



Betreff:
Abschlussbericht zum Beschluss "Außenbereichssatzungen"

öffentlich

bezüglich
DS Nr.: 13/SVV/0648

Erstellungsdatum	20.05.2015
Eingang 922:	20.05.2015

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
03.06.2015	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Ziel des Beschlusses „Außenbereichssatzungen“ ist es, bestehende Ortsstrukturen zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln. Dafür sollten die Bereiche, die für Außenbereichssatzungen infrage kommen, ermittelt und mit den jeweiligen Ortsbeiräten abgestimmt werden.

Im Ergebnis gibt es lediglich einen Bereich der für eine Außenbereichssatzung grundsätzlich infrage kommt. Die Verwaltung empfiehlt wegen des hohen Aufwands und der geringen Effekte jedoch die Aufstellung einer Satzung nicht. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr hat dies in seiner Sitzung am 11. November 2014 entsprechend zur Kenntnis genommen.

Mit dieser Mitteilungsvorlage und dem beigefügten Bericht wird über das Prüfverfahren und -ergebnis sowie über die Diskussion in den betroffenen Ortsbeiräten und im Fachausschuss berichtet.

Hinweis: Unabhängig von den Ergebnissen der Prüfung besteht für einzelne Grundstücke unverändert die Möglichkeit der Einzelfallberatung durch den Bereich Planungsrecht, um die Bebaubarkeit von Grundstücken zu klären.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als **Pflichtanlage** beizufügen.

Fazit finanzielle Auswirkungen:

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Abschlussbericht zum Beschluss „Außenbereichssatzungen“ (DS 13/SVV/0648)

Anlage zur Mitteilungsvorlage bezüglich DS Nr.: 13/SVV/0648

Mai 2015

Inhalt

1. Einführung.....	2
2. Rechtliche Grundlagen, Anwendungsvoraussetzungen und Hinweise zum etwaigen Aufstellungsverfahren.....	3
3. Standortprüfungen.....	7
3.1 Schlänitzsee (Grube)	8
3.2 Am Küssel (Grube).....	9
3.3 Nattwerder (Grube).....	10
3.4 Am Zernsee (Golm).....	11
3.5 Kuhforter Damm (Golm)	12
3.6 Bullenwinkel (Groß Glienicke)	13
4. Diskussion in den Ortsbeiräten und im Fachausschuss.....	14
5. Ergebnis der Prüfung und weiteres Vorgehen	16

1. Einführung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 5. März 2014 den Antrag „Außenbereichssatzungen“ (DS 13/SVV/0648) beschlossen. Der Beschluss lautet:

„Der Oberbürgermeister wird beauftragt, diejenigen bebauten Bereiche der Ortsteile,

- die im Außenbereich liegen und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, und*
- die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und*
- im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt sind,*

zu erfassen und gemeinsam mit den betroffenen Ortsbeiräten abzustimmen, ob - und gegebenenfalls in welchem zulässigen Umfang - für diese relevanten Bereiche eine über die Bestandssicherung hinausgehende Weiterentwicklung erfolgen soll. Im Ergebnis des Abstimmungsprozesses sind erforderlichenfalls Aufstellungsbeschlüsse für Außenbereichssatzungen vorzubereiten. Die Außenbereichssatzungen sollen hierbei dem Ziel dienen, in diesen Bereichen bestehende Ortsstrukturen zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln.

Über erste Ergebnisse der Abstimmungen mit den Ortsbeiräten ist im Oktober 2014 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen zu berichten.

Die Abstimmungen zwischen Oberbürgermeister und den Ortsbeiräten sind bis Ende 2014 abzuschließen und der Stadtverordnetenversammlung ist im I. Quartal 2015 ein Termin für die Einbringung entsprechender Aufstellungsbeschlüsse vorzulegen.“

Das Ziel des Antrags, bestehende Ortsstrukturen zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln, wird von der Verwaltung uneingeschränkt geteilt.

Im Kern ging es darum, Bereiche, die für Außenbereichssatzungen grundsätzlich infrage kommen, zu ermitteln und mit den jeweiligen Ortsbeiräten abzustimmen.

Die für eine Außenbereichssatzung relevanten Bereiche wurden in zwei Schritten ermittelt:

Im ersten Schritt wurden potenziell infrage kommende Bereiche ermittelt, die im Außenbereich liegen, in denen Wohnbebauung von einem gewissen Gewicht vorhanden ist und die nicht bereits als Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Im Ergebnis des ersten Prüfschrittes lässt sich festhalten, dass die potenziellen Flächen in den Ortsteilen Golm, Groß Glienicke und Grube liegen (siehe dazu Kapitel 3).

In den anderen Ortsteilen sind keine Bereiche vorhanden, die sich grundsätzlich für Außenbereichssatzungen eignen und genauer zu prüfen waren. Dieses Ergebnis wurde den betreffenden Ortsbeiräten mit Schreiben vom 18. August 2014 mitgeteilt.

Im zweiten Schritt wurde nach den Kriterien des Beschlusses und zusätzlich nach den rechtlich zwingenden Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) und weiterer Rechtsvorschriften geprüft, für welche dieser Bereiche eine Außenbereichssatzung tatsächlich aufgestellt werden könnte und in welchem Umfang. Das Prüfergebnis wurde mit den betroffenen Ortsbeiräten diskutiert.

Diese Schritte sind fristgerecht erfolgt: Die Prüfergebnisse wurden in den jeweiligen Ortsbeiräten und im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr vorgestellt und diskutiert (siehe Kapitel 4). Die Prüfung konnte jedoch erst jetzt abgeschlossen werden, weil eine abschließende Stellungnahme des Ortsbeirates Grube zu den Prüfergebnissen der Verwaltung erst ab Anfang April vorlag (vgl. den Zwischenbericht in der Mittelungsvorlage DS 15/SVV/0188).

