



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-170 für das Gebiet Eiskeller im Bezirk Spandau

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß der Senator für Bau- und Wohnungswesen die nachstehende Verordnung erlassen hat

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-170 für das Gebiet Eiskeller im Bezirk Spandau

Vom 23. August 1977

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281 / GVBl. S. 2780), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VIII-170 vom 28. August 1974 mit Deckblatt vom 10. August 1977 für das Gebiet Eiskeller im Bezirk Spandau wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Spandau von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Spandau von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsicht, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 BBauG),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 2 BBauG) und

3. die einjährige Ausschußfrist, innerhalb der Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften schriftlich geltend gemacht werden müssen (§ 155 a Satz 1 und 2 BBauG),

wird hingewiesen.

§ 4

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Der Bebauungsplan für das Gebiet Eiskeller wurde zur Sicherung der planerischen Vorstellungen, die im wesentlichen in der Erhaltung des Charakters der Landschaft liegen, aufgestellt.

Im Zusammenhang mit einem Gebietsaustausch ergab sich die Notwendigkeit, bereits früher parzellierte und zum Teil bebaute Teilflächen der eingegliederten Flächen als Wochenendhausgebiet auszuweisen.

Der Bebauungsplan regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung der im Planbereich liegenden Grundstücke.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 6. Änderungsplan vom 12. Dezember 1974 (ABl. 1976 S. 587), ist das Gelände überwiegend als Fläche für die Forstwirtschaft und Teilflächen als Wochenendhausgebiet mit der Geschoßflächenzahl 0,1 dargestellt.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das Gelände, soweit es innerhalb der Grenzen von Berlin lag, als Nichtbau-gebiet aus.

II. Inhalt des Planes

In Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wurde im Bebauungsplan festgesetzt:

1. „Wochenendhausgebiet“ für drei im nordöstlichen Planbereich gelegene und seit langem parzellierte Flächen entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung.

Durch Planergänzungsbestimmung wurde für diese Flächen geregelt, daß

- a) im Wochenendhausgebiet nur eingeschossige Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig sind, als zulässiges Maß der Nutzung die Grundfläche der Wochenendhäuser und ihre Geschoßfläche 40 m² nicht überschreiten dürfen und die Geschoßfläche nicht im Dachraum liegen darf,
- b) die Grundstücke mindestens 600 m² groß sein müssen,
- c) die Bebauungstiefe 20 m beträgt, gerechnet von einer Linie im Abstand von 5 m von der Grundstücksgrenze, von der aus die Grundstücke erschlossen werden, und daß eine Überschreitung bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen,
- d) Ställe und Geräteschuppen als untergeordnete Nebenanlagen unzulässig sind und
- e) im Bebauungsplan gekennzeichnete Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im jeweiligen Wochenendhausgebiet beziehungsweise zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke der angrenzenden Wochenendhausgebiete zu belasten sind.

2. Für die übrigen Flächen im Bereich des Bebauungsplanes für das Gebiet Eiskeller wurde entgegen der ursprünglichen Absicht, sie als „Fläche für die Forstwirtschaft“ festzusetzen, in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan durch Änderung mittels Deckblatt „Fläche für die Landwirtschaft (Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft) oder Fläche für die Forstwirtschaft“ festgesetzt.

Die Erweiterung der Nutzungsart gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan liegt im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan. Sie ist wegen der nach wie vor grundsätzlich gegebenen Möglichkeit, gegenwärtig noch in Privateigentum stehende Flächen nach einem Erwerb durch Berlin aufzuforsten, nicht als Änderung des der vorbereitenden Bauleitplanung zu Grunde liegenden Gedankens anzusehen. Der erweiterte Rahmen der Zulässigkeit wird vielmehr dem Planungsziel, das im wesentlichen in der Erhaltung des natürlichen Charakters der Landschaft liegt und mit dem auch die Erschließung des Geländes für Freizeit- und Erholung verfolgt wird, besser gerecht als eine ausschließlich auf die Forstwirtschaft beschränkte Nutzung.

Die vorgenommene Festsetzung berücksichtigt die landschaftliche Eigenart des durch Wander- und Reitwege zu erschließenden, in weiten Bereichen der Allgemeinheit für Freizeit- und Erholungszwecke zugänglich zu machenden Geländes, sie ermöglicht die Erhaltung des Wechsels von Waldbereichen, Waldwiesen und Spielflächen mit landwirtschaftlich genutzten Grünland und Feldflächen und läßt sich lediglich die Errichtung bescheidener baulicher Anlagen zu, die diesem Nutzungszweck dienen.

