

Bürger Alfons König

Für die Eigentümer und die Erbengemeinschaft Petzold stelle ich zu dem TOP 6.3.7 – Drucksache B-22/026 – „Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 28 „Lerchen-Park im Sonnenblumenweg in Stahnsdorf“ folgende Fragen:

Frage 1: Wieso wollen Sie, Herr Bürgermeister, einen für die Gemeinde sehr kostspieligen ca. 50.000 m² großen öffentlichen Park, auf unserem privaten Grundstück errichten und dogmatisch diesen Beschlussvorschlag durchsetzen, wenngleich in einem lockeren Siedlungskonzept neben neuen Einnahmen für die Gemeinde auch ein breiter öffentlich nutzbarer Grünzug entstehen könnte?

Die irrige Annahme, dass neue Wohngebiete nur zusätzliche Einnahmen für die Gemeinde generieren, ist schon seit längerem nicht mehr zutreffend. Vielmehr entstehen dadurch erhebliche Infrastrukturfolgekosten, die die Gemeinde über viele Jahre und Jahrzehnte belasten. Die für die Gemeinde vorgesehenen Steueranteile der neuen Bewohner stellen nur einen geringen und nicht ausreichenden Anteil dar.

Das unbebaute Flurstück 2976 stellt eine natürliche Verbindung zwischen der freien Landschaft südlich von Stahnsdorf und den innerörtlichen Wald- und Grünflächen zwischen Markhofstraße und Sputendorfer Straße dar. Somit ist es auch als klimawirksame Frischluftschneise für Stahnsdorf einzustufen. Eine auch lockere Bebauung würde dieser Funktion zuwiderlaufen. Ein wie auch immer gearteter Grünzug würde nicht annähernd die vorgenannte Funktion erfüllen.

Mit der Planung soll der Bereich gesichert und einer breiten Öffentlichkeit für eine naturnahe Erholung zugänglich gemacht werden.

Frage 2: Was berechtigt die Gemeinde eine private Grundstücksfläche mit einer öffentlichen Nutzung zu überplanen, ohne jemals mit den Eigentümern über einen Grundstückserwerb gesprochen zu haben, wie es das Baugesetzbuch bestimmt?

Eine konkrete Überplanung der Fläche ist bisher nicht erfolgt. Mit dem Aufstellungsbeschluss soll das entsprechende Verfahren erst angestoßen werden. Somit können entsprechende Gespräche weiterhin geführt werden.

Der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) bedarf es einer tragfähigen Begründung, wenn dadurch private Grundstücksflächen für öffentliche Nutzungen in Anspruch genommen werden sollen. Dieses liegt in der FNP-Begründung nicht vor.

Der Vorwurf einer mangelhaften Begründung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stahnsdorf ist unzutreffend.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind umfänglich begründet und auch fachlich unterlegt. Zudem wurde der Flächennutzungsplan fachlich durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark geprüft und genehmigt.

Frage 3: Warum werden die unsererseits seit Jahren angebotenen Entwicklungsvorschläge in der Gemeinde nicht offen diskutiert?

Frage 4: Warum ignorieren Sie, Herr Bürgermeister, die Entwicklungspotenziale auf der Fläche und wollen mit dem o. a. Beschlussvorschlag sämtliche Alternativen verhindern?

Der Vorwurf einer Verhinderung von Diskussionen über eine mögliche Bebauung wird zurückgewiesen.

Seitens der jeweiligen Grundstückseigentümer wurden über die Jahre verschiedene Baukonzepte bei der Gemeindevertretung vorgestellt bzw. wurden im Rahmen von Planungsverfahren Wohnbauwünsche vorgetragen. Sämtliche Einreichungen seit 2007 wurden der Gemeindevertretung vorgelegt und Aussprachen ermöglicht. In keiner der Sitzungen gab es ein konkretes Votum seitens der politischen Vertretung für eine Umsetzung der geplanten Bebauung. Vielmehr ist aufgrund der verschiedenen Voten, insbesondere auch für den Flächennutzungsplan mit seiner Festlegung als Grünfläche, davon auszugehen, dass es politischer Wunsch ist, die Fläche nicht zu bebauen.