In dem nun vorliegenden Abschlussbericht werden zunächst der rechtliche Rahmen und die Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung sowie das etwaige Verfahren aufgezeigt (Kapitel 2). Anschließend wird das Ergebnis des zweiten Prüfschritts (Kapitel 3) und die Diskussion in den Ortsbeiräten und im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr dargestellt (Kapitel 4). Abschließend wird ein Fazit gezogen und eine Empfehlung für das weitere Vorgehen gegeben (Kapitel 5).

2. Rechtliche Grundlagen, Anwendungsvoraussetzungen und Hinweise zum etwaigen Aufstellungsverfahren

Rechtliche Grundlagen

Der planungsrechtliche Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Das BauGB privilegiert jedoch einige Vorhaben, die sinnvollerweise in den Außenbereich gehören (vgl. § 35 Abs. 1 BauGB). Diese Vorhaben – wie zum Beispiel land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Windkraftanlagen oder Gartenbaubetriebe – hat der Gesetzgeber dem Außenbereich selbst zugeordnet.¹

Wohnzwecken dienende Vorhaben gehören nicht zu diesen sogenannten privilegierten Vorhaben, sie können jedoch als sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist (vgl. § 35 Abs. 2 BauGB). Zu diesen öffentlichen Belangen gehört gemäß § 35 Abs. 3 BauGB unter anderem eine widersprechende Darstellung des Flächennutzungsplans sowie die Befürchtung der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung.

Hier setzt eine Außenbereichssatzung an. § 35 Abs. 6 BauGB gibt den Gemeinden ein Satzungsinstrument an die Hand, mit dem diese in bestimmten baulichen Ausgangslagen erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen für Wohnzwecken dienende sonstige Vorhaben im Außenbereich schaffen können.

¹ Krautzberger, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 11. Auflage, § 35 Rn. 1.

Der Gesetzestext lautet:

§ 35 BauGB – Bauen im Außenbereich

(6) Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

- 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,*
- 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und*
- 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.*

...

Demnach kann einem Vorhaben im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung nicht entgegengehalten werden, dass es einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht oder dass es die Entstehung oder Verfestigung – nicht jedoch die Erweiterung – einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Grundvoraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung

Grundsätzlich dürfen die Bereiche nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein und es muss eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein.

Das bedeutet, dass Außenbereichssatzungen nur bebaute Bereiche erfassen können. Ein „bebauter Bereich“ ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nur dann gegeben, wenn und soweit bereits eine vorhandene Bebauung dazu führt, dass der Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegierte Anlagen zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann.²

Hinsichtlich der bodenrechtlichen Situation führt das Bundesverwaltungsgericht weiter aus, dass die vorhandene Bebauung bereits auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hindeuten müsse; erforderlich hierfür sei dass die Bebauung eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lässt, die sie als Weiler, Splittersiedlung oder sonstigen Siedlungsansatz qualifiziere. Freiflächen zwischen den Gebäuden seien zwar grundsätzlich möglich, sie dürften jedoch nicht so groß sein, dass sie den Bebauungszusammenhang im genannten Sinne unterbrechen.³

² Vgl. BVerwG, Urteil vom 13.07.2006 – 4 C 1.05 und Urteil vom 13.07.2006 – 4 C 2.05.

³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 13.07.2006 – 4 C 1.05 und Urteil vom 13.07.2006 – 4 C 2.05.

In dem bebauten Bereich muss Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein, wobei für das Gewicht nicht die vorhandene Bebauung insgesamt, sondern allein die Wohnzwecken dienende Bebauung maßgebend sei. Die Wohnnutzung dürfe anderen Zwecken dienender Bebauung nicht untergeordnet sein.⁴

Hinsichtlich der Frage, wann eine Wohnbebauung von einigem Gewicht anzunehmen ist, stellt das Bundesverwaltungsgericht klar, dass das städtebauliche Gewicht der Wohnbebauung nicht nur von der Zahl, sondern auch von der Größe und räumlichen Zuordnung der vorhandenen Wohngebäude abhängt. Eine Mindestzahl lasse sich nicht angeben. Grundsätzlich könnten schon einige wenige Wohngebäude das erforderliche Gewicht erreichen⁵. Letztendlich kommt es aber auf die jeweils konkrete Situation an. In der Fachliteratur wird darauf hingewiesen, dass bei der Feststellung des Gewichts sehr sorgfältig vorzugehen ist. Bei weniger als zehn Wohngebäuden müsse die konkrete Gegebenheit, die dies rechtfertigt, deutlich belegt sein⁶.

Neben diesen Grundvoraussetzungen gibt es drei weitere **Anwendungsvoraussetzungen** (vgl. § 35 Abs. 6 Satz 4).

Demnach muss eine Außenbereichssatzung⁷:

- mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein (Nr. 1). Hier geht es unter anderem um das Verhältnis zu Landschaftsschutzgebietsverordnungen.

Außerdem dürfen:

- keine Vorhaben begründet werden, die umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig sind (Nr. 2).
- die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigt werden (Nr. 3). Hier geht es um die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege – insbesondere um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Weitere rechtliche Vorgaben

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthält eine Regelung, nach der Gewässer und Uferzonen freigehalten werden sollen. Auch diese – nachfolgend aufgeführte – Vorschrift wäre bei der Aufstellung einer Außenbereichssatzung zu berücksichtigen.

§ 61 BNatSchG – Freihaltung von Gewässern und Uferzonen

(1) Im Außenbereich dürfen an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. An den

⁴ Vgl. BVerwG, Urteil vom 13.07.2006 – 4 C 2.05.

⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 13.07.2006 – 4 C 2.05.

⁶ Vgl. Bunzel (Hrsg.): Difu-Arbeitshilfe – Satzungen nach dem Baugesetzbuch, 3. Auflage, Berlin 2013, S. 91.

⁷ Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 114. Lieferung (Stand: 7/2014), § 35 Rn. 170.

Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von mindestens 150 Metern von der mittleren Hochwasserlinie an der Nordsee und von der Mittelwasserlinie an der Ostsee einzuhalten. Weiter gehende Vorschriften der Länder bleiben unberührt. ...

