

Der Senat von Berlin
BauWohn-II E 36-6142/VIII-242
Telefon: bei Durchwahl 867-49 66
intern (95) 49 66

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 3 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VIII-242
im Bezirk Spandau, Ortsteil Gatow

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis
zu nehmen, daß die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die nachste-
hende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplans VIII-242 im Bezirk Spandau,
Ortsteil Gatow

Vom 1. November 1994

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 1994 (BGBl. I S. 2324), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV in Verbindung mit Artikel XI des Gesetzes vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VIII-242 vom 13. Februar 1992, mit Deckblatt vom 9. Dezember 1992, für die Grundstücke Straße 264 12/16, Grundbuch von Gatow Blatt 1383, Teilflächen der Grundstücke Grundbuch von Gatow Blatt 1247, 1930 und Straße 264 9 - 9 C sowie Abschnitte der Straßen 264 und Weiter Blick im Bezirk Spandau, Ortsteil Gatow, wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB), und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muß

1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,

2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes VIII-242 für die Grundstücke Straße 264 12/16, Grundbuch von Gatow Blatt 1383, Teilflächen der Grundstücke Grundbuch von Gatow Blatt 1247, 1930 und Straße 264 9 - 9 C sowie Abschnitt der Straßen 264 und Weiter Blick im

Bezirk Spandau, Ortsteil Gatow, war die Absicht des Bezirksamtes, eine aus städtebaulichen Gründen erforderliche Neuordnung dieses Bereiches entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes von Berlin - FNP 84 -, die sich im Bebauungsplanbereich mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes Berlin - FNP 94 - deckt, als Landwirtschaftsfläche zu ermöglichen und damit auch den Darstellungen des Landschaftsprogramms und dem Dorfentwicklungsplan Gatow Rechnung zu tragen.

Dem standen die Ausweisungen der Flächen im Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/1 und die Bauwünsche eines künftigen Eigentümers entgegen.

Im Rahmen des Gutachtens "Dorfentwicklungsplan Gatow" wurde die landwirtschaftliche Entwicklung in Gatow umfangreich untersucht.

Die Bedeutung der Landwirtschaft in Berlin hat sich insbesondere nach dem Zweiten Weltkrieg erheblich gewandelt. Hatte sie vor dem Kriege noch die Aufgabe, einen Beitrag für die Sicherung der Ernährung der Bevölkerung zu leisten, so nahm diese zentrale Aufgabe nach dem Zweiten Weltkrieg und nach Sicherstellung der Versorgungssituation zunehmend ab. Die zunehmende Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Räume Berlins durch andere Nutzungen führte auch bei den einzellandwirtschaftlichen Betriebsentwicklungen in Gatow zu einem Wandel nicht nur der Betriebsformen, sondern auch des Berufsfeldes des Landwirtes.

Diese Entwicklung führte in Gatow bisher weniger als an anderen Stellen der Stadt zu einer Beeinträchtigung beziehungsweise Zerstörung der typischen agrarisch geprägten Landschaftsräume, historischer Siedlungsstrukturen und ökologischer Ausgleichsräume.

Dem großen, zusammenhängenden, gering versiegelten Gebiet kommt auch eine erhebliche Bedeutung für den gesamten Naturhaushalt der Stadt zu. Die unversiegelten Flächen tragen zur Anreicherung des Grundwassers bei.

Die Verdichtung und Versiegelung der Stadtlandschaft führt zudem zu tiefgreifenden Veränderungen des Wärmehaushaltes. Auch um einer solchen Entwicklung zu begegnen, ist es wichtig, die weitläufigen, gering versiegelten Flächen wie in der Feldflur Gatow/Kladow zur Förderung der Landwirtschaft weiterhin landwirtschaftlichen Zwecken vorzubehalten.

Die Gründung des Dorfes Gatow wird für die Zeit um 1200 angenommen. Auf einer der ältesten Karten von Gatow von 1780 ist die Siedlung als einzeiliges Straßendorf zu erkennen. Als Dorfrand zur Feldflur ist die Buchwaldzeile auszumachen. Im Laufe der Jahre setzten einige Entwicklungsschübe ein, der letzte große nach 1945.