Aus den vorgenannten Entwicklungen sowie den Ergebnissen des INSEK sieht es die Gemeindeverwaltung daher als Auftrag an, eine Entwicklung der Fläche zu einer vielseitig nutzbaren Parkanlage anzustoßen. Insbesondere im Rahmen der bisherigen Diskussion zum INSEK ist eine Fraktion sogar von ihrer angekündigten Absicht mit Änderungsantrag eine Teilbebauung des Feldes zu ermöglichen, abgerückt und hat einen derartigen Antrag nicht gestellt.

Gleichzeitig muss die Gemeinde immer die Interessen der einzelnen Grundstückseigentümer gegenüber den Allgemeinwohlinteressen in der Gemeinde Stahnsdorf abwägen. Nicht unerwähnt kann in diesem Fall bleiben, dass in der Vergangenheit bereits ein nicht unerheblicher Teil des Feldes durch die Gemeinde Stahnsdorf einer Bebauung zugeführt wurde. Weiterhin wurde in den vergangenen Jahren eine weitere vormals Landwirtschafts-Fläche der damaligen Eigentümer des Feldes durch die Gemeinde Stahnsdorf in Bauland umgewandelt. Ich rege daher an, dass im Sinne einer Transparenz der Grundstückskaufvertrag zwischen Ihnen und den ehemaligen Eigentümern und insbesondere die darin enthaltenen Regelungen zur Beteiligung der ehemaligen Eigentümern an einer Wertsteigerung offen gelegt wird.

Frage 5: Wann wird die Gemeindevertretung über die tatsächlich anfallenden Kosten für die Umsetzung einer o. a. Parkanlage (Planung, Gutachten, Gerichtskosten, Grunderwerb, Baukosten, jährlicher Unterhalt) umfassend aufgeklärt?

Die in der Beschlussvorlage eingestellten Kosten von 50.000 €, sind dabei deutlich zu gering bemessen! Alleine der Grunderwerb wäre nach Anwendung der ImmoWertV (Verordnung Verkehrswertermittlung) um ein Vielfaches höher.

Der Vorwurf einer Verschleierung der „wahren“ Kosten wird zurückgewiesen.

Wie der Beschlussvorlage zu entnehmen ist, behandelt diese den Beschluss über die Aufstellung eines Bauplanes. Die im Beschlussvorschlag aufgeführten Kosten betreffen, wie auch bisher üblich, lediglich die voraussichtlichen Kosten für die Bauplan-Erarbeitung.

Die ausgewiesenen Planungskosten wurden anhand der Fläche sowie langjährigen Erfahrungswerten aus bisherigen Planungen überschlägig ermittelt. Sie sind somit als belastbar anzusehen.

Alle weiteren Kosten (z.B. Grunderwerbskosten, Baukosten) werden in nachfolgenden Beschlüssen behandelt und sind somit nicht Bestandteil der Kosten im Aufstellungsbeschluss.

In der Stellungnahme vom 21.12.2021 zum Entwurf des INSEK wurde umfassend auf die eigentumsrechtlichen und finanziellen Folgen hingewiesen, im Planungsrecht wird dieses unter dem Begriff des Planungsschadens behandelt.

Die eigentumsrechtlichen und finanziellen Aspekte im Hinblick auf die mögliche Umsetzung der Parkanlage sind der Gemeinde durchaus bekannt.

Hinsichtlich eines vorgeblichen Planungsschadens sei darauf hingewiesen, dass nach Bauplanungs- und Bauordnungsrecht dies voraussetzt, dass dem Grundstückseigentümer jederzeit ein durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht. Vom Planungsschadensersatz sind grundsätzlich nur rechtmäßige Vermögenspositionen umfasst. Da die Fläche dem Außenbereich zuzuordnen und im Flächennutzungsplan als Park ausgewiesen ist, ist insbesondere eine Umsetzung von Wohnbebauung rechtlich gar nicht möglich.