Strikt zu beachten ist eine Regelung im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu festgesetzten Überschwemmungsgebieten:

§ 78 WHG – Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

(1) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist untersagt:

1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften,

2. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs, ...

(2) Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können, ...

Danach ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung als „sonstige Satzung“ nach dem BauGB grundsätzlich untersagt. Gleiches gilt für die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen. Eine Ausnahmemöglichkeit besteht in Potsdam nicht, weil die Siedlungsentwicklung hier auch an andere Stelle erfolgen kann.

Zu berücksichtigen sind in diesem Kontext auch die Gebiete, die von der Landesregierung noch nicht als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind, es jedoch werden. Es handelt sich dabei um Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HW 100).

Zudem sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu berücksichtigen bzw. zu beachten.

Hinweise zu einem etwaigen Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren einer Außenbereichssatzung ist vergleichbar mit dem eines Bauleitplans im vereinfachten Verfahren. Das bedeutet, dass die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen wären. Das Verfahren ist insgesamt als zeit- und personalintensiv einzustufen und müsste sich in die Prioritäten-Liste der Verbindlichen Bauleitplanung einordnen.

3. Standortprüfungen

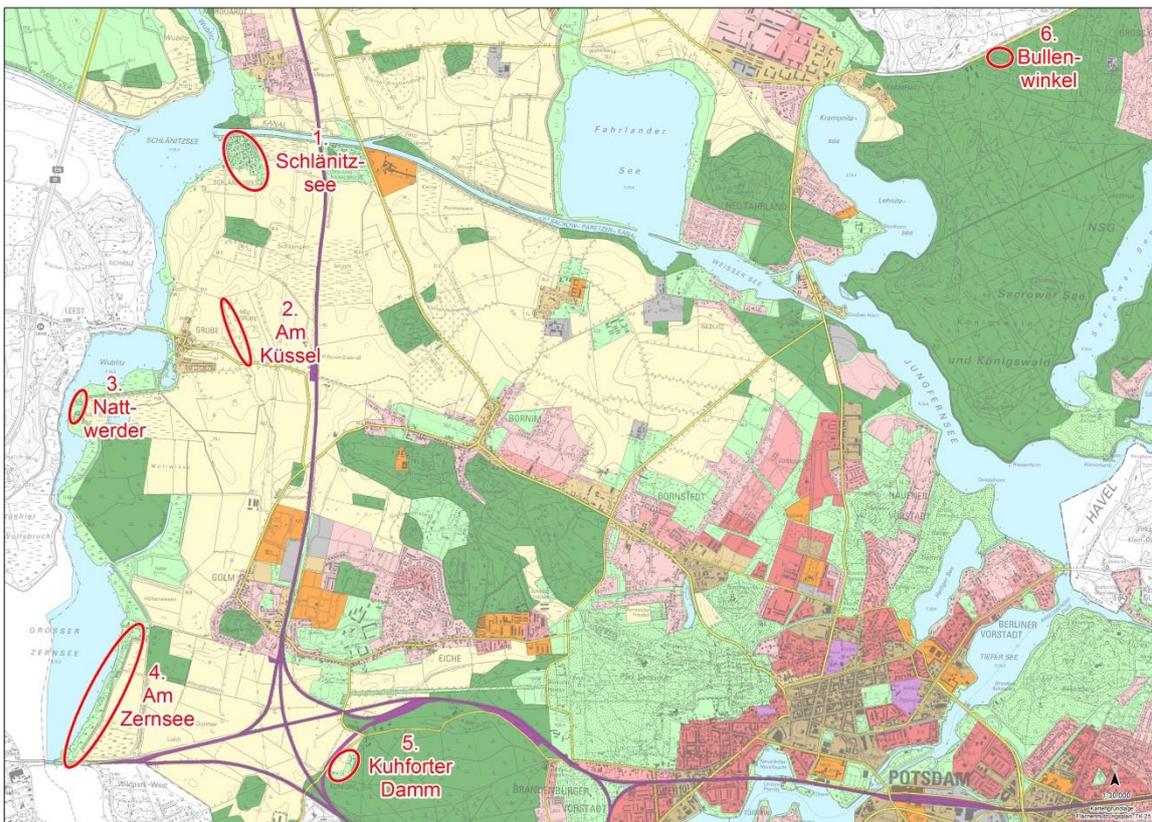
Unter Berücksichtigung der Vorgaben, dass die Bebauungssplitter

- im Außenbereich liegen
- von den möglichen Wohnbauvorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgeht und
- die betreffenden Bereiche nicht bereits als Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind,

kommen folgende Bereiche in die nähere Betrachtung:

- Schlänitzsee (Grube)
- Am Küssel (Grube)
- Nattwerder (Grube)
- Am Zernsee (Golm)
- Kuhforter Damm (Golm)
- Bullenwinkel (Groß Glienicke)

Übersichtskarte



Zu den Flächen im Einzelnen:

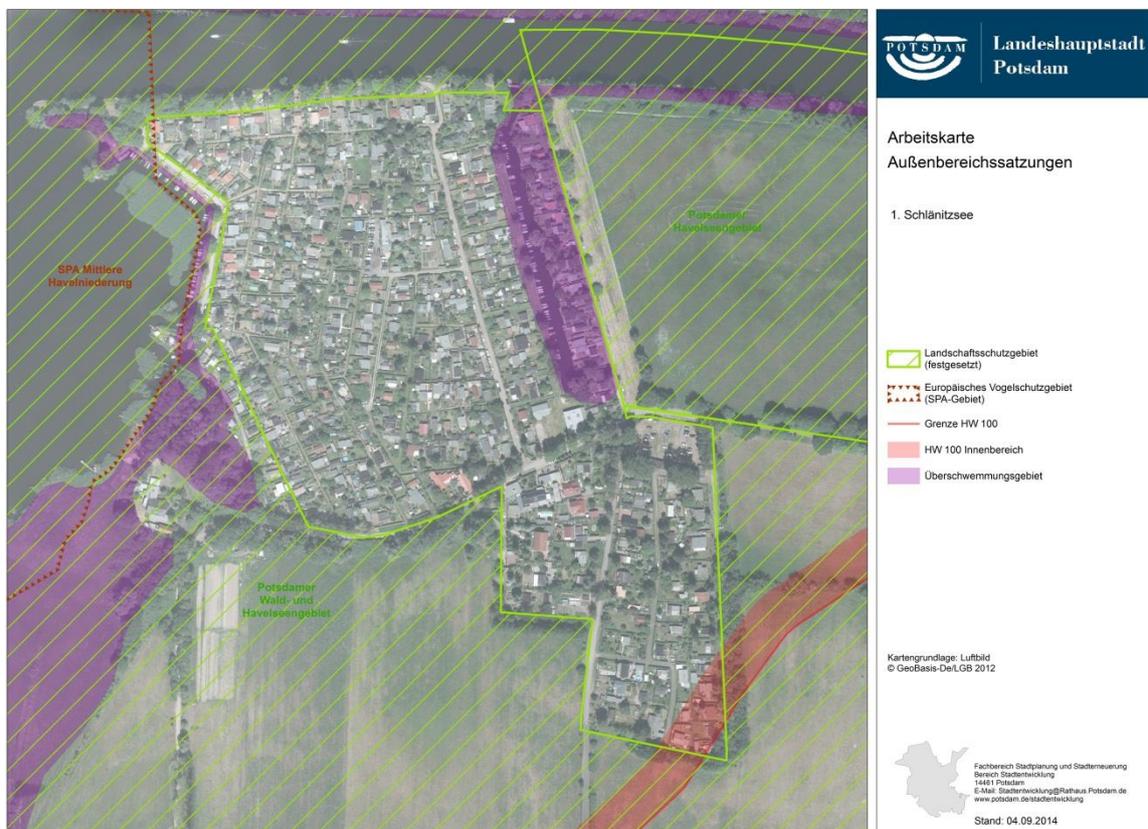
3.1 Schlänitzsee (Grube)

Für den Bereich „Schlänitzsee“ kann keine Außenbereichssatzung aufgestellt werden.

Begründung: Es ist keine Wohnbebauung von einigem Gewicht als Grundvoraussetzung für eine Außenbereichssatzung vorhanden. Es sind zwar zahlreiche Gebäude vorhanden. Für das „Gewicht“ der Bebauung im Sinne einer Außenbereichssatzung ist jedoch nicht die vorhandene Bebauung insgesamt, sondern allein die Wohnzwecken dienenden Bebauung maßgebend. Die Prägung des Bereichs erfolgt hier vor allem durch Wochenendhäuser, so dass die Erholungsnutzung im Vordergrund steht. Eine Außenbereichssatzung darf nicht dazu genutzt werden, eine Nutzungsänderung von einer Wochenendhausbebauung hin zu einer Wohnbebauung zu ermöglichen oder bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Außerdem ist die Erschließung weiter Teile des Bereiches nicht gesichert.

Arbeitskarte Außenbereichssatzungen – Schlänitzsee



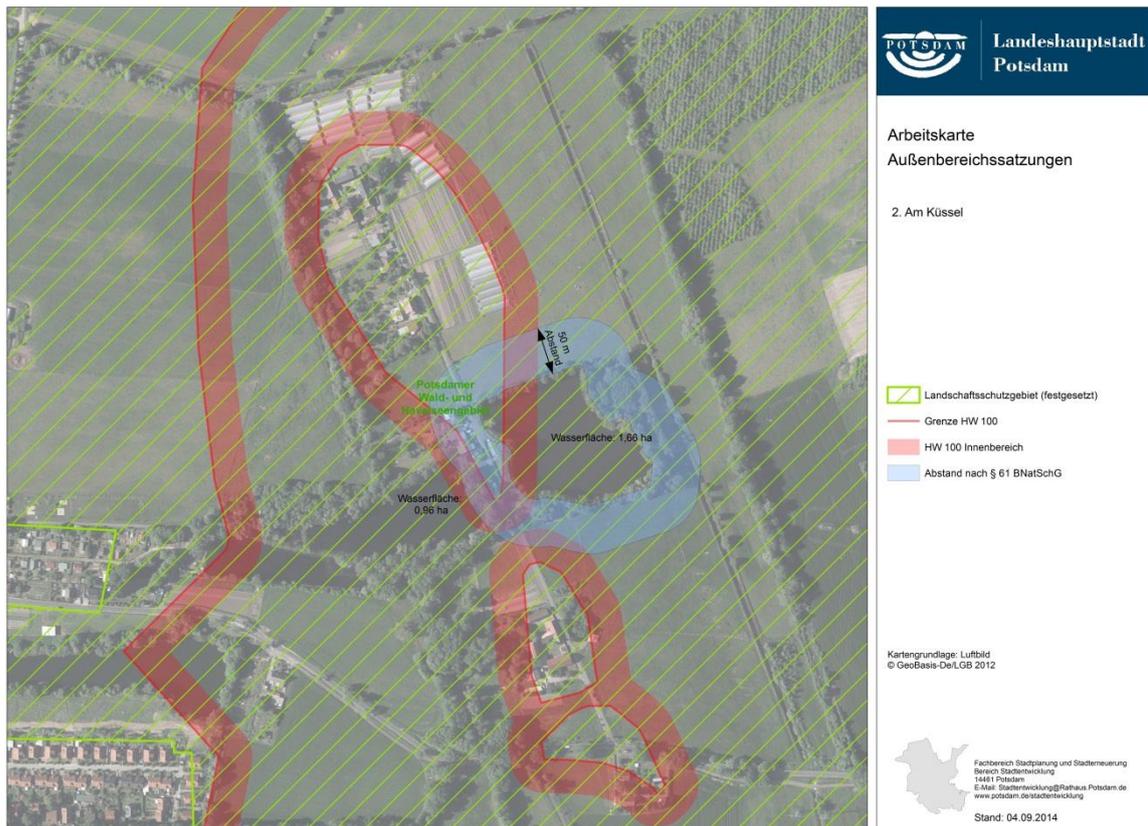
3.2 Am Küssel (Grube)

Für den Bereich „Am Küssel“ kann keine Außenbereichssatzung aufgestellt werden.