Die derzeit tatsächlich vorhandene Abgrenzung des Dorfes Gatow ist bis auf wenige Ausnahmen seitdem als stabil anzusehen. Aufgrund bereits vorhandener durch den Baunutzungsplan bislang abgesicherter, aber inzwischen nicht mehr den städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen (wie zum Beispiel im FNP 94 und im Landschaftsprogramm dargestellt) entsprechender Bauabsichten drohten am westlichen Ortsrand erneut Fehlentwicklungen, die dem Ziel der Erhaltung vorhandener Flächen für die Landwirtschaft entgegenstanden und die Charakteristik des Dorfrandes und somit das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt hätten.

Der Landschaftsraum Gatow ist in seiner Qualität und Ausdehnung die einzige in Berlin noch weitgehend erhaltene, für diesen Raum typische Kulturlandschaft und hat damit für Berlin - trotz Öffnung der Grenzen weiterhin - exemplarischen Wert. Einer Veränderung beziehungsweise Zerstörung kulturhistorisch wertvoller Strukturen muß daher unbedingt Einhalt geboten werden.

Die Gatower Feldflur bietet für die Allgemeinheit ein unwiederbringliches Erlebnispotential. Die Qualität des Landschaftsraumes Gatows wird unter anderem auch dadurch kenntlich, daß es sich hier um ein weitgehend intaktes Ensemble eines historischen, dörflichen Sied-

lungsbereiches mit einer ihn umgebenden weitläufigen und vielgestaltigen Feldflur handelt in dem das ländliche Raumensemble noch vollständig erhalten ist.

Dies spielt auch aus siedlungsgeschichtlichen und stadtplanerischen Überlegungen eine erhebliche Rolle, weil die letzten verbleibenden landwirtschaftlichen Höfe und ihre charakteristische Bausubstanz ein wesentliches Merkmal für das dörfliche Erlebnisbild der Siedlung darstellen.

Diese baulichen Ensembles sind geradezu Kristallisationspunkte für eine Sicherung und Entwicklung des dörflichen Charakters Gatows. Die Erhaltung dieser baulichen Ensembles ist in Zukunft ebenso wie die Erhaltung der Gatower Feldflur nur möglich, wenn die Landwirtschaft entwickelt und die betrieblichen Fähigkeiten gefördert werden. Die für den Raum Gatow so wichtigen bäuerlichen Strukturen zwischen historischer Siedlung und vielfältiger Landschaft sind daher zu sichern.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes VIII-242 wird das Ziel verfolgt, die landwirtschaftlich genutzten Flächen als solche zu erhalten und zugleich erreicht, daß die Vielfalt der Landschaftselemente, die mit ihren unterschiedlichen Biotopen einer großen Anzahl von Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten und teilweise Refugien für besonders gefährdete Arten darstellen, fortbestehen.

Die im Rahmen des Dorfentwicklungsplanes im Jahre 1987 durchgeführten Bestandsuntersuchungen und betriebswirtschaftlichen Auswertungen der Betriebe machen deutlich, daß in Zukunft eine weitere Einschränkung der Betriebsflächen der bäuerlichen Betriebe ohne eine existenzielle Gefährdung der - wie dargelegt - auch aus städtebaulichen und ökologischen Gründen zu erhaltenden Hofstellen nicht möglich ist.

Zur betriebswirtschaftlichen Sicherung ist es unerlässlich, die landwirtschaftlichen Betriebe in Gatow mit mehr Wirtschaftsfläche auszustatten. Für die weitere Entwicklung des Dorfes und der Gato-
wer Feldflur heißt dies, daß jeder Quadratmeter landwirtschaftlich genutzter Fläche gesichert werden muß. Die Darstellungen im FNP 94 verdeutlichen, daß an der Zielsetzung "Sicherung landwirtschaftlicher Fläche" auch vier Jahre nach der Öffnung der Grenzen noch festgehalten wird.

