havel)

Herr Schilling
Fachdienstleiter

Besucheradresse:
Potsdamer Straße 18 A
14513 Teltow
Telefon (Durchwahl) Telefax
03328 / 318340 03328 / 318458
ulf.schilling@potsdam-mittelmark.de

Unser Zeichen 01003-13-10
Datum 06.06.2014

FNP 2020 und Bebauungsplan Nr. 061/10 der Stadt Werder (Havel) – Verwaltungshandeln des Landkreises

Sehr geehrter Herr Stritzke,

in Ihrem Schreiben vom 15.05.2014 erklären Sie, dass das Verwaltungshandeln in dem Gebiet der Kolonie Zern und dem im Betreff genannten B-Plangebiet für Sie nicht oder nur schwer nachvollziehbar ist.

Historisch wurden zu DDR-Zeiten die Gewerbeflächen und auch die Erholungsbauten genehmigt, **aus** heutigem planungsrechtlichen Verständnis bildet diese Konstellation *eine Gemengelage*, welche in dieser Form heute wohl nicht genehmigungsfähig wäre. Die Ihnen bekannten Planungen der Stadt Werder (Havel) für diese Region sind im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan (FNP) niedergelegt. Beide Planwerke sollen nicht geeignet sein, diese Situation zu verbessern.

Aus Ihrer Sicht besteht für das Gebiet der Kolonie Zern, als auch im B-Plangebiet Bestandschutz, ausgenommen für die ehemals von der Firma Proctor & Gamble bis Herbst 2012 zur Fruchtsaftproduktion genutzten Flächen. Hierfür gehen Sie von einem Verlust des Bestandschutzes aus.

Im Weiteren sehen Sie eine Ungleichbehandlung zwischen den Schwarzbauten im Bereich der Wohn- und Wochenendnutzung und dem Bereich des gewerblich genutzten Gebietes von Herbstreith & Fox. Auch die Wohnbebauung in den Havelauen ist in letzter Zeit immer mehr an das B-Plangebiet herangerückt.

Für das Gebiet der Stadt Werder (Havel) wurde durch diese der FNP 2020 erarbeitet und im Dezember 2008 wirksam bekanntgemacht. Für die gewerblich genutzte Fläche (B-Plangebiet) weist der FNP Gewerbegebiet entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und für die Erholungsflächen nord-östlich von der Landesstraße Grünfläche mit der Maßgabe, dass keine bauliche Entwicklung zulässig ist, aus. Nachrichtlich ist das Landschaftsschutzgebiet (LSG) dargestellt.

Rechtliche Würdigung:

Die Vorhaben im gesamten Gebiet sind sonstige Vorhaben nach § 35 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB). Sonstige Vorhaben können nur zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange erfolgt. Öffentliche Belange sind u. a. der FNP und der Naturschutz (hier Landschaftsschutzgebiet), welche den Vorhaben entsprechend § 35 (3) BauGB entgegenstehen können. Für den Bereich der Erholungsflächen steht der FNP mit seiner Ausweisung Landschaftsschutzgebiet Vorhaben entgegen. Ein rechtlicher Spielraum für die Erteilung von Baugenehmigungen wird nicht erkannt.

Für die gewerblichen Flächen besteht eine Ausweisung als Gewerbegebiet im FNP, die Landschaftsschutzgebietsausweisung reicht nicht bis in diesen Bereich, so dass der *rechtliche* Rahmen nicht so eng wie bei den Erholungsflächen gehalten ist. Somit gilt, dass nach § 35 Absatz 2 Punkt 6 BauGB die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebes genehmigungsfähig ist, wenn die Erweiterung verhältnismäßig zum vorhandenen Gebäudebestand und Betrieb ist und keine weiteren öffentlichen Belange entgegenstehen.