Begründung: Der Bereich lässt die notwendige Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit nicht erkennen. Die Funktion als Freiraum kann noch erfüllt werden (Schutz vor Zersiedlung) und die bodenrechtliche Situation deutet nicht auf bauliche Verdichtung hin. Die Freiflächen sind landwirtschaftlich genutzt und nicht als einer Verdichtung zugängliche Lücke qualifiziert.

Darüber hinaus besteht ein Widerspruch zum Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“, in dem sich der Bereich befindet. Hierzu kann auf eine Vielzahl von Betrachtungen verwiesen werden, in denen Möglichkeiten geprüft worden, eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen (vgl. DS 10/OBR/0030, 10/SVV/0257, 11/OBR/0180). Insbesondere die Fragestellung nach der Möglichkeit einer Außenbereichssatzung wurde bereits 2012 im Zusammenhang mit der DS 10/OBR/0201 durch die Verwaltung eingehend geprüft und auf Grund des Widerspruchs zum Schutzzweck der LSG-Verordnung als nicht infrage kommend beurteilt.

Arbeitskarte Außenbereichssatzungen – Am Küssel



3.3 Nattwerder (Grube)

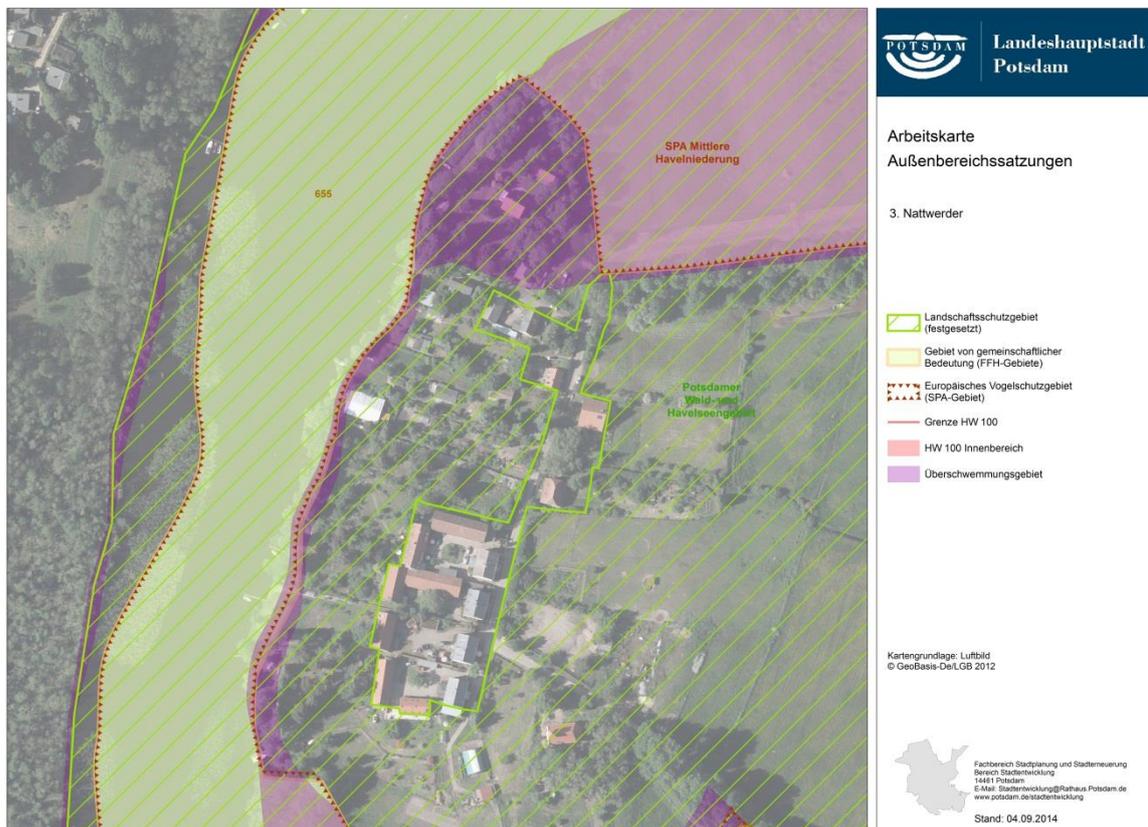
Für den Bereich „Nattwerder“ kann keine Außenbereichssatzung aufgestellt werden.

Begründung: Der Bereich lässt die notwendige Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit kaum erkennen. Die Freiflächen zwischen den Gebäuden unterbrechen den Bebauungszusammenhang. Die vorhandene Bebauung deutet nicht auf eine bauliche Verdichtung hin.

Darüber hinaus liegen die Grundstücke, die zu bebauen wären, im Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“. Eine Außenbereichssatzung würde dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes widersprechen.

Zudem ist der Bereich als „Kolonistendorf Nattwerder“ in der Brandenburgischen Denkmalliste eingetragen. Es handelt sich um ein Denkmal mit Gebietscharakter. Eine weitere Bebauung ist in diesem Bereich ausgeschlossen.

