

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	18.01.2011	
Stadtverordnetenversammlung	27.01.2011	

Beratungsgegenstand

Außenbereichssatzung für das Gebiet Heideland hier: Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 03 „Heideland“ vom 12. September 1996 hat die Stadt Fürstenwalde/Spree von einer baulichen Entwicklung des Gebietes Abstand genommen.

Dessen ungeachtet gab es seit diesem Zeitpunkt zahlreiche Anfragen und Versuche, die im Heideland vorhandene Konfliktlage zu entschärfen. Zuletzt war im Jahr 2004 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für das gesamte Heideland geprüft und als nicht geeignetes Instrument wieder verworfen worden. Allenfalls für einzelne Teilbereiche wurden die notwendigen Anwendungsvoraussetzungen und die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gesehen.

Die Kommentierung des Baugesetzbuches (Stand September 2010) enthält zum § 35 Abs. 6 folgende Ausführungen:

Der Zweck einer Außenbereichssatzung besteht darin, in bestimmten bebauten Bereichen im Außenbereich, die nicht zu einem Ortsteil oder einem durch Bebauungsplan planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiet entwickelt werden sollen, im Rahmen des Zulässigkeitsrechts des § 35 BauGB für bestimmte Vorhaben erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen zu schaffen. Dabei kommt dem Gesichtspunkt Bedeutung zu, dass sich die Außenbereichssatzung auf solche Bereiche erstreckt, in denen die vom § 35 BauGB bezweckte Freihaltung des Außenbereichs von Bebauung bereits wesentlich eingeschränkt ist.

Die Satzung kann sich nur auf den bebauten Bereich erstrecken, eine Erweiterung des bebauten Bereichs durch die Außenbereichssatzung ist nicht möglich. Dies folgt daraus, dass die Satzung „für bebaute Bereiche im Außenbereich“ aufgestellt werden kann. Die Erstreckung der Satzung auch auf Flächen über den bebauten Bereich hinaus liefe daher ins Leere.

Weiter verlangt § 35 Abs. 6 Satz 1, dass in diesem Bereich eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die bebauten Bereiche im Außenbereich müssen daher nach der Zahl der Gebäude, die eine Wohnnutzung enthalten, Ansätze für die Entwicklung eines Wohnortes haben.

Ihr städtebauliches Gewicht ist allein entscheidend, so dass auch unerheblich ist, ob und in welchem Umfang an anderer Stelle des Gemeindegebietes oder der Region weitere Außenbereichssatzungen erlassen werden könnten.

In der aktuellen Rechtsprechung „kann ein aus vier Wohnhäusern bestehender Bebauungszusammenhang schon eine Wohnbebauung von einigem Gewicht sein“ bzw. „kann eine vorhandene Bebauung mit fünf zumindest auch mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken einen bebauten Bereich darstellen“.

Ein Widerspruch zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald ist unbeachtlich, nicht jedoch bei anderen Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Unbeachtlich ist weiter der öffentliche Belang „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“. Nicht unbeachtlich ist danach die Erweiterung einer Splittersiedlung.

In dem seit ca. zweieinhalb Jahren laufenden Vermittlungsverfahren Heideland wurde mit Datum vom 1. November 2010 vom Vermittler Herrn Lilienthal der Vorschlag für eine „erweiterte Außenbereichssatzung“ gemäß Anlage 1 eingereicht. Herr Lilienthal führt als wesentliches Argument an, dass auf der Fläche des Heidelandes der Außenbereich seine Funktionen, als Freiraum oder als Fläche für privilegierte Vorhaben zu dienen, nahezu vollständig verloren hat. Weiter lässt er offen, ...“ob auf einem solchen, seiner Funktion durch das tatsächliche Maß an Bebauung gewissermaßen entkleideten Außenbereich noch landes- und regionalplanerische Ziele und Grundsätze in Bezug auf Freiraumfestlegungen und zulässige Siedlungsansätze Anwendung finden“....Seiner Auffassung nach würde eine Außenbereichssatzung bei weiten Teilen der Nutzer des Heidelandes rechtlich problematische Situationen entschärfen ohne die tatsächliche Bebauung zu verändern.

In der Gesprächsrunde beim Bürgermeister am 11. November 2010 wurde zugesagt, auf dieser Grundlage einen Versuch zur Lösung der Konflikte im Heideland zu starten. Der Stadt entstehen dadurch keine Kosten. Im Falle eines positiven Votums wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Initiative Heideland geschlossen, der die Kostentragung für die Außenbereichssatzung und die notwendige Flächennutzungsplanänderung zum Inhalt hat.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für das Gebiet des Heidelandes.

Jürgen Roch
kommissarischer Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Anlagen:

Geltungsbereich