Die Erweiterung der Nutzungsart stellt aus diesen Gründen keine die Grundzüge der Planung berührende Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes dar. Sie ist auch mit dem Bestreben, das Gebiet von Eiskeller unter Landschaftsschutz zu stellen, in vollem Umfange vereinbar.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden.

Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Spandau hat dem Bebauungsplan am 19. Februar 1975 und der Änderung der Festsetzung „Fläche für die Forstwirtschaft“ in „Fläche für die Landwirtschaft (Ackerbau-, Wiesen- und Weidewirtschaft) oder Fläche für die Forstwirtschaft“ am 8. Juni 1977 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 in der Zeit vom 1. April bis 2. Mai 1975 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan vorgebracht von

1. Frau Irmgard Richter und Herrn Karl-Heinz Richter, Eigentümer des Flurstücks 15/1, Flur 3, Gemarkung Teufelsbruch,
2. Frau Gerda Paul, Eigentümerin des Flurstücks 21, Flur 3, Gemarkung Teufelsbruch und Miteigentümerin des Flurstücks 12, Flur 31, Gemarkung Spandau,
3. Herrn Günter Paul, Miteigentümer des Flurstücks 12, Flur 31, Gemarkung Spandau,
4. Herrn Martin Schabe, Eigentümer der Flurstücke 15/3, 16/1 und 16/2, Flur 3, Gemarkung Teufelsbruch und seiner Ehefrau Hannelore,
5. Frau Sonja Krüger, Eigentümerin des Flurstücks 17, Flur 3, Gemarkung Teufelsbruch, ihrem Ehemann, Herrn Fritz Krüger und ihrem Sohn, Herrn Erwin Schabe,

6. Herrn Volkmar Näcke, Eigentümer des Flurstücks 15/4, Flur 3, Gemarkung Teufelsbruch und seiner Ehefrau Karin,
7. Frau Marianne Ott, Pächterin einer Teilfläche der im Eigentum von Frau Else Neumann stehenden Flurstücke 7/2, 7/3 und 8, Flur 3, Gemarkung Teufelsbruch,
8. Herrn Adolf Scherlies, Pächter des im Eigentum der Doering'schen Erbgemeinschaft stehenden Flurstücks 20, Flur 3, Gemarkung Teufelsbruch,
9. Herrn Joachim Getz, für Frau Frieda Getz, Mit-eigentümerin der Flurstücke 3 und 4, Flur 3, Gemarkung Teufelsbruch,
10. Herrn Hans-Joachim Gies, Nutzer des im Eigentum von Frau Emma Vollmer stehenden Flurstücks 41, Flur 3, Gemarkung Teufelsbruch und
11. Herrn G.-H. Baumert, Kronprinzenstraße 30/32, 1000 Berlin 20.

Die Bedenken zu 1. bis 8. richten sich im wesentlichen gegen die ursprünglich beabsichtigte Festsetzung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke als „Fläche für die Forstwirtschaft“. Die Betroffenen sehen darin eine Gefährdung ihrer Existenz.

Die Bedenken und Anregungen konnten nach Abwägung der unterschiedlichen Interessenlage nicht unberücksichtigt bleiben. Der Bebauungsplan wurde – wie bereits ausgeführt – durch das Deckblatt dahingehend geändert, daß für das Gebiet Eiskeller mit Ausnahme der im 4. Änderungs- und Ergänzungsplan zum Flächennutzungsplan als „Wochenendhausgebiet“ dargestellten Flächen anstelle der bisher vorgesehenen Nutzungsart „Fläche für die Forstwirtschaft“ nunmehr „Fläche für die Landwirtschaft (Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft) oder Fläche für die Forstwirtschaft“ festgesetzt wurde.

Der Bevollmächtigte der Eigentümerin zu 9. führt zur Begründung seiner Bedenken aus, daß er für das Grundstück ein uneingeschränktes Verfügungsrecht beanspruche, dem eine Nutzungsfestsetzung als Fläche für die Forstwirtschaft entgegenstehe. Eine derartige Ausweisung berücksichtige seine Interessen nicht, mindere den Wert des Grundstücks erheblich und zielen auf einen Erwerb des Grundstücks durch Berlin zum Zwecke der Aufforstung ab. Die entstehende Situation nehme ihm jede Möglichkeit, das Grundstück nach seinem Ermessen einer wirtschaftlichen und für ihn vorteilhaften Nutzung zuzuführen oder auch zu veräußern. Es sei unverständlich, daß gerade dieses Grundstück von der angrenzend vorgenommenen Wochenendhausgebietsnutzung ausgenommen werde.