Die von einem Grundstückseigentümer auf seinen Grundstücken geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Wohnsiedlung steht den zuvor beschriebenen städtebaulichen Zielen entgegen, da in diesem Falle eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche zu einem großen Teil bebaut werden würde. Gemäß § 1 Abs. 5 letzter Satz Baugesetzbuch sollen "landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden". Der FNP 94 ist diesem Grundsatz durch die Darstellung der in Rede stehenden Fläche als Landwirtschaftsfläche gefolgt.

Zur Konkretisierung dieser Darstellung und der Aussagen des Landschaftsprogramms hat das Bezirksamt Spandau am 27. November 1990 zudem beschlossen, den Landschaftsplan VIII-L 1 b aufzustellen. Er soll auch für den Planbereich Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen festsetzen.

Die Ausweisung des Baunutzungsplanes - allgemeines Wohngebiet - ist jahrzehntelang nicht durch entsprechende bauliche Nutzung vollzogen worden und aus heutiger Sicht städtebaulich nicht mehr vertretbar.

Die Behebung der Wohnungsnot liegt im öffentlichen Interesse, wird im Bezirk Spandau jedoch durch die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen in anderen Bereichen gefördert. Hierzu bedarf es nicht des Rückgriffs auf das Gelände im Bebauungsplanbereich.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässige landwirtschaftliche Betrieb prägt maßgeblich den ländlichen Charakter des Dorfes Gatow. Er ist von seiner Struktur her als typischer Aussiedlerhof anzusehen.

Die in Rede stehende landwirtschaftliche Fläche ist ökologisch und gesamträumlich von großer Bedeutung für die Landschaftssicherung und ist im Zusammenhang mit der Verbindung - Naturdenkmal Windmühlenberg - Gatower Feldflur zu sehen.

Hinsichtlich seines Betriebssystems mit Getreideanbau, Pferdehaltung und Futterbau ist das Unternehmen als ein Betrieb anzusehen, der für den Landschaftsraum Gatow von ganz besonderer Bedeutung ist. Die weitläufigen Getreidefelder bieten im Wechsel mit den Heckensystemen und Wiesen sowie den zwischenzeitlich angelegten Futterflächen gerade den besonders typischen Charakter eines agrarisch genutzten Raumes, der bei einem Spaziergänger die Nähe des Dorfes geradezu erahnen läßt.

Die Grundstücke Straße 264 12/16 befinden sich im Eigentum des Betreibers der Hofstelle mit Wohn- und Betriebsgebäuden und werden landwirtschaftlich genutzt.

Die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Teilflächen der Grundstücke Straße 264 9 - 9 C befinden sich ebenfalls in Privateigentum; sie sind grundbuchlich für Straßenlandzwecke gesichert.

Westlich schließt sich daran ein ebenfalls für Straßenlandzwecke grundbuchlich gesicherter 5,0 m breiter Geländestreifen an. Der hier vorhandene Gehölzbestand am Wegrain soll aus Gründen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung jedoch weiterhin bestehen bleiben. Aus diesem Grunde wird auf diesen Streifen nicht für Verkehrszwecke zurückgegriffen.

Die übrigen Flächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Eine Teilfläche des Grundstücks Grundbuch von Gatow Blatt 1247 ist an den Landwirt zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet. Die Fläche Grundbuch von Gatow Blatt 1383 gehört seit Sommer 1991 dem Land Berlin, liegt brach und soll ebenfalls einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Die Grundstücke im Planbereich sind durch die Straßenverkehrsflächen der Straßen 264 und Weiter Blick ausreichend erschlossen.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 1. Juli 1994 - FNP 94 - (ABl. 1994 S. 1972) stellt - wie erwähnt - den Planbereich als Landwirtschaftsfläche dar.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/1 aus.

Der gesamte Planbereich des Bebauungsplanes VIII-242 liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanentwurfes VIII-L 1 b, der aus der Teilung des Landschaftsplanentwurfes VIII-L 1 entstand, dessen Aufstellung das Bezirksamt Spandau von Berlin am 21. September 1981 beschlossen hat. Das Verfahren zur Aufstellung des Landschaftsplanes VIII-L 1 b ist noch nicht abgeschlossen. Die westliche Teilfläche des Planbereiches reicht mit einer Tiefe von etwa 80 m in die Fläche "Landschaftsschutzgebiet Feldflur Gatow/Kladow" (GVBl. 1992 S. 239) hinein.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Spandau von Berlin faßte am 9. Juli 1991 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs.

