

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage Nr. 2726

der Abgeordneten Rainer Genilke (CDU-Fraktion) und Björn Lakenmacher (CDU-Fraktion)
Drucksache 6/6684

Bungalows in der Gemeinde Schwielochsee

Namens der Landesregierung beantwortet die Ministerin für Infrastruktur und Landesplanung die Kleine Anfrage wie folgt:

Vorbemerkungen der Fragesteller: In der Gemeinde Schwielochsee gibt es derzeit ca. 1.500 Bungalows, größtenteils in einem Erholungsgebiet im Außenbereich. Bis zum Jahr 2013 wurden Bauanträge für Aus- und Umbauten genehmigt. Seitdem ist es den betroffenen Eigentümern beziehungsweise Pächtern nicht mehr möglich, auch nur kleine Veränderungen, wie beispielsweise den Einbau von Terrassenüberdachungen oder Sonnendächern, vorzunehmen.

Vorbemerkung der Landesregierung: Die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald teilte zu dem betreffenden Gebiet Folgendes mit: Die Gemeinde Schwielochsee besteht aus sechs Ortsteilen. Die Anfrage betrifft nach Einschätzung der unteren Bauaufsichtsbehörde konkret den Ortsteil Jessern, der sich aus dem Dorfkern und einem umfangreich mit Wochenendhäusern bebauten Außenbereich zusammensetzt. Der gesamte Ortsteil liegt im Landschaftsschutzgebiet „Schwielochsee“. Der Außenbereich ist mit einer Vielzahl rechtskräftiger Bebauungspläne durchsetzt. Nur die nahe der Innenbereichsatzung anliegenden Bebauungspläne sind als Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Alle anderen Bebauungspläne sind als Sondergebiet zur Wochenendnutzung festgesetzt. Dafür besteht in den festgesetzten Maßen Baurecht. Die Versuche der Gemeinde dem Bürgerwunsch mit kleinteiliger Überplanung zu entsprechen, stehen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegen.

Frage 1: Welche rechtlichen Rahmenbedingungen bestehen für Aus- und Umbau der genannten Bungalows?

zu Frage 1: Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt, soweit kein Bebauungsplan vorhanden ist, entweder nach § 35 Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) als sonstige Vorhaben im Außenbereich oder nach § 34 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als faktische Wochenendhausgebiete. Soweit rechtswirksame Bebauungspläne vorhanden sind, erfolgt die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach den jeweiligen Festsetzungen des Bebauungsplans. In Bezug auf die Rechtswirkungen des Landschaftsschutzgebiets „Schwielochsee“ wird auf die Antwort zu Frage 5. verwiesen. Des Weiteren sind die bauordnungsrechtlichen Anforderungen nach der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) zu beachten. In Abhängigkeit von der kon-

kreten Lage des Vorhabens können auch naturschutzrechtliche sowie gegebenenfalls wasserrechtliche Vorschriften relevant sein.

Frage 2: Wie weit reicht der Vertrauensschutz für die o.g. Gebäude und deren Nutzung, soweit sie vor dem 1. August 1990 errichtet wurden, insbesondere, wenn sie nachträglich geringfügig verändert wurden?

zu Frage 2: Die Frage zum Bestandsschutz kann nur im konkreten Einzelfall beurteilt werden. Die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde teilte der Landesregierung dazu Folgendes mit: Wenn möglich, wird die Vorlage der Baugenehmigung vor 1990 eingesehen und am Einzelfall geprüft, wie geringfügig die Änderung war. Meistens können die alten Baugenehmigungen nicht vorgelegt werden und bauliche Änderungen nach 1990 sind in der Regel am eingesetzten Material erkennbar.

Frage 3: Befinden sich die o.g. Gebäude als im Sinne der Zweiten Verordnung über Bevölkerungsbauwerke vom 13. Juli 1998 "genehmigte" Erholungsbauten im heutigen Anwendungsbereich der Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg vom 18.05.2005 - BbgCWPV - (GVBl. II S. 254)?

zu Frage 3: Die untere Bauaufsichtsbehörde teilte der Landesregierung mit, dass das nicht zutrifft.