Arbeitskarte Außenbereichssatzungen – Nattwerder



3.4 Am Zernsee (Golm)

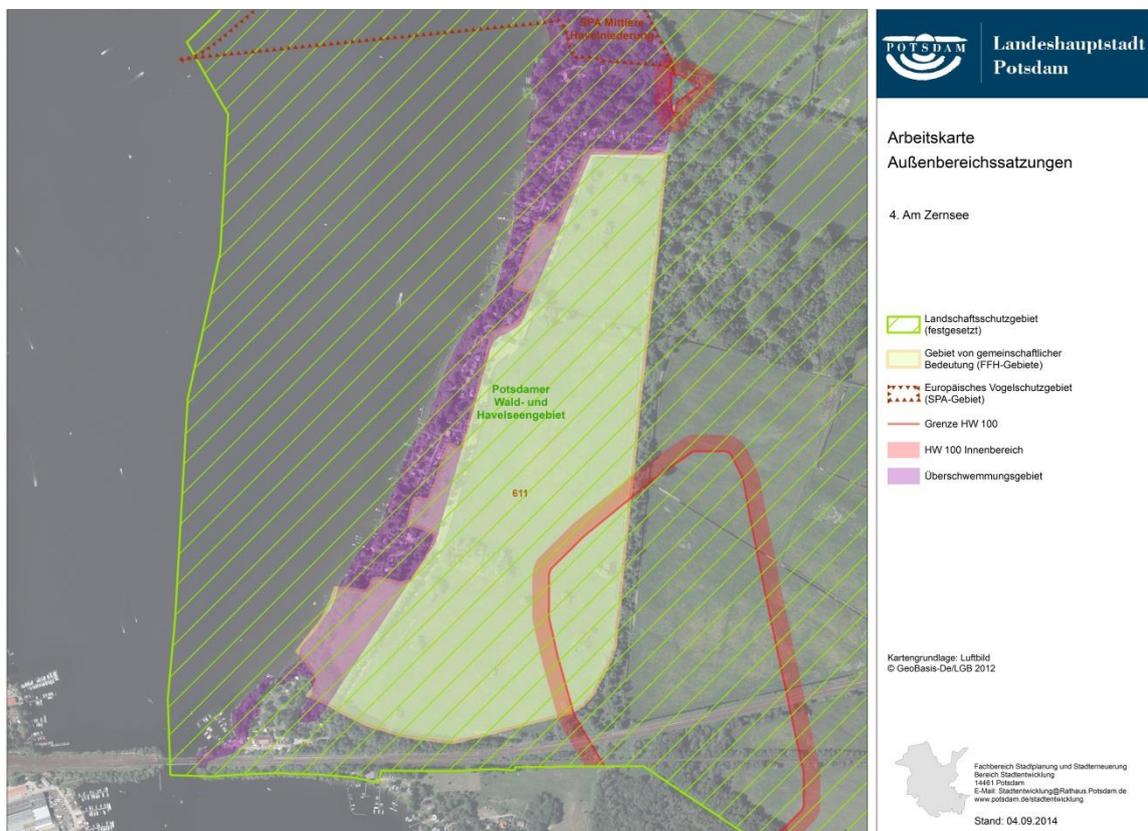
Für den Bereich „Am Zernsee“ kann keine Außenbereichssatzung aufgestellt werden.

Begründung: Der Bereich liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Eine Außenbereichssatzung ist dort strikt untersagt.

Außerdem ist keine Wohnbebauung von einigem Gewicht als Grundvoraussetzung für eine Außenbereichssatzung vorhanden. Prägend ist in diesem Gebiet die Erholungsnutzung.

Darüber hinaus liegt der Bereich in einem Landschaftsschutzgebiet. Eine Außenbereichssatzung würde dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ widersprechen.

Arbeitskarte Außenbereichssatzungen – Am Zernsee



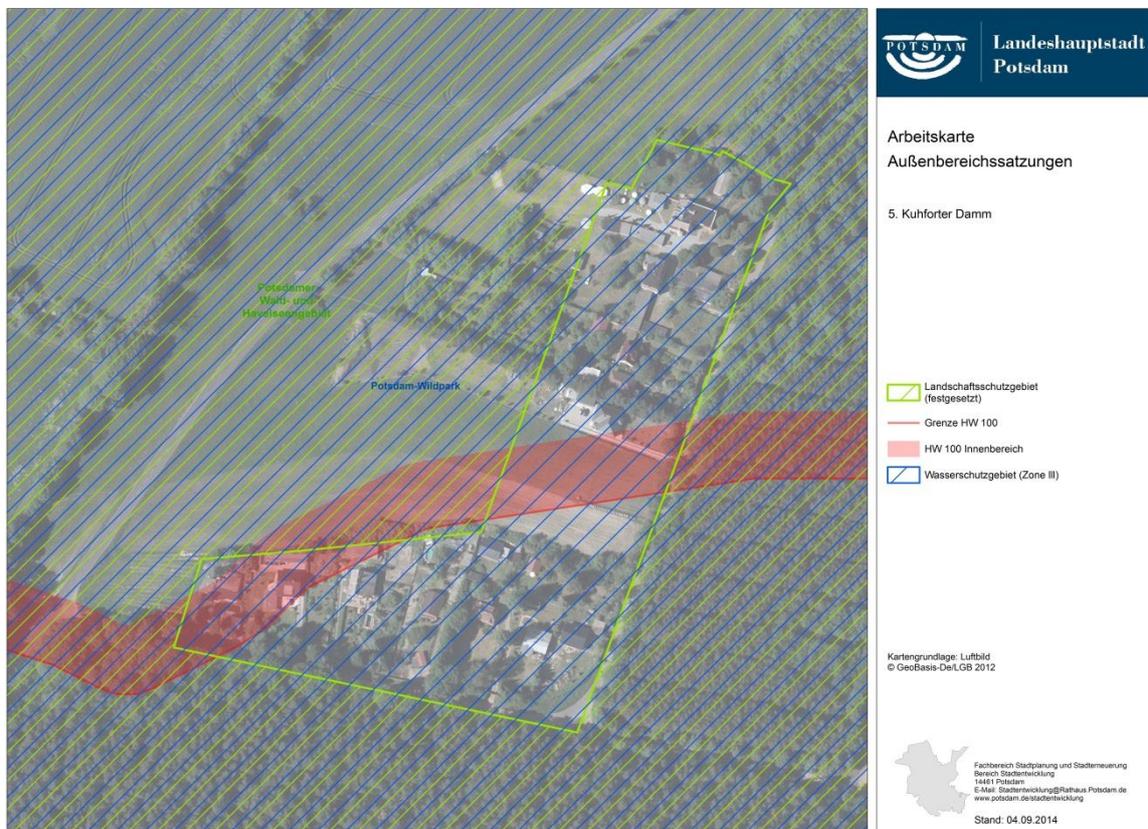
3.5 Kuhforter Damm (Golm)

Für den Bereich „Kuhforter Damm“ wäre die Aufstellung einer Außenbereichssatzung grundsätzlich möglich.

