

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Wohn- und Wirtschaftsgebäude Pretschener Straße in Kuschkow"

Hier Begründung der Planerfordernis als Anlage zum Abwägungsprotokoll

Das Amt für Kreisentwicklung gibt am 22.12.2015 zur zweiten Trägerbeteiligung in Bezug auf die Planerfordernis folgende Hinweise:

„...Es fehlt an der Planerfordernis nach § 1 BauGB für eine rechtssichere Planung,

... öffentliche und private Belange sind gerecht abzuwägen,

... privilegierte Betriebe sind in § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB geregelt,

... für zulässigerweise errichtete gewerbliche Nutzungen regelt der § 35 Abs. 4 Nr. 5 oder 6 BauGB das Baurecht...“

... eine unbeabsichtigte Regelungslücke durch das 1990 übernommene BauGB liegt nicht vor,

Siehe vollständigen Hinweis im Original.

Zu den Hinweisen vertritt die Gemeinde folgende Position:

Zu: „...Es fehlt an der Planerfordernis nach § 1 BauGB für eine rechtssichere Planung.“

Ziel der Planung ist es die seit Jahrzehnten bestehenden Nutzungen aus Wohnen und Landwirtschaft planungsrechtlich für die Zukunft zu sichern. Bauanträge der Eigentümer haben in den letzten Jahren ein Spannungsfeld zwischen dem raumordnenden Planungsrecht und dem Recht auf Bestandsschutz aufgezeigt. Im Ergebnis wurde die Nutzung einer zweiten Wohnung versagt.

Der Bestandsschutz nach Artikel 14 GG gilt passiv und aktiv. Dazu gehört auch eine funktionsgerechte Entwicklung innerhalb der bestehenden und somit geschützten Nutzungen. Die aufgetretenen Spannungen mit dem Bauordnungsamt zeigen, dass es Unklarheiten bei der Auslegung des BauGB in Verbindung mit dem Bestandsschutz gibt. Ziel des B-Plans ist für Klarheit zu sorgen und den Bestandsschutz auch planungsrechtlich zu sichern.

Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 1 BauGB erforderlich.

Das Erfordernis eines B-Plans bestimmt die Gemeinde auf Grundlage

1. Ihrer Planungshoheit nach 28 GG
2. Nach BauGB § 1 (3) „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Die Gemeinde wünscht, dass der Wohnstandort und der landwirtschaftliche Kleinbetrieb auch für künftige Generationen nachhaltig weitergeführt werden darf.

Dafür ist es erforderlich die bestehende Bebauung und ihre Nutzungsarten planungsrechtlich festzuschreiben. Die Planung soll u.a. Nutzungsänderungen, genehmigungspflichtige Umbauten oder Ersatzneubauten von Gebäudeteilen ermöglichen. Auf diese Weise sollen ggf. künftige bauliche Änderungen oder Anpassungen im Rahmen der Festsetzungen rechtssicher ermöglicht werden.

Die Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Märkische Heide geht bis 2030 von einem Bevölkerungsverlust von ca. 26 % aus. Ursächlich ist der demografische Wandel, aber auch die Abwanderung der jungen Generation in wirtschaftlich stärkere Regionen. Vor diesem

Hintergrund ist die Fortführung des Hofes durch die jetzt junge Generation sowie künftige Erben ein wichtiger Baustein zum Erhalt des Ortsteils und steht somit Interesse der Allgemeinheit.

Zu: „... öffentliche und private Belange sind gerecht abzuwägen.“

Die Gemeinde hat sorgfältig zwischen privaten Belangen und öffentlichen Belangen abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Es liegt im Interesse der Gemeinde, dass die junge Generation nicht abwandert und das elterliche Grundstück auch künftig rechtssicher nutzen kann. Es gehört zur Fürsorgepflicht der Gemeinde die Existenz ihrer Bewohner innerhalb ihres Eigentums auf dem Gemeindegebiet sicherzustellen.

Der Ort Kuschkow verfügt über zahlreiche oft über ein Jahrhundert alte Streusiedlungshöfe im Außenbereich. Wunsch aller Eigentümerfamilien ist die weitere Nutzung der Höfe, nicht aber die Ausdehnung in die Landschaft. Dieser Wunsch wird von der Gemeinde geteilt.

Der § 1 Abs. 3 und 5 des BauGB treffen hier wortwörtlich zu. Zitat:

§ 1 BauGB

(3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. ...

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. ...

Zu: ... privilegierte Betriebe sind in § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB geregelt.

Der § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gilt für landwirtschaftlich genutzte Neuplanungen im Außenbereich. Bei dem hiesigen Sachstand handelt es sich um Nutzungsänderungen innerhalb vorhandener rechtmäßig errichteter Gebäude. Diese Nutzungsänderungen sind nicht nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 zu genehmigen.

