

weil zu
weige
Anlage.....

Bürgermeister	Geschäftsprozess 1	FB Raden/ Wohnen
Büro des Bürgermeisters	EINGANG 07. Feb. 2011	FB Öffentliches Recht
Bürgerbüro	Nr. 100464	FB Schule/ Kultur/ Soziales
Personal	Gemeindervertretung	

PM

Landkreis Potsdam-Mittelmark
Der Landrat

Landratsamt Potsdam-Mittelmark · Postfach 1138 · 14801 Badzig

Pietschmann Rechtsanwälte
Rechtsanwalt Axel List
Neues Kranzler Eck - Kurfürstendamm 21
10719 Berlin

nur per E-Mail an s.exner@rae-pietschmann.de

Fachbereich 4
Recht, Bauen, Kataster und Vermessung
Fachdienst Öffentliches Recht, Kommunalaufsicht,
Denkmalschutz

Herr Franke
Kreisverwaltungsrat

Besucheradresse: Potsdamer Straße 18 A
14513 Teltow

Telefon: 03328-318556
Fax: 03328-318559

E-Mail: matthias.franke@potsdam-mittelmark.de

Unser Zeichen: W 04249-10-20

Ihr Zeichen: 15/11AL20/se

Datum: 3. Februar 2011

Antrag auf (nachträgliche) Erteilung einer Baugenehmigung für den Umbau und teilweise Umnutzung einer Garage zu Büroräumen; Baugrundstück: Flurstück 331, Flur 9 der Gemarkung Kleinmachnow (postale Ginstersheide 32)
Antragsteller: Andreas Prien

Ihr Schreiben vom 26.01.2011

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt List,

vielen Dank für Ihr Schreiben und die darin gemachten Ausführungen zum Sachstand. Zu der Frage, ob die Büronutzung mit Blick auf die im Bebauungsplan vorgegebene Baugebietsart „Reines Wohngebiet“ ihrer Art nach (allgemein oder im Wege der Befreiung) zulässig ist, will ich Ihnen im Folgenden gerne meine vorläufigen Überlegungen mitteilen. Gleichzeitig möchte ich die Gelegenheit nutzen, Sie hinsichtlich der bereits gemeinsam erörterten Abstandsflächenproblematik noch auf einige Aspekte hinzuweisen.

1. Zulässigkeit der Büronutzung nach der Art der baulichen Nutzung

Konsens herrscht - wenn ich dies bislang richtig verstanden habe - darüber, dass die in Rede stehende Büronutzung nach Maßgabe des § 3 BauNVO weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig ist.

Nach meinem Dafürhalten lässt sich die zum Fuhrunternehmen der Familie Prien gehörende Büronutzung auch nicht den in § 13 BauNVO genannten Tätigkeiten zuordnen. Für das Tatbestandsmerkmal „freiberuflich Tätiger“ liegt dies auf der Hand. Aber auch eine Zuordnung des Fuhrbetriebes zu denjenigen Gewerben, die in „ähnlicher Art“ ausgeübt werden, dürfte nicht in Betracht kommen. Denn das Betreiben eines Fuhrunternehmens beruht nicht vorwiegend auf individuellen geistigen Leistungen oder sonstigen persönlichen Fertigkeiten, die das Ausüben eines freien Berufes gerade auszeichnen. In diesem Zusammenhang dürfte als gesichert gelten, dass bei der Beantwortung der Frage, ob eine dem freien Beruf ähnliche Tätigkeit aus-

Ltrn	Hochbau	StABO	SG Tiefbau
			SG So./Pro.
Eing.-Datum: 08.02.2011			
Nummer: 687			
B	BV-V	BV-A	BV-G

Bitte "R" *14.02.11*

Seite 2

geübt wird, nicht auf den einzelnen Betriebsteil oder die einzelne betriebliche Organisationseinheit des in Rede stehenden Unternehmens (hier: die zum Fuhrbetrieb gehörende Bürotätigkeit) abgestellt werden darf, sondern dass der Betrieb städtebaulich als Einheit anzusehen ist (BVerwG, Beschl. v. 28.02.1990 - 4 B 172.89, Buchholz 406.12 § 13 BauNVO Nr. 5). Im übrigen kommt es nicht darauf an, ob die in Aussicht genommene Nutzung ihrem Störungsgrad nach im konkreten Fall nicht über denjenigen eines frei ausgeübten Berufes hinaus geht oder hinter diesem gar deutlich zurück bleibt. Maßgebend ist insoweit eine generalisierende Betrachtungsweise (BVerwG, a.a.O.).

Selbst wenn man annehmen wollte, die Büronutzung gehöre zu der von § 13 BauNVO erfassten Berufsgruppe, ergäbe sich ein weiteres Zulässigkeitsproblem, dass - weil es nach derzeitiger Einschätzung hierauf nicht entscheidend ankommt - nur kurz angesprochen werden soll. Nicht zuletzt in den von Ihnen angesprochenen Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts und des Oberverwaltungsgerichtes Lüneburg wird ausdrücklich bemerkt, dass die Ausübung der in § 13 BauNVO genannten Berufe, jedenfalls soweit sie in den Baugebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO auf einzelne Räume beschränkt ist, dort ihre Grenze findet, wo sie beginnt, dem Gebäude, in dem sie stattfindet, ihren Stempel aufzudrücken, indem sie als (Haupt-)Nutzung in Erscheinung tritt. Im vorliegenden Fall dürfte genau eine solche Prägung eintreten, weil die Büronutzung nicht untergeordnet in einzelnen Räumen eines (Wohn-) Gebäudes, sondern als Hauptnutzung in einem separaten Gebäude auf dem Grundstück stattfindet.