Begründung: Es stehen keine rechtlichen Gründe einer Außenbereichssatzung entgegen. Gleichwohl wären im Aufstellungsverfahren private und öffentliche Belange abzuwägen. Dazu gehören beispielsweise die Belange des Wasserschutzes. Der Bereich liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark.

Aus Sicht der Verwaltung wird die Aufstellung einer Außenbereichssatzung jedoch nicht empfohlen. Die geringe Anzahl der möglichen zusätzlichen Wohneinheiten (ca. 3-5) rechtfertigt nicht den Aufwand für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung.

Arbeitskarte Außenbereichssatzungen – Kuhforter Damm



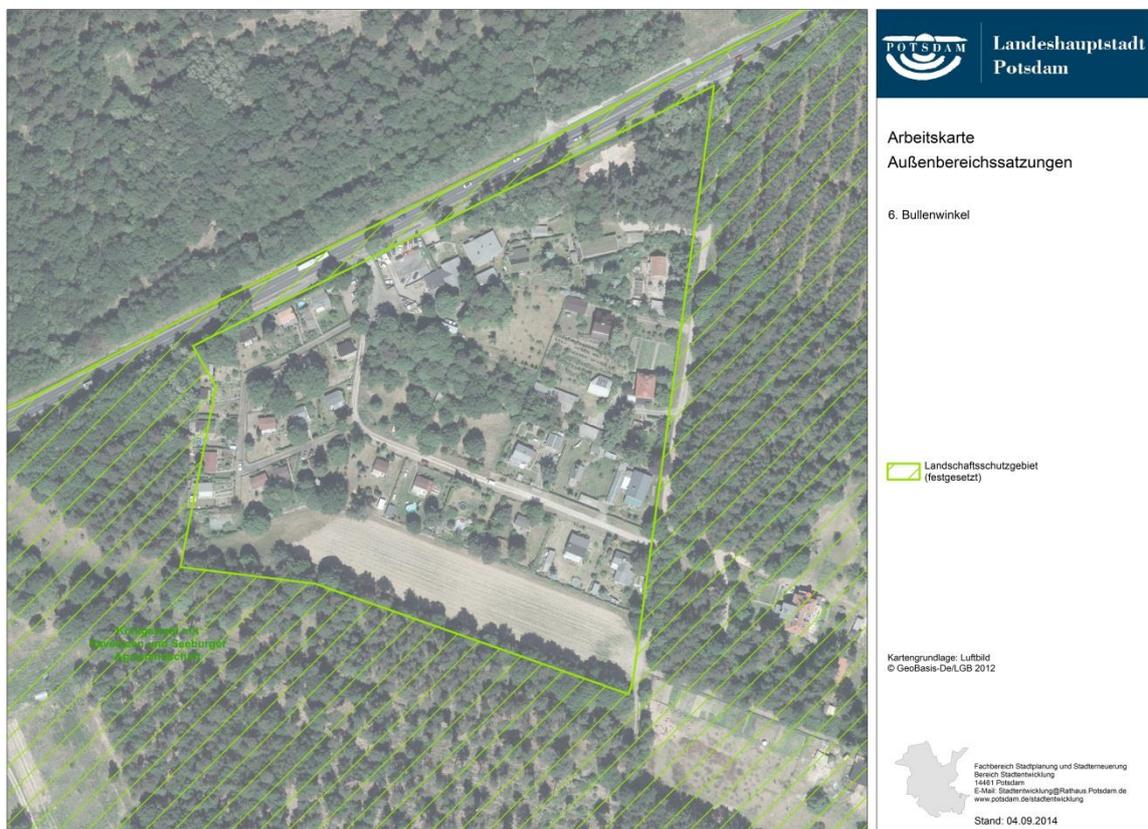
3.6 Bullenwinkel (Groß Glienicke)

Für den Bereich „Bullenwinkel“ kann keine Außenbereichssatzung aufgestellt werden.

Begründung: Es ist keine Wohnbebauung von einigem Gewicht als Grundvoraussetzung für eine Außenbereichssatzung vorhanden. Es sind zwar zahlreiche Gebäude vorhanden. Für das „Gewicht“ der Bebauung im Sinne einer Außenbereichssatzung ist jedoch nicht die vorhandene Bebauung insgesamt, sondern allein die Wohnzwecken dienende Bebauung maßgebend. Die Prägung des Bereichs erfolgt vielmehr durch Wochenendhäuser, so dass die Erholungsnutzung im Vordergrund steht. Eine Außenbereichssatzung darf nicht dazu genutzt werden, eine Nutzungsänderung von einer Wochenendhausbebauung hin zu einer Wohnbebauung zu ermöglichen oder bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Außerdem ist die Erschließung weiter Teile des Bereiches nicht gesichert.

Arbeitskarte Außenbereichssatzungen – Bullenwinkel



4. Diskussion in den Ortsbeiräten und im Fachausschuss

Die Diskussion in den Ortsbeiräten und im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr stellte sich wie folgt dar:

Sitzung des Ortsbeirates Golm am 18. September 2014

Die Ergebnisse (siehe Kapitel 3.4 und 3.5) wurden mithilfe einer PowerPoint-Präsentation vorgetragen. Bezogen auf den Bereich Kuhforter Damm, für die die Aufstellung einer Satzung grundsätzlich möglich ist, erfolgte verwaltungsseitig der Hinweis auf den Aufwand für das mögliche Verfahren. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass die Verwaltung den Aufwand für nicht gerechtfertigt hält. Nach einer Diskussion, an der sich auch Anwohner beteiligten, sprach sich der Ortsbeirat abschließend für einen Aufstellungsbeschluss für den Bereich Kuhforter Damm und für die Einbeziehung der Bewohner in ein etwaiges Aufstellungsverfahren aus.

