

Stellungnahme des Landkreises Barnim vom 01.07.2020

mit Schreiben vom 20.06.2020 baten Sie um Stellungnahme bezüglich einer Änderung bzw. Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Löhme für den Bereich nördlich des Siedlerweges.

Der Innenbereich ist entsprechend der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Löhme auf einen 20 Meter breiten Streifen nördlich des Siedlerweges beschränkt. Außerhalb sind Vorhaben entsprechend § 35 BauGB zu beurteilen. Wenn es sich nicht um privilegierte Vorhaben handelt, sind diese nur im Einzelfall zulässig – und auch nur dann, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung liegt u.a. vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Im Flächennutzungsplan ist nördlich des Siedlerweges lediglich ein 30 Meter breiter Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Erweiterung der baulichen Nutzung über die Grenzen der Wohnbaufläche hinaus ist nicht möglich, da der Flächennutzungsplan für diesen Bereich Flächen für die Landwirtschaft darstellt und zusätzlich die „Verbreiterung, Lückenschließung bzw. Neuanlage von Hecken zur Strukturierung der Feldflur“ vorsieht. Damit würde eine Bebauung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen und ist nicht genehmigungsfähig.

Eine Erweiterung des Innenbereiches könnte durch eine Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB umgesetzt werden. Das Baugesetzbuch stellt jedoch besondere Anforderungen an diese einzubeziehenden Flächen. So genügt es nicht, dass die Flächen an die bestehende Bebauung angrenzen, sondern sie müssen auch durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sein. Zwar werden die nördlich an die Bebauung angrenzenden Flächen gärtnerisch oder zur Freizeitgestaltung genutzt, jedoch fehlt insbesondere in dem außerhalb des im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereiches die bauliche Prägung.

Auch wird vorausgesetzt, dass nur einzelne Außenbereichsflächen einbezogen werden. Dies ist bei einer Erweiterung des Innenbereiches auf der gesamten Länge des Siedlerweges nicht der Fall.

Damit wäre die geplante Einbeziehung von Außenbereichsflächen durch eine Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung sowohl aufgrund der fehlenden baulichen Prägung und der Flächengröße nicht zulässig.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass bei einer Einbeziehung dieser Flächen in den Innenbereich, Vorhaben dann nach § 34 bewertet werden würden und sich einfügen müssten. Da in dem Bereich keine Bebauung in zweiter Reihe vorhanden ist, würde sich eine derartige Bebauung auch nicht einfügen. Damit wäre auch mit der Erweiterung des Innenbereiches keine weitere Bebauung (z.B. durch Wohngebäude) zulässig, so dass sich im Vergleich zur gegenwärtigen Situation kein Mehrwert durch die Änderung der Satzung ergeben würde.

Wenn diese Flächen als Siedlungserweiterung dienen sollen, wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes einschließlich der Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Da der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) mit der Festlegung Z 5.5 eine eingeschränkte Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung zulässt, wäre eine große Erweiterung der Siedlungsfläche nicht möglich. Insbesondere aufgrund der eingeschränkten Einwirkungsmöglichkeiten durch den LEP HR sollte bei Siedlungsentwicklung verantwortungsvoll mit den Flächenpotenzialen umgegangen werden. Hierbei verweise ich auch auf G 5.1 des LEP HR nachdem die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll.

Mit freundlichen Grüßen

Amt für nachhaltige Entwicklung, Bau, Kataster und Vermessung

Strukturentwicklung

Landkreis Barnim

Am Markt 1

D-16225 Eberswalde