Den Bedenken zu 9. konnte nicht entsprochen werden.

Das Grundstück gehörte nach dem Baunutzungsplan, der bis zur Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplanes als rechtsverbindlicher Bebauungsplan im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes weitergalt, zum Nichtbaugelände.

Es war somit seit jeher von baulicher Nutzung ausgeschlossen, die auch wegen des Fehlens jedweder Voraussetzung für eine geordnete Entwicklung nicht erwartet werden konnte. Der Wert des Grundstücks wird daher durch die Nutzungsfestsetzung des Bebauungsplanes nicht gemindert, da der Charakter des Nichtbaugeländes im Grunde unverändert bleibt.

Einer wirtschaftlich vorteilhaften Verwertung des Grundstücks im Rahmen der durch das Deckblatt festgesetzten zulässigen Nutzung „Fläche für die Landwirtschaft (Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft) oder Fläche für die Forstwirtschaft“ oder einer Veräußerung des Grundstücks stehen keine Gründe entgegen. Es trifft zwar zu, daß Berlin langfristig daran interessiert ist, auch dieses Grundstück für eine im Interesse der Allgemeinheit liegende Vergrößerung der Grün- und Erholungsflächen zu erwerben und unter Umständen auch aufzuforsten. Ein Entschädigungs- oder Übernahmeanspruch gegenüber Berlin kann jedoch aus der Festsetzung nicht hergeleitet werden.

Die festgesetzten Wochenendhausgebiete gehören zu den Flächen, die im Rahmen des Gebietsaustausches eingemeindet wurden. Sie wurden bereits früher als Wochenendhausgebiete genutzt, waren beziehungsweise sind entsprechend bebaut und sollen auch weiterhin einer derartigen Bebauung und Nutzung vorbehalten bleiben, zumal auch ihre Erschließung gesichert werden konnte. Eine Änderung dieser planungsrechtlichen Bodenqualität würde Entschädigungsforderungen auslösen. Es besteht daher weder eine Veranlassung für eine Änderung dieser Ausweisung noch ein Anlaß oder ein Anspruch, diese Bereiche auf Kosten der zu entwickelnden Grün- und Erholungslandschaft auszudehnen. Die Bedenken waren aus den vorgenannten Gründen abzuweisen.

Zu den Bedenken zu 10. weist der Nutzer des im Rahmen des Flächenaustausches eingemeindeten Grundstücks darauf hin, daß für sein Grundstück eine planungsrechtliche Festsetzung auf Grund der Vorschriften des Bundesbaugesetzes bisher nicht bestand und beanstandet in diesem Zusammenhang, daß die beantragte Genehmigung für das inzwischen auf Fundamenten früherer Bebauung errichtete Wochenendhaus bisher nicht erteilt worden ist.

Zur Begründung wurde ausgeführt, daß wegen des Fehlens der Rechtsgrundlage das Bauen nicht grundsätzlich versagt sein könne, ein ausdrückliches Verbot nicht bestehe und daher keine Nachteile in dieser Hinsicht für die Grundeigentümer entstehen dürften. Die beantragte Baugenehmigung müsse auf Grund dieser Rechtslage an sich uneingeschränkt erteilt werden. Für den Fall, daß das Vorhaben nicht in vollem Umfange oder überhaupt nicht genehmigungsfähig sei, wurde angeregt, die entsprechenden Ausnahmen oder Befreiungen zu erteilen, beziehungsweise für den baulichen Zustand auf dem Grundstück zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes den Bestandsschutz ohne Anerkennung einer Rechtspflicht zu gewähren. Der Eigentümer sei in diesem Falle bereit, auf einen bei einer Umwidmung der Nutzungsart unter Umständen entstehenden Entschädigungsanspruch gegenüber Berlin zu verzichten.

Die vorgebrachten Bedenken beziehen sich nicht auf den Inhalt des Bebauungsplanes.

Die Genehmigungsfähigkeit des Gebäudes kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geklärt werden. Sie bleibt – ebenso wie die Klärung der Frage des Bestandsschutzes – der Beurteilung und Entscheidung der Bauaufsichtsbehörden vorbehalten.