Sitzung des Ortsbeirates Groß Glienicke am 30. September 2014

Die Ergebnisse (siehe Kapitel 3.6) wurden mithilfe einer PowerPoint-Präsentation vorgetragen. Anwesende Bürger und einzelne Ortsbeiratsmitglieder zweifelten in Bezug auf den Bereich Bullenwinkel an, dass keine Wohnbebauung von einigem Gewicht als Grundvoraussetzung für eine solche Außenbereichssatzung vorhanden sei. Nach Angaben einer Bürgerin hätten dort möglicherweise mehr Bürger einen festen Wohnsitz, als der Verwaltung aktenkundig sei.

Ein Ortsbeiratsmitglied stellte den Geschäftsordnungsantrag, den Tagesordnungspunkt zu vertagen und zunächst die Aktenlage zu „aktualisieren“. Zunächst sollten Bürger die Möglichkeit haben, Unterlagen beizubringen. Dann sollte der Beschluss und das Prüfergebnis weiter diskutiert werden.

Der Antrag wurde mit Stimmmehrheit abgelehnt, da weitere rechtlich zwingende Gründe eine Außenbereichssatzung unmöglich machen. Eine weitere Sitzung zum Thema gab es nicht.

Sitzung des Ortsbeirates Grube am 14. Oktober 2014

Die Ergebnisse (siehe Kapitel 3.1 bis 3.3) wurden mithilfe einer PowerPoint-Präsentation vorgetragen. Ortsbeiratsmitglied Herr Gutschmidt fragte nach konkreten Nachverdichtungsmöglichkeiten für ein Grundstück nach. Verwaltungsseitig wurde eine Einzelfallberatung beim Bereich Planungsrecht angeboten. Auf den Austausch der Kontaktdaten verzichtete der anwesende betroffene Bürger.

Außerdem stellte Herr Gutschmidt infrage, ob alle relevanten Bereiche in die Prüfung einbezogen worden seien. Erste Flächen wurden benannt, ansonsten wurde vereinbart, dass Herr Gutschmidt nach Rücksprache mit dem Ortsbeirat weitere Flächen mitteilen könne, die geprüft werden würden. Dies erfolgte telefonisch und schriftlich, zuletzt am 7. November 2014.

Es handelte sich um verschiedene Flächen am Bahnhof, am Schlänitzerseer Weg, an der Wublitzstraße, am Schwarzen Weg, der Straße Am Küssel und in Nattwerder.

Das Ergebnis der Prüfung dieser Flächen ergab, dass für keine der Flächen aus rechtlichen Gründen eine Außenbereichssatzung aufgestellt werden kann. Das Ergebnis wurde dem Ortsbeirat mit Schreiben vom 10. November 2014 und vorab per E-Mail mitgeteilt.

Der Ortsvorsteher hatte daraufhin per E-Mail am 11. November 2014 mitgeteilt, dass sich der Ortsbeirat in seiner Sitzung am 25. November 2014 mit dem Thema befassen werde und anschließend eine fundierte Stellungnahme übermitteln werde. Nach mehreren Nachfragen und telefonischer und schriftlich Erörterung hat der Ortsbeirat Anfang April 2015 eine Stellungnahme vorgelegt.

Die Auswertung der Stellungnahme hat zu keinen neuen Erkenntnissen geführt. Es wurde darin lediglich erneut zum Ausdruck gebracht, dass der Ortsbeirat das Prüfergebnis nicht teilt. Außerdem machte der Ortsbeirat deutlich, dass es ihm darum geht, Lösungen zu finden, die den Eigentümern Möglichkeiten der sinnvollen Nutzung ihrer Grundstücke bieten. Die vorliegende Mitteilungsvorlage zeigt den rechtlichen Rahmen noch einmal vertieft auf und geht dabei individuell auf die konkrete örtliche Situation ein. Dadurch werden Prüfverfahren und Prüfergebnis noch ausführlicher dargelegt und begründet. Unabhängig vom Prüfergebnis besteht für einzelne Grundstücke unverändert die Möglichkeit der Einzelfallberatung durch den Bereich Planungsrecht.

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr am 11. November 2014

Die Ergebnisse (siehe Kapitel 3) wurden mithilfe einer PowerPoint-Präsentation vorgetragen und die Diskussion in den Ortsbeiräten geschildert. Es wurde deutlich gemacht, dass die Verwaltung keine Aufstellung einer Außenbereichssatzung empfehlen werde, auch wenn es im Bereich Kuhforter Damm grundsätzlich möglich wäre.

Ein Anwohner des Bereichs Kuhforter Damm mit Rederecht sprach sich gegen eine Bebauung am Kuhforter Damm aus. Er übergab ein Schreiben "Eingabe/Widerspruch" der Anwohner an den Ausschuss und die Verwaltung.

Die Verwaltung erläuterte nochmals, dass auch sie für diesen Standort keine Aufstellung empfehlen werde. Der Ausschussvorsitzende stellte fest, dass die Bedenken der Bürger mit vorgetragenen Prüfergebnissen und Empfehlungen der Verwaltung ausgeräumt werden konnten.

Einzelne Nachfragen und Anmerkungen der Ausschussmitglieder bestätigten im Kern das Prüfergebnis.

5. Ergebnis der Prüfung und weiteres Vorgehen

Wie ausgeführt, kommt lediglich der Bereich Kuhforter Damm für eine Außenbereichssatzung grundsätzlich infrage. Die Verwaltung empfiehlt wegen des hohen Aufwands und der geringen Effekte jedoch nicht die Aufstellung. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr hat dies in seiner Sitzung am 11. November 2014 entsprechend zur Kenntnis genommen.

Das Angebot der grundstücksbezogenen Einzelfallberatung des Bereichs Planungsrecht besteht weiterhin und uneingeschränkt.