

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Informationsvorlage

Nr.: I-056/2020
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Buchow-Karpzow	09.11.2020	öffentlich
Ortsbeirat Priort	11.11.2020	öffentlich
Ortsbeirat Wustermark	11.11.2020	öffentlich
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	12.11.2020	öffentlich
Ortsbeirat Hoppenrade	15.11.2020	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	17.11.2020	öffentlich
Gemeindevertretung	01.12.2020	öffentlich

Eigenentwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) hier: Information über Auswirkungen auf kommunale Bauleitplanverfahren

Sachverhalt:

Der aktuell rechtskräftige Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) erlässt im Ziel 5.5 wohnbauliche Entwicklungsbeschränkungen für Teilbereiche der Gemeinde Wustermark (siehe Anlagen 1 und 2). So dürfen alle Gemeinden oder Gemeindeteile, die nicht als Ober- oder Mittelzentrum beziehungsweise Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 des LEP HR festgelegt sind, Wohnbauflächen nur für den örtlichen Bedarf entwickeln. Der im Landesentwicklungsplan zeichnerisch festgelegte Gestaltungsraum Siedlung deckt vollständig die Siedlungslagen der Ortsteile Elstal und Wustermark sowie des Gemeindeteils Dyrotz ab. Innerhalb dieser Gebietskulisse liegt ebenso der nördliche Teil Hoppenrades. In den vorgenannten Gemeinde- und Ortsteilen ist es daher entsprechend Ziel 5.6 Absatz 3 des LEP HR möglich, quantitativ uneingeschränkt Wohnsiedlungsflächen im planungsrechtlichen Innen- als auch Außenbereich zu entwickeln. Für Priort, Buchow-Karpzow, Wernitz und den Hoppenrader Süden sind hingegen nur Maßnahmen der Innenentwicklung grundsätzlich möglich. Eine darüber hinaus gehende Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Außenbereich unterliegt der eingangs erwähnten Eigenentwicklungsoption.

Als Eigenentwicklungsoption steht den Orts- und Gemeindeteilen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung ein Volumen von einem Hektar Wohnbaufläche pro 1.000 Einwohner für einen Zeitraum von zehn Jahren zur Verfügung. Da zum Stichtag 31.12.2018 in den relevanten Orts- beziehungsweise Gemeindeteilen Priort, Buchow-Karpzow, Wernitz und Hoppenrade insgesamt 2.525 Personen lebten, können somit 2,5 ha Wohnsiedlungsflächen im planungsrechtlichen Außenbereich entwickelt werden. Von diesem Kontingent zehren dabei alle vier Orte gemeinsam, wenngleich es der Gemeinde freisteht, dieses auf einzelne Orte zu konzentrieren.

Nicht nur Neuplanungen werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet, sondern auch Wohnsiedlungsflächen, die vor dem 15.05.2009 erstmals im Flächennutzungsplan dargestellt oder in Bebauungsplänen festgesetzt worden sind. Dieses Stichdatum bezieht sich auf den Tag des

Inkrafttretens der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Von einer Anrechnung später ausgewiesener Flächen sieht der Plangeber ab, da diese bereits an vergleichbare Festlegungen des LEP B-B zur Eigenentwicklung angepasst wurden.

Die Wustermarker Gemeindeverwaltung hat hieraufhin in einem zweistufigen Verfahren die eigenoptionsrelevanten Wohnbauflächen ermittelt (siehe Anlagen 3 und 4). Zunächst galt es, sämtliche Wohnungsbauflächen zu ermitteln, die in Orts- und Gemeindeteilen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung liegen, vor dem 15.05.2009 im Flächennutzungsplan oder in Bebauungsplänen Darstellung beziehungsweise Festsetzung fanden und noch keine Erschließung beziehungsweise hochbauliche Prägung aufweisen. In einem zweiten Schritt wurden in Rücksprache mit dem Bauordnungsamt des Landkreises Havelland solche Flächen identifiziert, die über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB oder eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB entwickelt werden können. Wie eingangs dargestellt, werden diese nicht auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet, da es sich hierbei um eine Nutzbarmachung planungsrechtlicher Innenbereichsflächen handelt. In diesem Selektionsschritt zeigte sich, dass in den drei Ortsteilen Buchow-Karpzow, Hoppenrade und Priort jeweils Bebauungspläne der Innenentwicklung unabhängig vom Kontingent der Eigenentwicklungsoption aufgestellt werden könnten. Insgesamt blieben noch sieben Flächen mit einer Größe von insgesamt 15 Hektar übrig, die für die Eigenentwicklungsoption relevant sind.