In den Bedenken und Anregungen zu 11. wird die Befürchtung zum Ausdruck gebracht, daß der Kraftfahrzeugverkehr in das Gebiet Eiskeller durch die Benutzer und Besucher der Wochenendhausgebiete sowie durch Ausflügler gegenüber dem bereits gegenwärtig von den Dauerbewohnern verursachten Verkehr erheblich zunehmen werde.

Um die bereits „begonnene Motorisierung des Waldes“ nicht zur Gewohnheit werden zu lassen, müsse der Kraftfahrzeugverkehr aus dem Gebiet Eiskeller weitgehend ferngehalten werden. Der Bebauungsplan sei daher in sich widersprüchlich, wenn er aufgestellt werde, um einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung zu begegnen und gleichzeitig Wochenendhausgebiete ausweise.

Es sei daher sinnvoller, die Wochenendhausgebiete durch einen Geländeaustausch in den Bereich nahe der Schönowalder Allee zu legen und hier auch Parkplatzmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge zu schaffen. Dadurch werde es möglich, den Grenzweg einer Benutzung durch Fußgänger und Radfahrer vorzubehalten, ihn aber für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr – mit Ausnahme des der wenigen Dauerbewohner – absolut zu sperren. Darüber hinaus könne in den Zeiten starken Ausflugsverkehrs der Kraftfahrzeugverkehr der Dauerbewohner und ihrer Besucher – zumindest durch eine Geschwindigkeitsbegrenzung – eingeschränkt, ihre Fahrzeuge zusätzlich kenntlich gemacht und den Fußgängern auf dem Grenzweg durch entsprechende Beschilderung das Vorrecht eingeräumt werden.

Den Bedenken und Anregungen zu 11. konnte – soweit sie die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen – nicht gefolgt werden; die übrigen Bedenken und Anregungen

gungen, die verkehrspolizeiliche Maßnahmen zum Ziele haben, können nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden.

Die Festsetzung der Wochenendgebiete ist auf die - wie bereits ausgeführt - nicht nachprüfbare planungsrechtliche Bodenqualität, die früher offenbar für diese Flächen bestanden hat, zurückzuführen.

Es muß zugegeben werden, daß die Lage der Wochenendhausgebiete - insbesondere hinsichtlich der Erschließung - auch im Bereich der durch das Deckblatt zum Bebauungsplan für den übrigen Teil des Gebietes Eiskeller getroffenen Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft (Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft) oder Fläche für die Forstwirtschaft“ und auf Grund des erwähnten Planungszieles nicht uneingeschränkt als befriedigend zu bezeichnen ist. Der vorgeschlagene Austausch der Wochenendhausgebiete mit Flächen nahe der Schönwalder Allee ist jedoch nicht durchführbar.

Die erforderlichen Verfahren zur Änderung bestehender Rechtsgrundlagen dürften auch kaum Aussicht auf Erfolg haben, da sie die Zustimmung weder der Allgemeinheit noch der beteiligten Behörden, noch der zu beteiligten Gremien finden würden. Der Austausch hätte zur Folge, daß vorhandene stadtnäher gelegene Teile des unter Landschaftsschutz stehenden Waldgebietes „Berliner Forst Spandau“ im Austausch gegen entfernter gelegene, abzuräumende und noch aufzuforstende Flächen gerodet und mit einem nicht unerheblichen Kostenaufwand für Berlin für eine Nutzung als Wochenendhausgebiet hergerichtet werden müßten. Außerdem würde sich Berlin noch weiteren erheblichen finanziellen Aufwendungen gegenübersehen.

Die zum Bebauungsplan vorgebrachten Bedenken und Anregungen konnten damit nur in dem zuvor genannten Umfang berücksichtigt werden.

Berlin, den 5. September 1977

Der Senat von Berlin

Stobbe
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281 / GVBl. S. 2780), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, 1969 S. 11 / GVBl. S. 1676, 1969 S. 142);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Kosten für den Grunderwerb würden nach Angabe des Bezirksamtes etwa 2 300 000 DM betragen.

Die Kosten für den Ausbau der Stromversorgung für das Gebiet Eiskeller werden nach Angabe des Senators für Wirtschaft auf etwa 765 000 DM geschätzt.

Die erforderlichen Mittel müßten zu gegebener Zeit in die entsprechenden Fachhaushalte eingestellt werden.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.