Nutzungsänderungen sind nach § 35 Abs. 4 BauGB genehmigungsfähig.

Zu: ... für zulässigerweise errichtete gewerbliche Nutzungen regelt der § 35 Abs. 4 Nr. 5 oder 6 BauGB das Baurecht...“

Die Eigentümerfamilie hat sich beim Bauordnungsamt vergeblich um eine Genehmigung nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 und 6. BauGB bemüht. (Erweiterung der Wohnnutzung um eine zweite Wohnung, innerhalb eines vorhandenen, rechtmäßig errichteten Gebäudes) Das Bauordnungsamt hat die Anwendung des § 35 Abs. 4 Nr. 5 und 6. BauGB versagt, weil nur noch ein landwirtschaftlicher Nebenerwerb besteht. Gleichzeitig hat das Bauordnungsamt eine Genehmigung für den Fall einer planungsrechtlichen Regelung in Aussicht gestellt.

Zu: ... eine unbeabsichtigte Regelungslücke durch das 1990 übernommene BauGB liegt nicht vor.

Das BauGB ist am 23. Juni 1960 in der damaligen Bundesrepublik in Kraft getreten. Es gilt als rechtliche Absicherung für **künftig** aufzustellende Planungen. (FNP und B-Pläne) Die Verfasser

haben damals nicht im Blick gehabt, dass nach einer Wiedervereinigung Deutschlands und Übernahme des Gesetzes auf die neuen Bundesländer, Spannungen zwischen dem Bestandsschutz nach Artikel 14 GG und dem BauGB auftreten könnten.

In der ehemaligen DDR gab es keine vergleichbare Stadtplanung, für die das übernommene BauGB, den rechtlichen Rahmen abbilden könnte. Durch die Übernahme des Gesetzes kommen die Bauordnungsämter nun in die Situation Planungsziele aus dem BauGB ableiten zu wollen bzw. zu müssen. Normale Stadtplanung verläuft jedoch umgekehrt, sie beginnt mit einer Idee, die über einen Entwurf in ein Planungskonzept mündet (FNP und B-Pläne). Das BauGB bildet dafür den rechtlichen Rahmen mit öffentlicher Beteiligung und anschließender Festsetzung.

Die hier praktizierte Ableitungsplanung aus dem BauGB führt zu unbeabsichtigten Konflikten mit dem Bestandsschutz. Rechtsgrundlage ist dafür der sich aus Artikel 14 GG ergebende aktive Bestandsschutz. Danach besteht das Recht zu begrenzten Erweiterungen, sofern diese einer funktionsgerechten Nutzung im Rahmen des Bestandes dienen.

Vor diesem Hintergrund treffen der bereits oben zitierte Absatz 5 sowie der Absatz 6 Punkt 2 aus § 1 BauGB wortwörtlich zu:

- (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: ...
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Es kann nicht Ziel einer Kreisentwicklung sein, für alle im Außenbereich gelegenen Gehöfte den aktiven Bestandsschutz in Frage zu stellen und damit langfristig eine Nutzungsaufgabe herbeizuführen. Das war und ist nicht Ziel des Gesetzgebers des BauGB.

Zitate aus den Kommentaren zum baulichen Bestandsschutz nach Artikel 14 GG:

Der aktive Bestandsschutz soll nicht nur vor Anpassungsverlangen der Bauaufsichtsbehörde schützen, er soll vielmehr dem Eigentümer ein Recht auf Änderung der dem Bestandsschutz unterliegenden baulichen Anlage einräumen, ohne dass hierdurch der Bestandsschutz verloren ginge.

Der Begriff Nutzungsänderung wird weder vom BauGB bzw. von der BauNVO noch von den Landesbauordnungen näher definiert. Nicht jede Nutzungsänderung führt zu einem Entfall des Bestandsschutzes, setzt das Gebäude eine etwaigen Anpassung an neues Recht aus und ist damit i.d.R. genehmigungspflichtig. Eine i.d.R. genehmigungspflichtige Nutzungsänderung liegt erst vor, wenn sich die neue Nutzung von der bisherigen (legalen) dergestalt unterscheidet, dass sie anderen oder weitergehenden Anforderungen öffentlich-rechtlicher, insb. bauordnungs- oder bauplanungsrechtlicher Vorschriften unterworfen ist oder unterworfen werden kann.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohn- und Wirtschaftsgebäude Pretschener Straße in Kuschkow," ist deshalb aus Sicht der Gemeinde Märkische Heide aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

Aufgestellt am 1. August 2016
von Reinhard D. Schulz
Dipl.-Ing. Architekt