

Amt Brück
- Der Amtsdirektor -

Sitzungsvorlage Mitteilung
 Gemeinde Borkwalde

Eingang im Sitzungsbüro:

Beschluss-Nr.: Bw-30-342/23

Aktenzeichen:

Amt: Bauen

Datum: 27.10.2023

Version: 1

zu behandeln in:

öffentlicher Sitzung

nicht öffentl. Sitzung

X

An (Ausschuss/Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertretung)

Gemeindevertretung,

Betreff: Mitteilung zum Verfahren „Flächennutzungsplan der Gemeinde Borkwalde

Darstellung des Vorganges:

Nach vorangegangener Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und dem Landesbetrieb Forst Brandenburg/ Oberförsterei Potsdam im Mai 2022 und mit dem Referat 23 des MIL folgte im November 2022 nochmal eine offizielle Anfrage an die Rechtsabteilung des Landkreises Potsdam-Mittelmark. Inhaltlich ging es darin um die Genehmigungsfähigkeit des FNP mit der Darstellung von „Wohnbauflächen im Bestand, ohne Erweiterungsmöglichkeit“ für den nördlichen und westlichen Bereich des Gemeindegebietes. Hier befinden sich Wohngebäude und auch Wochenendhäuser im Bestand im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der LEP-HR gibt mit dem Ziel Z 5.2 Abs. 1 – „Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsflächen“ den Umgang mit neuen Siedlungsflächen vor. Jedoch sollen in diesen Bereichen keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen werden, sondern lediglich der Bestand dargestellt werden. Im Entwurf von März 2018 sind die besagten Bereiche als Waldflächen dargestellt worden. Der Landesbetrieb Forst/ Oberförsterei Potsdam hegt ebenfalls Bedenken gegen die Ausweisung als Waldflächen, da es sich in den Gebieten weder jetzt noch in Zukunft um Wald im Sinne des Waldgesetzes handelt. Im Dezember und Januar folgten weitere Telefonate mit der Rechtsabteilung des Landkreises PM. Hier wurde um eine fachliche Prüfung und schriftliche Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit des FNP auf Grundlage der vorgelegten Arbeitsfassung gebeten. Die Prüfung des Sachverhalts gestaltet sich schwierig, da es bislang keine vergleichbaren Fälle gibt. Die Planzeichenverordnung hält für diesen speziellen Fall keine geeigneten Mittel bereit.

Die Stellungnahme der zuständigen Behörde vom 14.10.2023 liegt nun vor und lautet wie folgt: „... Sie erhalten die auch dem Landrat vorgestellte Einschätzung der rechtlichen Lage zur angefragten Darstellung im FNP Borkwalde.

Einigkeit besteht und bestand dazu, dass die Fläche bei fehlender Waldeigenschaft nicht als Waldfläche dargestellt werden kann.

Soweit eine Fläche mit tatsächlich gemischter Nutzung (Wohn- und Wochenendhäuser) als Wohnbaufläche ausgewiesen wird, indiziert das eine Entwickelbarkeit der verbliebenen Wochenendhäuser in Wohnhäuser. Darauf hatte das MIL Ref. 23 dann doch noch im

Gespräch vom Juni 2023 hingewiesen. Das passt aber nicht zur Angabe, dass es sich um eine reine Bestandsdarstellung handelt. Dass die Darstellung in sich widersprüchlich ist, da sie einerseits Entwicklungsmöglichkeiten durch die Darstellung als Wohnbaufläche, was sie tatsächlich als Bestand nicht ist, aufzeigt, andererseits aber suggeriert, dass es keine Erweiterungsmöglichkeit gibt und nur der tatsächlich vorhandene Bestand abgebildet werden soll, wurde auch bereits in den Gesprächen erwähnt.

Unproblematisch bei der Ausweisung von Sonderbaufläche ist, dass sie keine Wohnsiedlungsfläche nach LEP-HR darstellt und deshalb auch nicht auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet wird. Anders ist das aber bei der Wohnbaufläche, die definitiv Wohnsiedlungsfläche ist, gestaltet.

Inwieweit (...) von der GL (Gemeinsame Landesplanungsabteilung) diese Wohnsiedlungsflächenentwicklung nicht auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet werden muss, erschließt sich formaljuristisch vorerst nicht. Letztendlich liegt die Entscheidung und auch die Verantwortung für eine Darstellung bei der planenden Gemeinde. Der Landkreis kann beraten, aber nicht verbindlich festlegen. Genehmigungsfähig ist eine in sich widersprüchliche Darstellung im FNP jedoch nicht. Für weitere Gespräche zur Darstellungsproblematik stehe ich trotzdem weiterhin gern zur Verfügung.“

Die Problematik der Flächendarstellung im Außenbereich besteht somit weiterhin. Eine Klärung konnte bislang nicht herbeigeführt werden. Es wird empfohlen, den letzten Entwurf von März 2018 durch das beauftragte Planungsbüro mit rechtlicher Begleitung durch einen Fachanwalt überarbeiten zu lassen und das Verfahren fortzuführen.

Amtsleiter / Datum

Amtdirektor / Datum