Der Beschluß des Bezirksamtes Spandau von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin 1991 S. 2095 bekanntgemacht.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 16. September 1991 bis 11. Oktober 1991 statt; Auswirkungen auf den Planinhalt haben sich nicht ergeben.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 13. November bis 27. Dezember 1991 beteiligt.

Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Einen Änderungsbeschluß zur Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes VIII-242 um Teilflächen der Grundstücke Straße 264 Nr. 9 A bis 9 C faßte das Bezirksamt Spandau von Berlin am 21. Januar 1992, um eine Durchwegung des Geltungsbereiches in Verlängerung der Straße Am Kinderdorf zwischen den Straßen Weiter Blick und Straße 264 planungsrechtlich zu sichern.

Der Änderungsbeschluß des Bezirksamtes Spandau von Berlin für die Geltungsbereichserweiterung des Bebauungsplanes VIII-242 wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin vom 6. März 1992 S. 587 bekanntgemacht. Dabei blieb irrtümlich bei der Formulierung des neuen Titels des Bebauungsplanes die von seinem Geltungsbereich miterfaßte Teilfläche des Grundstücks Straße 264 Nr. 9 unerwähnt.

Gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs hat der Entwurf des Bebauungsplans nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 28. Februar 1992 S. 495 in der Zeit vom 9. März 1992 bis einschließlich 9. April 1992 öffentlich ausgelegen. Da im Rahmen dieser Bekanntmachung der vollständige Titel des Bebauungsplanes auf-

geführt wurde, ist dem Sinn der Vorschriften der §§ 2 Abs. 1 und 3 Abs. 2 Baugesetzbuch Genüge getan, dies um so mehr, als der bekanntgemachte Aufstellungsbeschuß vom 9. Juli 1991 und der ausgelegte Bebauungsplan außer Zweifel lassen, daß auch eine Teilfläche des Grundstücks Straße 264 Nr. 9 zum Bebauungsplanbereich gehört. Der formale Mangel der Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist damit als geheilt anzusehen.

Während des Zeitraumes der öffentlichen Auslegung haben neun Bürger, ein Rechtsanwalt als Vertreter des Eigentümers der Hofstelle und ein Träger öffentlicher Belange in den Plan eingesehen. Schriftliche Äußerungen wurden von einem Bürger, dem Rechtsanwalt und dem Träger öffentlicher Belange vorgebracht.

Der Bürger, der in Gatow, jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässig ist, begrüßte die Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft.

Die Berliner Wasserbetriebe regten als Träger öffentlicher Belange an, eine Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, auf den Teilflächen der Grundstücke Straße 264 Nr. 9 - 9 C zur Sicherung bestehender Leitungen auszuweisen.

Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, weil die in Rede stehenden Leitungen, die auf privaten beziehungsweise landeseigenen landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen, bereits durch die Eintragung von Baulasten gesichert sind. Ihrer zusätzlichen planungsrechtlichen Sicherung in der zuvor beschriebenen Art bedurfte es mithin nicht. Sie eröffnete auch nur die Möglichkeit, die vorhandenen Leitungen grundbuchlich oder durch Baulast zu sichern.

Folgende Bedenken wurden von dem Eigentümer der Grundstücke Straße 264 12/16, vertreten durch einen Rechtsanwalt, gegen die Festsetzung seiner Grundstücke als Fläche für die Landwirtschaft vorgebracht:

1. Die gegenwärtige wirtschaftliche Situation der Landwirtschaft wird verkannt, so daß der in Rede stehende Bebauungsplan ohne Änderung nicht festgesetzt werden könne. Tatsachen und wissenschaftliche Erhebungen aus der Zeit vor dem 3. Oktober 1990 seien der Zielsetzung "Sicherung landwirtschaftlicher Flächen" zugrunde gelegt worden.