Die beantragte Büronutzung dürfte schließlich auch nicht im Wege einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zulassungsfähig sein. Zum einen dürfte dies schon daran scheitern, dass mit der Zulassung der Büronutzung im rückwärtigen Grundstücksbereich die Grundzüge der Planung - hier die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung - berührt werden (zu einem ähnlich gelagerten Fall BayVGH, Ur. v. 10.06.2010 - 15 BV 09.1491, zitiert nach juris). Zum anderen spricht Einiges dafür, dass hinsichtlich der im Rahmen der Entscheidung über die Befreiung erforderlichen Würdigung von Nachbarbelangen eine Abwägung der für und gegen die Befreiung streitenden Interessen nicht zugunsten des Antragstellers ausgehen würde. Für dieses Ergebnis ausschlaggebend könnte insbesondere sein, dass die gewerbliche Nutzung relativ grundstücksnah und im rückwärtigen, dem Nachbarn überwiegend zu Ruhe,- Erholungs- und Freizeit Zwecken dienenden Grundstücksbereich erfolgen soll.

2. bauordnungsrechtliches Abstandsflächengebot

Nach nochmaliger Sichtung der nach meiner Auffassung einschlägigen Rechtsprechung zu § 6 Abs. 10 BbgBO dürfte es bei der anlässlich der gemeinsamen Besprechung in der letzten Woche bereits skizzierten rechtlichen Bewertung bleiben. Ich erlaube mir insoweit, diesem Schreiben einige diese Betrachtungsweise tragende Entscheidungen, namentlich des OVG Berlin-Brandenburg, beizufügen. Wegen der bekannten legislativen wie administrativen Nähe

Seite 3

der Länder Brandenburg und Nordrhein-Westfalen habe ich mich im übrigen auf einschlägige obergerichtliche Rechtssprechung aus diesem weiteren Bundesland beschränkt.

Zur Absicht der Gemeinde Kleinmachnow, durch planungsrechtliche Festlegungen im Bebauungsplan eine den bauordnungsrechtlichen Regelungen über Abstandsflächen vorgehende Regelung zu treffen, muss ich abschließend noch auf das Folgende, das mir im Nachgang zu unserem Gespräch in Erinnerung geraten ist, hinweisen:

Das OVG Berlin-Brandenburg hat im Jahr 2008 in einem Normenkontrollverfahren über die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplanes der Stadt Brück, der zuvor vom Landkreis Potsdam-Mittelmark genehmigt worden war, zu entscheiden gehabt. Der Antragsteller, Eigentümer eines Grundstückes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hatte sich unter anderem dagegen gewendet, dass anders als im übrigen Bereich des Bebauungsplanes, in dem die offene Bauweise festgesetzt war, für das dem Antragsteller benachbarte Grundstück die geschlossene Bauweise festgeschrieben wurde. Hintergrund dieser grundstücksbezogenen Sonderregelung war die Absicht der Gemeinde, auf diesem unmittelbar an einem neu geschaffenen Marktplatz gelegenen Grundstück die Errichtung eines städtebaulich dominierenden Bauwerkes zuzulassen, was aus Sicht der Gemeinde allein durch ein an beide benachbarte Grundstücksgrenzen herangebautes Gebäude gewährleistet erschien. Das OVG hat diese Festsetzung mit der Erwägung für unzulässig gehalten, die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise könne nicht (einzel-)grundstücksbezogen, sondern immer nur für ein Baugebiet festgesetzt werden. Die Richtigkeit dieser Annahme unterstellt, kann es die Gemeinde Kleinmachnow in dem Bebauungsplanänderungsverfahren wohl nicht dabei belassen, allein für das Grundstück der Familie Prien - und noch dazu für nur eines der dort festgesetzten Baufenster - eine halboffene Bauweise festzusetzen. Im übrigen wird hierdurch die von der Gemeinde Kleinmachnow zu leistende Abwägung widerstreitender Interessen, insbesondere die angemessene Berücksichtigung der Interessen des Nachbarn, offensichtlich nicht leichter. Möglicherweise lässt sich der Entscheidung des OVG auch entnehmen, dass es das Gericht in solchen und vergleichbaren Fällen grundsätzlich für nicht möglich hält, dass ein Zurückstellen der Nachbarinteressen abwägungsfehlerfrei erfolgen kann.

Auch die eben angesprochene Entscheidung habe ich mir erlaubt, diesem Schreiben beizufügen (OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 18.06.2008 - OVG 2 A 11.07).

Eine Ausfertigung dieses Schreibens überlasse ich der Gemeinde Kleinmachnow.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag


Frank e