Da die Gemeinde Wustermark insgesamt etwa 15 Hektar eigenoptionsrelevante Wohnbauflächen ausgewiesen hat, obwohl sie laut LEP HR nur 2,5 ha tatsächlich entwickeln darf, hat dies Auswirkungen auf kommunale Bauleitplanverfahren. Die Landesplanung verfolgt mit dem in Rede stehenden Ziel 5.5 das Ansinnen, den Wohnungsbau auf Innenentwicklungspotentiale und noch vorhandene Planungsreserven in rechtskräftigen Bauleitplänen zu lenken. Als eine solche Planungsreserve ist der seit dem 04.06.1999 rechtskräftige und noch nicht in die bauliche Umsetzung überführte Bebauungsplan Nr. P 2.1 „Wohnanlage am Erlengrund“ mit einer Größe von etwa 2,2 Hektar zu werten. Diese Fläche entfaltet demnach derzeit eine landesplanerische Sperrwirkung auf alle anderen eigenoptionsrelevanten Wohnbauflächen. Der Gemeinde stehen vor diesem Hintergrund nur zwei wesentliche Entscheidungswege offen. So bestünde zum einen die Möglichkeit, das rechtswirksame Priorter Bebauungsplangebiet zu erschließen – dann wären jedoch bereits 2,2 der insgesamt 2,5 Hektar Eigenentwicklungsoption aufgebraucht. Will die Gemeinde hingegen den zur Aufstellung bestimmten Bebauungsplan Nr. B 2 „LPG-Gelände, Teil 1“ in Buchow-Karpzow oder eines der anderen fünf eigenoptionsrelevanten Areale entwickeln, müsste zunächst der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. P 2.1 „Wohnanlage am Erlengrund“ aufgehoben werden. Das freigesetzte Entwicklungskontingent wäre dann für andere Bauleitplanverfahren nutzbar.

Insgesamt regt die Gemeindeverwaltung an, den weiteren Umgang mit eigenoptionsrelevanten Wohnungsbauflächen im Rahmen des sich derzeit in Erarbeitung befindlichen Integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes zu thematisieren. In den anstehenden Beteiligungsformaten ließe sich beispielsweise die Frage beantworten, auf welchen der eigenoptionsrelevanten Flächen überhaupt perspektivisch noch eine wohnbauliche Entwicklung gewünscht ist. Die verbleibenden Flächen könnten hinsichtlich ihrer zeitlichen Entwicklungsnotwendigkeit eine Priorisierung erfahren und so geklärt werden, welche der eigenoptionsrelevanten Flächen innerhalb der nächsten zehn Jahre ihren Weg in die bauliche Umsetzung finden sollen. Die Planungsziele ließen sich nach Fertigstellung des Integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes in die dann anstehende Flächennutzungsplanfortschreibung überführen.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Textliche Festlegungen und Begründung des rechtskräftigen Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) (aufgrund Umfang lediglich digitale Bereitstellung im Ratsinformationssystem)
- Anlage 2: Festlegungskarte des rechtskräftigen Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) (aufgrund Umfang lediglich digitale Bereitstellung im Ratsinformationssystem)
- Anlage 3: Tabellarische Ermittlung der Flächenanrechnung für die Eigenentwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)
- Anlage 4: Kartographische Darstellung der im Rahmen der Eigenentwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) überprüften Flächen

Az.:
23.10.2020