Die wirtschaftliche Situation der bäuerlichen Betriebe hätten sich nach der Grenzöffnung erheblich verschlechtert; angesichts der zunehmenden Konkurrenz aus dem Umland sanken die Verkaufspreise bei gleichbleibenden Produktionskosten.

Die erforderliche Flächenaufstockung zur Erzielung eines wirtschaftlichen Gewinns sei in Berlin nicht möglich.

Der Landwirt müsse deshalb eine Verlagerung der Hofstelle mit Ausweitung der Flächen nach Brandenburg bedenken. Die größeren brandenburgischen Flächen könnten indessen nicht von der Gatower Hofstelle aus bewirtschaftet werden, wohl aber die Gatower Flächen von Brandenburg aus.

2. Die Pensionspferde würden ins Umland abwandern und der Senat/Bezirk sei nicht bereit, die Landwirte durch landschaftspflegerische Dienstleistungen zu unterstützen.
3. Aufgrund der Nichtbeachtung der wirtschaftlichen Situation nach der Maueröffnung sei der Bebauungsplan abwägungsfehlerhaft und das zugrundegelegte Gutachten Dr. Szamatolskis sei aufgrund der veränderten Situation schlicht falsch.

Eine Auseinandersetzung mit der Wohnungsnot fehle; noch vorhandene potentielle Wohnbaufläche werde beseitigt.

4. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gingen von heute nicht mehr gültigen Voraussetzungen aus, was zur Folge hätte,

daß der Flächennutzungsplan mit dem Ziel der Umwandlung von Landwirtschaftsfläche in Wohnbaufläche geändert werden müßte. Dies dürfte keine Probleme mit der Entwickelbarkeit der in Rede stehenden Fläche aus dem Flächennutzungsplan geben, da diese nur 0,6 ha groß sei.

Finanzielle Interessen des Landes Berlin wären nicht sachgerecht gewürdigt worden; die Festsetzung von Fläche für die Landwirtschaft würde zu Entschädigungsleistungen in Millionenhöhe führen.

5. Der Eigentümer der Hofstelle könne sich eine andere Abgrenzung zwischen der Wohnnutzung und der landwirtschaftlichen Nutzung vorstellen, so könnte zum Beispiel nur eine Teilfläche der Hofstelle für Wohnnutzung Verwendung finden. Da im Vertrauen auf den Fortbestand des Baunutzungsplanes über die Grundstücke verfügt wurde und der Vertragspartner eine solche Einschränkung nicht akzeptiert, stellt sich die Frage, ob die Entwicklung einer geänderten Konzeption durch die Verwaltung möglich sei.

Nach Prüfung und Abwägung ist zusammengefaßt zu den Bedenken zu bemerken:

Zu 1.:

Die verschlechterten wirtschaftlichen Produktionsbedingungen der bäuerlichen Betriebe in Berlin in einer veränderten, starkem Konkurrenzdruck ausgesetzten, marktwirtschaftlichen Situation werden nicht verkannt. Doch können Standortnachteile, veränderte Produktions- und Absatzverfahren eine gegebenenfalls drohende Unrentabilität aufgrund betriebswirtschaftlicher Unternehmensentscheidungen nicht mit Mitteln der Bauleitplanung behoben werden.

Es ist nach wie vor stadtplanerisches Ziel, die am Südwestrand von Gatow noch vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen als

Fläche für die Landwirtschaft zu sichern und insoweit strukturellen Veränderungen entgegenzuwirken.

Der Bebauungsplan VIII-242 liegt vollständig im Geltungsbereich des Landschaftsplanentwurfs VIII-L-1 b Gatower Feldflur, der den östlichen Teil des Bebauungsplanbereiches als Hofstelle vorsieht.

Das Landschaftsprogramm (Lapro) stellt für den Bebauungsplanbereich ebenfalls Fläche für die Landschaft dar.

Für den Ortsteil Gatow wurde - wie bereits dargelegt - 1987 ein Gutachten "Dorfentwicklungsplan Gatow" erarbeitet. Dieses schlägt für den Bebauungsplanbereich unter Berücksichtigung der Hofstelle "Feldflur" vor.