Frage 4: Sind die Wochenendhausgebiete, in denen sich die oben genannten. Wochenendhäuser befinden, "faktische Wochenendhausgebiete" im Sinne der aktuellen Rechtsprechung und sind diese Gebiete folglich ganz oder teilweise Ortsteile im Sinne des § 34 Abs.1 Satz 1 BauGB?

zu Frage 4: Wie in der Vorbemerkung ausgeführt, handelt es sich um einen umfangreich mit Wochenendhäusern bebauten Außenbereich in einem Landschaftsschutzgebiet, der mit einer Vielzahl rechtskräftiger Bebauungspläne durchsetzt ist. Baurechtliche Einschätzungen können deshalb nur im Einzelfall vorgenommen werden.

Frage 5: Welche Beschränkungen ergeben sich für beabsichtigte Änderungen oder einen beabsichtigten Ersatzbau der o.g. Wochenendhäuser durch das mit Beschluss Nr. 7-1/65 des Rates des Bezirkes Frankfurt/O. vom 12.01.1965 verordnete Landschaftsschutzgebiet "Schwielochsee" und von welchen die Wochenenderholung berührenden Verbotstatbeständen ist aufgrund des Beschlusses vom 12.01.1965 oder von Überleitungsvorschriften auszugehen?

zu Frage 5: Gemäß § 26 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind in Landschaftsschutzgebieten (LSG) „nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen“. Nach der Rechtsprechung brandenburgischer Verwaltungsgerichte ist im Hinblick auf die „näheren Bestimmungen“ auf das zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung des LSG geltende DDR-Recht abzustellen. Danach war es unzulässig, den Charakter der Landschaft zu ändern. Alle landschaftsverändernden Maßnahmen, wie Hoch- und Tiefbauten jeder Art, Reliefveränderungen oder Abbaumaßnahmen durften nur im Einvernehmen bzw. mit Genehmigung der zuständigen Staatsorgane durchgeführt werden.

Diese Regelungen sind als Bestandteil der übergeleiteten Schutzgebietsausweisung und damit als „nähere Bestimmung“ im Sinne des § 26 Absatz 2 BNatSchG zu werten. Im Ergebnis ist deshalb im LSG „Schwielochsee“ von einem grundsätzlichen Neubau-Verbot auf bisher unbebauten Flächen auszugehen, von dem nur unter den Voraussetzungen des § 67 BNatSchG befreit werden kann. Bauliche Veränderungen oder Ersatz von bestehenden Wochenendhäusern, die zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung des LSG bereits legal vorhanden waren oder legal errichtet wurden, unterfallen nur dann nicht dem Verbot des § 26 Absatz 2 BNatSchG, wenn sie wegen ihrer Geringfügigkeit den bestehenden Charakter der Landschaft nicht verändern.

Frage 6: Welche Stellen sind für die Genehmigungen entsprechend der Frage 1 zuständig?

zu Frage 6: Für das Baugenehmigungsverfahren ist die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde zuständig. Die landschaftsschutzrechtliche Befreiung fließt in die Baugenehmigung ein. Das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) ist für Zustimmungen zu Bebauungsplänen zuständig, soweit ihr Geltungsbereich im Landschaftsschutzgebiet „Schwielochsee“ liegt und es sich nicht um die Planung für ein einzelnes Bauvorhaben handelt.

Frage 7: Weshalb war es bis 2013 möglich, entsprechende bauliche Veränderungen an den Bungalows vorzunehmen?

Frage 8: Warum ist dies nun nicht mehr möglich?

zu den Fragen 7 und 8: Die untere Bauaufsichtsbehörde teilte der Landesregierung zu den Fragen 7 und 8 mit, dass die Baugenehmigungsverfahren sich nach dem Jahr 2013 nicht geändert haben. Es seien auch nach dem Jahr 2013 Baugenehmigungen im Rahmen des geltenden Rechts erteilt worden.

Frage 9: Gibt es in der Landesregierung Überlegungen, eine erleichterte Zulassung von Bebauungsplänen für Ferienhäuser zu ermöglichen? (Bitte begründen)

zu Frage 9: Nein. Es ist bisher nicht bekannt, dass es auf Grund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu Verzögerungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wochenendhausgebiete oder aber auch Ferienhausgebiete gekommen ist.

Frage 10: Wie bewertet die Landesregierung eine Vereinfachung des Baugenehmigungsverfahrens für Ferienhäuser (zum Beispiel im Bereich der Bauanzeige)?

zu Frage 10: Die Landesregierung beabsichtigt keine Vereinfachung des Baugenehmigungsverfahrens für Ferienhäuser.