Sich in der Begründung zum Ausstellungsbeschluss des B-Plans Nr. 28 auf das noch nicht von der Gemeindevertretung beschlossene und nicht von der zuständigen Aufsichtsbehörde genehmigte INSEK zu berufen, entspricht nicht einer ordnungsgemäßen Planaufstellung.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wird zeitlich n a c h dem Beschluss des INSEK durch die Gemeindevertretung erfolgen. Das INSEK ist jedoch keine formale Voraussetzung für die Aufstellung für Bebauungsplänen. Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Diesem Entwicklungsgebot wird auch ohne INSEK mit der Ausweisung als Park im rechtskräftigen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Rechnung getragen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit sogar ohne INSEK möglich. Das INSEK muss nicht von übergeordneten Behörden genehmigt werden. Es ist lediglich eine formelle Prüfung durch das MIL im Hinblick der Voraussetzung für mögliche Maßnahmenförderungen vorgesehen.

Somit ist eine ordnungsgemäße Planaufstellung gewährleistet.

Frage 6: Sind der Gemeinde die Auswirkungen von immissionsschutzrechtlich bedenklichen Freizeitanlagen und ordnungsrechtlich konflikträchtigen Hundenausläufflächen in Nachbarschaft von Wohnnutzungen bewusst?

Wie beabsichtigt die Gemeinde die Auswirkungen zur Wohnruhe, Sauberkeit, Sicherheit und Ordnung einer ca. 5 ha großen öffentliche Parkanlage, für die Anlieger zu gewährleisten?

Die Nutzungsanforderungen an das Plangebiet sind der Gemeinde grundsätzlich bekannt. Zudem ist es Aufgabe und Ziel des Bauleitplanverfahrens, die geplanten und bestehenden Nutzungen gegeneinander abzuwägen, eventuelle Schutzansprüche sowie Konflikte zu ermitteln und diese planerisch zu lösen.

Die Gemeinde verfügt über entsprechende Mittel, um eine ordnungsgemäße Pflege und Nutzung des geplanten Parkgeländes sicherzustellen.

Frage 7: Warum wird die Absicht einer so grundsätzlichen Beschlussvorlage nicht vorher unter Berücksichtigung der sozialen politischen Verantwortung für die Wohnraumversorgung und den tatsächlich anfallenden Kosten für die Gemeinde in den jeweiligen öffentlich tagenden Ausschüssen diskutiert und bewertet?

s. Antwort zu Frage 3-5.

Zudem ist es schon seit längerem Konsens in der Gemeinde Stahnsdorf, die Ausweisung weiterer Wohngebiete aufgrund der extrem hohen Infrastrukturfolgekosten zu begrenzen. Parallel stehen mit den Bebauungsplänen 12b und 17 umfangreiche Wohnbaureserven zur Verfügung.

Frage 8: Ist es möglich, die Abstimmung der vorliegenden Beschlussvorlage zu vertagen und zur weiteren Diskussion und Optimierung in die zuständigen Fachausschüsse der Gemeindevertretung Stahnsdorf zu überweisen?

In der Gemeinde Stahnsdorf sind in der politischen Vertretung drei Fachausschüsse vorgesehen – der Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Vergabe, der Ausschuss für Bildung, Soziales, Kultur und Sport sowie der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt.

Da es in der vorliegenden Beschlusssache um den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan geht, ist fachlich der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) zuständig. Die Behandlung der Beschlussvorlage erfolgte in der Sitzung des BVU am 10.03.2022. Der zuständige Fachausschuss wurde somit beteiligt.

Die Beteiligung der anderen Fachausschüsse ist bei reinen Fragen der Bauleitplanung in der Regel nicht üblich.

Eine Vertragung und Überweisung in andere Fachausschüsse ist daher nicht vorgesehen.

Nach wie vor, streben wir auf der Fläche eine mit der Gemeinde kooperierende Entwicklung an und stehen dafür konstruktiv zur Verfügung.