Der Bebauungsplan VIII-242 der für den Geltungsbereich Fläche für die Landschaft festsetzt, ist aus dem Flächennutzungsplan von Berlin entwickelt, da er - gültig seit dem 1. Juli 1994 - diesen Übergangsbereich zum Land Brandenburg als Landwirtschaftsfläche darstellt.

Die Darstellungen im FNP 94 belegen, daß die Zielsetzung "Sicherung landwirtschaftlicher Fläche" auch vier Jahre nach der Grenzöffnung noch aktuell ist.

Der Bereich Gatow gehört zu einer der dörflichen Ortslagen, die historisch gesehen das charakteristische Umfeld der Stadt Berlin bildeten und die im Rahmen der Eingemeindungen im Jahre 1920 in den Bezirk Spandau von Berlin eingegliedert wurden.

Für Gatow ist es typisch, daß die unterschiedlichen räumlichen und zeitlichen Entwicklungsetappen noch relativ deutlich gegliedert und damit ablesbar sind. Der Bereich des alten Dorfkerns beiderseits der Straße Alt-Gatow mit den Hofstellen und der dörflichen Bebauung auf der Ostseite und mit Kirche, Friedhof, ehemaligem Gutsbereich auf der Westseite bildet nach wie vor den Kern der Ortslage. In

der Gatower Straße als auch im Süden östlich des Kladower Damms Wohnsiedlungsschwerpunkte entwickelt.

Der Landschaftsraum Gatow zeichnet sich durch eine Vielfalt von natürlichen und kulturgeprägten Landschaftselementen aus. Charakteristisch für das Landschaftsbild sind Feldflur, Havel und Windmühlenberg. Darüber hinaus ist die Verknüpfung von offener Landschaft und Siedlungsbereich ein wesentliches Charakteristikum des Gatower Raums. Die in Gatow noch vorhandene enge Nachbarschaft vom alten Dorf mit seinen erweiterten Siedlungsflächen und offener Feldflur stellt eine für Berlin seltene Situation dar, die zur Wahrung des ländlichen Charakters zu sichern ist. Als wesentlich wird hierbei die deutliche Markierung der dörflichen Ortsränder angesehen.

Der im Planbereich ansässige landwirtschaftliche Betrieb bildet mit zwei weiteren Betrieben in Gatow eine Basis für den ländlichen Charakter des Dorfes Gatow und sollte für die zukünftige Strukturentwicklung des Dorfes wie auch die Gatower Feldflur im Mittelpunkt aller zu ergreifenden Maßnahmen, die zur Sicherung und zum Erhalt dieses ländlichen Charakters dienen, stehen.

Von einer Verlagerung der Hofstelle muß in unmittelbarer Nähe zum Land Brandenburg nicht ausgegangen werden. Wenn die Bewirtschaftung der Gatower Flächen von einer im Land Brandenburg gelegenen Hofstelle aus möglich ist, kann nicht nachvollzogen werden, weshalb brandenburgische Flächen von einer Hofstelle in Gatow nicht bewirtschaftet werden können.

Zu 2.:

Diesen Bedenken kann nicht gefolgt werden, da andere Landwirte die Bitte zur Erweiterung ihrer Pensionspferdehaltung äußerten, um der starken Nachfrage Rechnung tragen zu können.

Es ist zu beobachten, daß Pferdebesitzer, die nach der Grenzöffnung ihre Reitpferde in Brandenburg untergebracht haben, wegen der zeitraubenden langen Anfahrtswege ins brandenburgische Umland und unter dem Gesichtspunkt, daß der Bezirk im Raum Gatow/Kladow ein Reitwegenetz zur Verfügung gestellt hat, verstärkt wieder in Berlin ihre Reitpferde unterbringen.

Nach Auskunft der Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie werden Landwirte besonders gefördert und ihre Dienstleistungen entlohnt, so auch der in Rede stehende landwirtschaftliche Betrieb.

Bezahlte landwirtschaftspflegerische Dienstleistungen im Land Berlin sind unter anderem das Heckenpflege- und Ackerrandstreifenprogramm.

