

000025

Sehr geehrter Hr Harder, nach allem sehen wir (Fr. Pezenka und ich) keine neuen Umstände, die im Rahmen einer neuerlichen Anhörung zu einer abweichenden Beurteilung bzgl. des Bestandsschutzes führen könnten und bitten weiterhin darum, die beantragte Nutzungsuntersagung jedenfalls ohne ein notwendigerweise vorausgehendes Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen.

Viele Grüße auch im Namen von Frau Pezenka.

D. Müller
 Papenwieser Weg 9
 17268 Templin / OT Röddelin

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Rene Harder [Rene.Harder@uckermark.de]

Gesendet: Montag, 25. Oktober 2021 15:37

An: beratender_ingenieur@gmx.net; Marianne.Pezenka@web.de

Cc: René Schley

Betreff: Antw. Nutzung der Grundstücke Gemarkung Röddelin Flur 3, Flurstücke 398 und 400

Sehr geehrte Frau Pezenka-Ensslin, sehr geehrter Herr Müller,

aufgrund zwischenzeitlichen Urlaubs antworte ich Ihnen mit etwas Verspätung. Nachdem der Baukontrolleur eine Ortsbesichtigung durchgeführt hatte, stellt sich die Frage, ob der Bestandsschutz der Bungalows tatsächlich verloren gegangen ist oder an die vormalige Rechtsposition (Genehmigung aus DDR- Zeiten) angeknüpft werden kann. Bestandsschutz erlischt (erst) bei einer Aufgabe oder Änderung der Nutzung oder bei Eingriffen, die das Gebäude so erheblich ändern, dass das geänderte Gebäude nicht mehr mit dem alten, bestandsgeschützten identisch ist. Entscheidend sind Art und Umfang der baulichen Maßnahmen bzw. Änderungen. Im vorliegenden Fall ist zunächst unklar, ob die Jahre der Nichtnutzung eine Nutzungsaufgabe oder nur eine Nutzungsunterbrechung darstellten. Darüber hinaus ist unklar, wie weitreichend die angelaufenen baulichen Ertüchtigungen sein werden und auf welche Nutzung der Gebäude diese Maßnahmen hinauslaufen. Für sich genommen wären die geschilderten Bauarbeiten (Trockenbau, Erneuerung einzelner nichttragender Bauteile, Erschließungsmaßnahmen) baugenehmigungsfrei. Dies gilt jedoch nur, wenn die Arbeiten nicht ein unselbständiger Teil eines genehmigungsbedürftigen Gesamtvorhabens wären. Um dies zu klären, wird der Bauherr angehört und nach Vorliegen der Einlassungen entschieden, ob den Arbeiten und der geplanten Nutzung ein Riegel vorgeschoben werden muss oder ob diese noch im Rahmen des Bestandsschutzes erfolgen dürfen. Soweit zunächst davon ausgegangen wurde, dass der Bestandsschutz verloren gegangen ist, hatte die Bauaufsichtsbehörde andere Bungalows auf einem angrenzenden Grundstück vor Augen. Nach den Feststellungen der Baukontrolleure und den vorliegenden Fotos von den Bungalows des Herrn Barons besteht nun doch noch einiger Klärungsbedarf im Rahmen der Anhörung.

Sollten keine den Bestandsschutz durchbrechenden Maßnahmen stattfinden, wäre die Genehmigungsfrage nicht neu aufgeworfen, so dass dann die Darstellungen des Flächennutzungsplanes dann unbeachtlich sein würden. Diese Darstellungen spielen nur dann eine Rolle, wenn die bauplanungsrechtliche Neueinordnung des Vorhabens geboten ist, nur dann stellt der Flächennutzungsplan einen öffentlichen Belang dar gem. § 35 Abs. 3 Nr. 1 Baugesetzbuch, der von einem Außenbereichsvorhaben nicht beeinträchtigt werden darf.

Da es hier um die Beachtung formellen Rechts geht, welches keine nachbarschützende Ausrichtung hat, ist ein Gesprächstermin mit Ihnen nicht erforderlich; Sie haben keinen Anspruch auf eine Bestimmte Entscheidung bzw. Einordnung der fraglichen Bauarbeiten. Ich verkenne jedoch nicht, dass Ihre