



öffentlich

Betreff:

Prüfauftrag zur Einhaltung des Gebietscharakters (Dorfgebiet) auf dem Gelände des ehemaligen Gutsgeländes im OT Satzkorn

Erstellungsdatum 28.07.2021

Eingang 502: 28.07.2021

Einreicher: Dieter Spira

| Beratungsfolge: | | Empfehlung | Entscheidung |
|-------------------|---------------------|------------|--------------|
| Datum der Sitzung | Gremium | | |
| 12.08.2021 | Ortsbeirat Satzkorn | | X |

Beschlussvorschlag:

Der Ortsbeirat möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob links- wie rechtsseitig der Dorfstraße auf dem ehemaligen Gutsgelände der Gebietscharakter eines Dorfgebietes eingehalten wird. Das ehemalige Gutsgelände beginnt nach dem Wohngrundstück Dorfstraße 5 in Richtung Osten.

Bei Nichteinhaltung des § 5 BauNVO ist gegebenenfalls durch den Oberbürgermeister die gesetzliche Einhaltung durchzusetzen.

gez. Dieter Spira
Ortsvorsteher

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Beschlussverfolgung gewünscht:

Termin:

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Begründung:

Bei dem Bereich des Gutsgeländes handelt es sich um Flächen des Außenbereiches. Der Flächennutzungsplan stellt den betroffenen Bereich als "Dorfgebiet" im Sinne des § 5 BauNVO dar.

Bereits im Jahr 2006 hat die Stadtplanung der Landeshauptstadt Potsdam das Gebiet der Dorfstraße (ab Höhe Alte Stallungen) nicht als Mischgebiet mit Gewerbe, sondern als Dorfgebiet mit den damals vorzufindenden Gewerbearten (wie dem Obstgut, dem Tischler, dem Pferdehof etc.) ausgewiesen, mit der Schlussfolgerung -keine Ausweitung der Gewerbearten.

Als Hinweis folgte noch: Die Dorfstraße ist gleichzeitig Entwicklungsgebiet im ländlichen Raum.

Die ehemaligen Flächen des Gutsparkes sind nicht als Flächen für die Landwirtschaft, sondern als Parkflächen im FNP auszuweisen.

Nun ist bekannt geworden, dass auf einer Wiese hinter dem Gutsgelände eine Ölmühle als Lager- und Produktionshalle genehmigt wurde. Diese Genehmigung steht dem Bauplanungsrecht entgegen.

Offensichtlich existieren noch weitere Genehmigungen bzw. Nutzungen, bei denen der Ortsbeirat im Verfahren nicht beteiligt wurde oder es wurden keine Baugenehmigungsverfahren durchgeführt.

Die Straßenverkehrsbelastung nimmt jedoch kontinuierlich in Richtung Gutsgelände zu und führt durch den alten Dorfkernanger. Dieser ist entsprechend der BauNVO ein Wohngebiet und nicht für die Erschließung von Gewerbestandorten geeignet.



**Landeshauptstadt
Potsdam**
Der Oberbürgermeister

Stadtverwaltung Potsdam
Büro der Stadtverordnetenvers.

Eing.: **09. SEP. 2021**

Signum:

an:

Geschäftsbereich/FB: 46
Bearbeiter: Frau Enderling Telefon: 2524

| | |
|------------------------|-------------------|
| Einreicher OBR: | <u>Satzkorn</u> |
| Aus der | |
| Ortsbeiratssitzung am: | <u>12.08.2021</u> |
| Datum: | <u>30.08.2021</u> |

Sachstand / Realisierung

Prüfauftrag Beschluss - Drucksachen Nr.: 21/SVV/0822

Betreff: **Prüfauftrag zur Einhaltung des Gebietscharakters (Dorfgebiet) auf dem Gelände des ehemaligen Gutsgeländes im OT Satz Korn**

In Bearbeitung o. g. Drucksache teile ich Ihnen Folgendes mit:

Anlass des Prüfauftrages ist die Genehmigung einer Ölmühle auf dem Flurstück 168 in Satz Korn. Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Beurteilungsgrundlage ist somit § 35 BauGB.

Die in § 35 (1) BauGB genannten Vorhaben sind im Außenbereich bevorzugt „privilegiert“ zulässig und ihre Aufzählung ist abschließend. Eine Zuordnung zu den landwirtschaftlichen Betrieben scheitert an der unzureichenden Größe der Urproduktion. Die für die Veredlung und Verarbeitung erforderlichen Obstbestände können nur teilweise auf eigenen Flächen nachgewiesen werden. Somit zählt die geplante Ölmühle zu den sonstigen Vorhaben.

Die Zulässigkeit sonstiger Vorhaben ist in § 35 (2) BauGB geregelt. Diese können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Der Flächennutzungsplan ist einer der zu berücksichtigenden öffentlichen Belange.

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als gemischte Baufläche dar. Es findet keine Unterscheidung zwischen Misch- bzw. Dorfgebiet statt. Im Rahmen des Abwägungsprozesses bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurde die Entscheidung zugunsten der gemischten Baufläche getroffen, um Ansiedlungspotenzial für Gewerbe zu schaffen.

Fortsetzung siehe Rückseite

Beigeordnete/r

Damit fehlt es an einer rechtlichen Grundlage, nach der die Einhaltung des Gebietscharakters als Dorfgebiet einfordern werden kann.

Unabhängig von diesem Sachverhalt, ist eine Ölmühle auch in einem Dorfgebiet zulässig. Gem. § 5 (2) Nr. 4 BauNVO sind Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse allgemein zulässig. Sonstige Gewerbebetriebe können ebenfalls nach § 5 (2) Nr. 6 BauNVO zugelassen werden.

Auch eine Rücksichtslosigkeit gegenüber der Wohnbebauung ist nicht zu erkennen. Eine solche folgt auch nicht aus den zu erwartenden Lärmbelastungen. Gem. Betriebsbeschreibung sind nach Realisierung des Vorhabens vier Arbeitskräfte dort beschäftigt; die Belieferung erfolgt 1 x pro Woche. Die Satzkorner Dorfstraße hat eine gewerbliche Vorprägung, so dass eine unzumutbare Verkehrsbelastung nicht zu erwarten ist.

Die in der Begründung zum Beschluss aufgeführte Flächennutzungsplan-Änderung ist vom Beschluss selbst nicht erfasst. Die gewollte Einhaltung des Gebietscharakters führt nicht zur Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich des Gutsparks, welche als Grünfläche/ Park dargestellt werden sollte. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Flurstücke 146 und 147 als gemischte Baufläche dargestellt sind. Und das Flurstück 148 zur Hälfte Grünfläche und zur Hälfte gemischte Baufläche. Bei gewollter Änderung des Flächennutzungsplanes ist ein gesonderter Antrag zu stellen.