Förderungen werden zum Beispiel wie folgt vergeben:

- Ausgleichszulagen
- Ausgleichsleistungen für Gartenbau zur Förderung der bäuerlichen Landschaft
- Flächenstillegungsprämien

Außerdem hat das Naturschutz- und Grünflächenamt ein Reitwegenetz bereitgestellt, daß die Landwirte zwar pflegen müssen, den Aufwand jedoch durch Vergabe von Reitmarken wieder ausgleichen können.

Zu 3.:

Die geäußerten Bedenken sind unbegründet, denn wie schon zu den Bedenken zu 1. und zu 2. ausgeführt, wurde die wirtschaftliche Situation des landwirtschaftlichen Betriebes nicht außer acht gelassen.

Das Gutachten Dr. Szamatolskis ist nicht als überholt anzusehen, ist aufgrund der veränderten Situation jedoch ergänzungsbedürftig. Das ändert jedoch nichts daran, daß der Petent keinen Anspruch

darauf hat, daß seine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche ganz oder zum Teil als Bauland festgesetzt wird, denn gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und dieser Plan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIII-242 Landwirtschaftsfläche dar.

Den Belangen des Wohnungsbaus wird durchaus Rechnung getragen, allerdings nicht an dieser Stelle. Der Bezirk stellt in mehreren Bebauungsplänen zusätzliche Wohnbauflächen, unter anderem am Rothenbücher Weg, bereit. Er trägt damit dem wichtigen Belang der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung an anderen Stellen des Bezirks gebührend Rechnung.

Von der Beseitigung von Wohnbauflächen kann nicht ausgegangen werden, denn die festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft wurde im Baunutzungsplan zwar als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, ist als solche aber nie genutzt worden.

Zu 4.:

Die Ausführungen zu 1., zu 2. und zu 3. machen deutlich, daß die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bebauungsplanbereich weiterhin die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen bildet.

Die typisch agrarisch geprägten Landschaftsräume werden durch den zunehmenden Verstädterungsprozeß einem Veränderungsdruck ausgesetzt, den es zu verringern gilt.

Deshalb setzt der Bebauungsplan VIII-242 die am Südwestrand Gatows noch vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen als Fläche für die Landwirtschaft fest. Nur auf der Fläche der heute vorhandenen Hofstelle werden auch künftig bauliche Anlagen zulässig sein, die einem Landwirt zu Wohnzwecken dienen.

Die Geltendmachung eines Planungsschadens gegen das Land Berlin ist ausgeschlossen, denn nur während der mit der Zulässigkeit beginnenden 7-Jahres-Frist werden zulässige, aber nicht ausgeübte Nutzungsmöglichkeiten entschädigt.

Für den Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 begann die Frist mit dem Inkrafttreten der Novelle 1976, also mit dem 1. Januar 1977 und war mit dem 31. Dezember 1983 abgelaufen.

Planungsentschädigung kann daher nur nach § 42 Abs. 3 Baugesetzbuch wegen Eingriffs in ausgeübte Nutzungen verlangt werden. Ein Eingriff in die ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Flächen für die Landwirtschaft nicht.

Zu 5.:

Diese Bedenken führten zu einer nochmaligen Beteiligung der Senatsverwaltungen für Wirtschaft und Technologie und Stadtentwicklung und Umweltschutz.

Beide Verwaltungen sprachen sich aus fachlicher Sicht weiterhin für den Erhalt der Landwirtschaft aus.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat in zusätzlichen Gesprächen mit der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen der Errichtung eines Gebäudes für private Zwecke des Landwirtes (Altenteilerhaus) zugestimmt, das den Festsetzungen des Bebauungsplanes VIII-242 nicht entgegensteht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Spandau hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 23. September 1992 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Die im Deckblatt vom 9. Dezember 1992 dargestellten Änderungen waren notwendig, weil für die im Bebauungsplanbereich ursprünglich vorgesehene Festsetzung von Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch im Hinblick auf das geringe Verkehrsaufkommen, den geringen Erschließungsumfang und die Lage der Straßen 264 und Weiter Blick nicht zu belegen war.

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes VIII-242 wurde eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Der für die Beratung von Bebauungsplänen zuständige Ausschuß der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Spandau hat die Änderungen am 2. November 1993 zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen erfolgt auf der Grundlage des Artikel XI des Gesetzes zur Reform der Berliner Verwaltung (Verwaltungsreformgesetz) vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241).