Wie Sie an diesen planungsrechtlichen Vorgaben erkennen können, besteht ein wesentlicher Unterschied in der rechtlichen Bewertung. Für die bereits errichteten Bauvorhaben im Bereich der Erholungsflächen, die uns angezeigt oder von uns aufgenommen wurden und deren Bestand im Wege von nachträglichen Genehmigungsverfahren versucht wurden zu legalisieren, sind sämtlich abgelehnt worden. Ein wesentlicher Teil dieser Ablehnungsbescheide sind einer Prüfung durch das Verwaltungsgericht und bei einigen wenigen durch das Oberverwaltungsgericht zugeführt worden. Im Ergebnis wurden die Entscheidungen der Unteren Bauaufsichtsbehörde bestätigt. Ausgehend davon ist die Rechtslage für unsere Verwaltung abschließend geklärt.

Nun zur angesprochenen Frage des Bestandsschutzes.

Voraussetzung für die Beurteilung des Bestandsschutzes ist die rechtmäßige Errichtung eines Gebäudes, das heißt, dass das Gebäude auf Grundlage einer Baugenehmigung errichtet wurde. So lange diese Genehmigung nicht widerrufen oder durch die Verwaltung nicht zurückgenommen ist, gilt diese im genehmigten Umfang weiter, unabhängig davon, ob das Eigentum veräußert oder anderweitig an Dritte übergeht.

Für die Eigentümer der baulichen Anlagen im Bereich der Erholungsflächen bedeutet das, dass auch die derzeitigen Eigentümer, die erst nach 1990 erworben haben, für den rechtmäßig errichteten Bestand Schutz genießen.

Die baulichen Anlagen, die im Eigentum und in Nutzung der Firma Herbstreith & Fox GmbH stehen, sind bestandsgeschützt, was von Ihnen auch nicht bestritten wird.

Die Herbstreith & Fox GmbH hat die baulichen Anlagen der ehemaligen Firma Proctor & Gamble Manufacturing GmbH erworben. Die Produktion von Fruchtsaft ist zwischenzeitlich eingestellt. Die Lagerflächen innerhalb der baulichen Anlagen wurden weiter genutzt. Es kann also nicht davon ausgegangen werden, dass hier der Bestandsschutz erloschen ist.

Dem zuvor Gesagten ist zu entnehmen, dass für jedes genannte Gebiet eine andere Beurteilung der Rechtslage für die Errichtung von baulichen Anlagen besteht.

Nun zu Ihrer Frage, wo hier die tatsächlich Verantwortlichen sind.

Wie oben schon ausgeführt, sprechen gegen eine bauliche Entwicklung im Erholungsgebiet die entsprechenden Ausweisungen im FNP und die des LSG. Die Festsetzungen über das Landschaftsschutzgebiet gehen schon in die DDR-Zeit zurück und sind dann in den 90er Jahren in einem gesonderten Verfahren konkretisiert bzw. den heutigen rechtlichen Vorgaben angepasst worden. Diese Festsetzungen gelten bis heute fort.

Im Verfahren zum Flächennutzungsplan werden die einzelnen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die eingehenden Stellungnahmen fließen dann in die Bearbeitung des FNP ein. Eine Nichtbeachtung dieser Stellungnahmen kann zur Rechtswidrigkeit führen. Die entsprechenden Nutzungsausweisungen der Flächen unterfallen der Planungshoheit der Stadt Werder (Havel).

Für die Untere Bauaufsichtsbehörde habe ich oben schon den rechtlichen Rahmen für die Erteilung von Baugenehmigungen dargestellt. Über diesen rechtlichen Rahmen hinaus – wie von Ihnen gefordert – mehr Augenmaß und mehr Ermessensspielräume bei den anstehenden Entscheidungen in Ansatz zu bringen, bedeutet, in Ansehung auf die vorgenannten gerichtlichen Entscheidungen den rechtlichen Rahmen zu überdehnen und könnte zu rechtswidrigen Baugenehmigungen führen, was Sie mit Ihrer Fragestellung sicherlich nicht andeuten wollten.

Ich sehe mich außerstande, in diesem Gesamtzusammenhang die Schuld an der jetzigen Situation Personen oder Behörden zuzuweisen. Ob die Lösung des Konfliktes in der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Erholungsgebiet liegen könnte, kann von hier aus nicht entschieden werden. Dies liegt alleine in der Planungshoheit der Stadt Werder (Havel).

Ich hoffe, mit meinen Ausführungen etwas mehr Verständnis für das Handeln aller Beteiligten erzeugt zu haben.

Freundliche Grüße



Blasig
Landrat