Landkreis Teltow-Fläming

Die Landrätin

Antwort der Kreisverwaltung Teltow-Fläming auf die Anfrage des Abgeordneten Danny Eichelbaum, CDU-Kreistagsfraktion TF, zur fehlerhaften Baugenehmigung – „Neue Remise“ – der Grafschaft in Kloster Zinna

5-2779/16-KT

Sachverhalt:

Aus der Berichterstattung der Märkischen Allgemeinen vom 02.05.2016 ergibt sich, dass die Baugenehmigung für den 2012 errichteten Neubau an dem historischen Gebäude der Grafschaft in Kloster Zinna fehlerhaft ist und deshalb vom Verwaltungsgericht Potsdam aufgehoben wurde. Damit besteht die Gefahr, dass der Neubau abgerissen werden muss und/oder erhebliche Kosten auf den Landkreis zukommen.

Dazu frage ich die Landrätin:

1. Wie konnte die Untere Bauaufsichtsbehörde im damaligen Genehmigungsverfahren hinsichtlich des Merkmals „Einfügen in die Umgebung“ und den einzuhaltenden Abstandsflächen zu einem komplett anderen Ergebnis als das VG Potsdam gelangen?
2. Inwiefern arbeitet die Kreisverwaltung mit dem Eigentümer der „Neuen Remise“ zusammen, um für sämtliche Beteiligte akzeptable Lösungen zu finden?
3. Welches weitere Vorgehen bzw. Maßnahmen plant die Kreisverwaltung in diesem Fall?
4. Wie weit sind die Vorbereitungen für einen veränderten Bebauungsplan fortgeschritten?
5. Erwägt die Kreisverwaltung finanzielle Entschädigungszahlungen vorzunehmen?

Für die Kreisverwaltung beantwortet die Dezernentin Frau Dr. Neuling die Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1:
Die Untere Bauaufsichtsbehörde ging bei Erteilung der Baugenehmigung davon aus, dass der infrage stehende Neubau nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grundstücksgrenze gebaut werden darf und deshalb bauordnungsrechtlich keine Abstandsflächen erforderlich seien. Bei der Beurteilung des planungsrechtlichen Merkmals „Einfügen in die Umgebung“ ist die dafür maßgebliche Umgebung zu bestimmen. Dabei nahm die Behörde auch die Bebauung der der Grafschaft gegenüberliegenden Straßenseite in den Blick, wo sich Hauptnutzungen in vergleichbarer Bebauungstiefe befinden.

Das Verwaltungsgericht war dagegen der Ansicht, dass bei dem Merkmal des „Einfügens in die Umgebung“ der Straße trennende Wirkung zukomme und deshalb als Vergleichsmaßstab nur die Bebauung der Straßenseite, auf der sich auch die Grafschaft befindet, in den Blick zu nehmen ist.

Dort existiert zwar (ehemalige Mühle, jetzt Wohnhaus) ebenfalls eine Bebauung, die mehr als 30 m an der Grundstücksgrenze steht, aber vom VG keine Berücksichtigung gefunden hat. Nach der Urteilsbegründung des VG befindet sich keine Hauptnutzung in der beantragten Grundstückstiefe, sodass „jedenfalls“ die genehmigte grenzständige Bebauung bis zu einer Grundstückstiefe von ca. 29 m unzulässig ist. Folglich hob das Verwaltungsgericht die aus seiner Sicht somit rechtswidrige Baugenehmigung auf.

Aus der Sicht der unteren Bauaufsichtsbehörde war das Urteil überraschend. Das wird auch aus dem Umstand deutlich, dass sich das VG Potsdam im maßgeblichen Passus der Urteilsbegründung auf eine Entscheidung des OVG Berlin-Brandenburg bezieht, die erst im März 2013, also deutlich nach der letzten Behördenentscheidung (Oktober 2012) ergangen ist und demzufolge keine Berücksichtigung finden konnte.

Zu Frage 2:
Die Kreisverwaltung arbeitet mit allen Beteiligten an der Sache zusammen, um eine für diese akzeptable Lösung zu finden. Zuletzt hat am 9. Mai 2016 ein Gesprächstermin stattgefunden, an dem neben der Bauaufsichtsbehörde Vertreter der Stadt Jüterbog und auch der Betreiber der „Grafschaft“ und dessen (klagende) Nachbarn anwesend waren. Der Streitgegenstand und eventuelle Lösungsmöglichkeiten sind ausgiebig erörtert worden, ohne dass zu diesem Zeitpunkt eine Einigung hätte erzielt werden können.

Zu Frage 3:
Der durch das entstandene Gebäude beschwerte Nachbar hat bereits den Landkreis als Träger der Bauaufsichtsbehörde aufgefordert, die Beseitigung des Neubaus zu verfügen und sodann die Untätigkeitsklage erhoben. Die rechtlichen Möglichkeiten der Kreisverwaltung sind in dieser Phase des Verfahrens beschränkt. Sie hat gegenüber dem Verwaltungsgericht darauf hingewiesen, dass die Stadt Jüterbog plant, einen Bebauungsplan für die beiden, nebeneinander liegenden Grundstücke aufzustellen, welcher es im Nachgang ermöglichen würde, eine erneute, rechtmäßige Genehmigung zu erteilen. Die Kreisverwaltung wird alle verfügbaren Möglichkeiten dazu nutzen, die durch die verwaltungsgerichtliche Entscheidung entstandenen Probleme zu lösen.

Zu Frage 4:
Die Stadt Jüterbog hat eine Beschlussvorlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans in die Stadtverordnetenversammlung eingebracht, der sich gegenwärtig in den Beratungen der Ausschüsse befindet. Im Bau- und Sanierungsausschuss am 11. Mai 2016 ist die Planaufstellung empfohlen worden.

Zu Frage 5:
Gegenwärtig ist noch kein Schaden entstanden, weil das Gebäude noch genutzt werden kann. Die Frage würde sich stellen, wenn die Kreisverwaltung sich verpflichtet sähe, die Beseitigung des Gebäudes zu verfügen. Der betroffene Gebäudeeigentümer müsste sodann den für ihn entstandenen Schaden spezifizieren und geltend machen.

Der Landkreis ist für solche Fälle versichert. Der Kommunale Schadensausgleich (KSA) ist bereits mit dem Fall befasst. Je nachdem, wie sich die weitere Entwicklung der Sache gestaltet, wäre sowohl außergerichtliche Einigung denkbar, als auch die Möglichkeit der Amtshaftungsklage vor dem Landgericht, wenn über die Höhe des kompensationspflichtigen Schadens keine Einigung erzielt werden kann. So weit wird es aber jedenfalls dann nicht kommen, wenn über den Weg des Bebauungsplans und flankierender Verhandlungen eine befriedigende Lösung des Streits gefunden werden kann.

Wehlan