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft fest. Die Fläche für die Landwirtschaft beträgt etwa 31 500 m².

Der westliche Abschnitt der Straße Weiter Blick einschließlich einer Aufweitung südlich des Grundstücks Weiter Blick 46 für eine Wendekehre ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der westliche Fortsatz der Verkehrsfläche dient der Erschließung des Grundstücks Straße Weiter Blick Nr. 48.

Eine Teilfläche der Straße 264 einschließlich einer Aufweitung im Bereich der Grundstücke Straße 264 Nr. 9 und 12 für eine Wendekehre ist ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Beide Wendekehren haben einen Radius von 10,5 m und berücksichtigen damit insbesondere Belange der Berliner Feuerwehr.

Durch Planergänzungsbestimmungen werden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

Planergänzungsbestimmung 1:

"In der Fläche für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen nur auf der Fläche DEFGHD zulässig. Dabei darf eine Geschoßfläche von 2 830 m² nicht überschritten werden."

Zur Erhaltung und Förderung der Landwirtschaft im Dorf Gatow ist die festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft weitgehend von Bebauung freizuhalten. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der vorhandenen Hofstelle zulässig.

Ziel der städtebaulichen Neuordnung ist es zudem, das Dorf Gatow durch das vorhandene bäuerliche Anwesen abzurunden. Der Bebauungsplan gewährleistet so eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung. Er sichert eine menschenwürdige Umwelt und trägt zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen bei.

Planergänzungsbestimmung 2:

"Die Fläche A ist mit einem Geh-, Reit- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten."

Diese Regelung sichert die Durchwegung der "Fläche für die Landwirtschaft" in Verlängerung der nach Norden verlaufenden Straße Am Kinderdorf und ermöglicht damit eine zusätzliche Erschließung der Gatower Feldflur für Sport- und Freizeitbetätigung der Bevölkerung. Die Wegefläche wurde in einer Breite von 4,5 m festgesetzt, um die Verkehrssicherheit für den unterschiedlichen Benutzerkreis (Fußgänger, Radfahrer, Reiter) zu gewährleisten.

Planergänzungsbestimmung 3:

"Die Fläche B ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Besucher und Benutzer des Grundstücks Straße 264 33, mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten."

Mit dieser Regelung wird das Grundstück Straße 264 33 erschlossen; weiterhin wird die Erschließung der Anliegergrundstücke durch Leitungen in diesem Abschnitt der Straße 264 gesichert und eine weitere Erschließung der Gatower Feldflur in westlicher Richtung für Sport und Freizeit gewährleistet.

Mit der Planergänzungsbestimmung 4

"Die Fläche C ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten."

wird im Bebauungsplanbereich die Benutzbarkeit der Straße 264 in ganzer Länge für Fußgänger und Radfahrer gesichert.

Planergänzungsbestimmung 5:

"Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung."

Diese Regelung sichert die notwendige Flexibilität für die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und macht spätere Änderungen des Bebauungsplans wegen veränderter Verkehrsflächenaufteilung entbehrlich.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 1994 (BGBl. I S. 2324);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Kosten für den Ausbau der Straße Weiter Blick und der Straße 264 sind im Rahmen der Vorschriften des Baugesetzbuchs und des Erschließungsbeitragsgesetzes erschließungsbeitragsfähig.

Für den Erwerb von Straßenverkehrsflächen werden dem Land Berlin voraussichtlich Kosten in Höhe von etwa 110 000 DM entstehen.

Für den Straßenausbau werden Kosten in Höhe von etwa 600 000 DM entstehen.

Die Maßnahme ist in die Anmeldung für die Investitionsplanung 1995 bis 1999 durch den Bezirk Spandau aufzunehmen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit und III. Inhalt des Planes -.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes VIII-242 sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Vorschriften des § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten.

Berlin, den 11. November 1994

Der Regierende Bürgermeister
In Vertretung

K ä h n e

.....

Chef der Senatskanzlei

N a g e l

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen

