

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sven Kohlmeier (SPD)

vom 10. Januar 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Januar 2017) und **Antwort**

Kein Platz für einen Bio-Bauernhof in Kaulsdorf – Wieso, weshalb, warum ist das so schwer?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1: Welche Verfahren zwischen dem Land Berlin bzw. seinen nachgeordneten Behörden sind zwischen dem Eigentümer des Grundstückes Alt-Kaulsdorf 74-78 anhängig und wie ist deren Stand?

Antwort zu 1: Der Senat konnte für die Antwort zu dieser Frage folgende Verfahren und deren Stände ermitteln:

	Gegenstand des Verfahrens	Stand des Verfahrens
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen/Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz	Naturschutzrechtliche Befreiung von Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG-VO) Barnimhang zum Zwecke der Errichtung eines Bio-Bauernhofes/ Verwirklichung eines entspr. Nutzungskonzeptes	Verwaltungsgerichtliche Klage gegen die Ablehnung der Befreiung mit Klageschrift vom 16.03.2015 namens der Grundstückseigentümer,
		Mitteilung der Kammer vom 03.05.2016 eingegangen, betreffend die Annahme, dass das Verfahren klägerseitig vorerst nicht weiter betrieben werden soll Auf klägerseitigen Fortsetzungsantrag Verwaltungsstreitverfahren am 26.05.2016 seitens des Verwaltungsgerichtes wiederaufgenommen worden, Erneute Erwiderung seitens der Obersten Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 01.07.2016 erfolgt, seither kein klägerseitiger Vortrag und keine Mitteilung der Kammer eingegangen.
Abghs Bln	Petition im Namen der Grundstückseigentümer	abgeschlossen
Berliner Forsten	Erlass einer auf die Wiederherstellung (nach vorangegangenen rechtswidrigen Veränderungen) eines ordnungsgemäßen Zustandes des Waldes gerichteten Anordnung mit Bescheiden vom 02.06.2016 an beide Grundstückseigentümer	Bescheide im Namen der Grundstückseigentümer durch Widerspruch angefochten, Ergehen der Widerspruchsbescheide in Kürze zu erwarten
	Verhängung eines Bußgeldes gegen die beiden Grundstückseigentümer wegen des Vorwurfes verschiedener Verstöße gegen Verbotsvorschriften des Landeswaldgesetzes (LWaldG)	Bußgeldbescheid im Namen der Betroffenen durch Einspruch angefochten Amtsgerichtliche Entscheidung ist unter dem Datum vom 16.12.2016 beantragt worden und steht bislang noch aus

BA Marzahn-Hellersdorf v. Bln.	Korrektur/Richtigstellung eines zuvor im Jahre 2013 fehlerhaft geänderten Liegenschaftskataster-Eintrages (tatsächliche Nutzungsart) seitens des Vermessungsamtes	Erstinstanzliche, namens der Grundstückseigentümer vor dem Verwaltungsgericht erhobene Klage mit Urteil vom 10.01.2017 vollumfänglich abgewiesen
	Verhängung eines Bußgeldes gegen die beiden Grundstückseigentümer seitens der Unteren Naturschutzbehörde wegen des Vorwurfes verschiedener Verstöße gegen Verbotsvorschriften der LSG-VO Barnimhang	Bußgeldbescheid im Namen der Betroffenen durch Einspruch angefochten, Amtsgerichtliche Entscheidung ist beantragt worden und steht bislang noch aus
	Im Namen der Grundstückseigentümer erhobene Bauvoranfrage mit dem Ziel der Wiederrichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes (einschl. beabsichtigtem Gaststättenbetrieb)	Abschlägige Entscheidung (planungsrechtliche Unzulässigkeit) seitens des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes mit Bescheid vom 11.01.2017, Widerspruch ist erhoben worden, Abhilfeprüfung dauert derzeit noch an

Hinzu tritt eine gerichtliche Auseinandersetzung im Namen der beiden Grundstückseigentümer gegenüber den Berliner Stadtreinigungsbetrieben im Zusammenhang mit zu entrichtenden Straßenreinigungsentgelten.

Frage 2: Warum wurde das Grundstück für einen möglichen Bio-Bauernhof in Berlin-Kaulsdorf in Alt-Kaulsdorf 74-78 nachträglich als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes festgelegt, obwohl beim Kauf des Grundstückes durch die BVVG das Grundstück als Gebäude- und Freifläche im Grundbuch eingetragen war?

Frage 3: Ist es üblich, dass eine Änderung im Katasteramt ungeprüft zu einer Änderung im Grundbuchamt für das Grundstück führt und das ohne Einbindung der Eigentümer bzw. ohne die Eigentümer zu informieren und wie ist das rechtlich zu beurteilen?

Antwort zu 2 und 3: Es trifft nicht zu, dass das Grundstück nachträglich als Wald qualifiziert worden ist. Tatsächlich war bereits beim Erwerb des Grundstückes wie auch beim späteren Erlass der Landschaftsschutzgebietsverordnung im Juni 2012 im Liegenschaftskataster als Nutzungsart „Wald“ eingetragen. Gleich zu Beginn des Verfahrens zur Ausweisung des Barnimhangs als Landschaftsschutzgebiet im Jahre 2009 überprüfte die Behörde Berliner Forsten durch Auswertung von Luftbildern und durch Inaugenscheinnahme vor Ort, dass die hier in Rede stehende Fläche Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes ist. Eine Änderung der Nutzungsart in „Gebäude- und Freifläche“ erfolgte erst 2013 im Rahmen einer Zerlegungsmessung aufgrund einer fehlerhaften Feststellung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs nach Kenntnis des Senats auf Initiative der Eigentümer. Diese fehlerhafte Feststellung wurde, nachdem sie behördlich bekannt wurde, von Amts wegen korrigiert. Eine Klage des Eigentümers gegen die Ruckeintragung der Nutzungsart „Wald“ blieb erfolglos.

Im Übrigen ist festzuhalten: Ob ein Grundstück als Wald nach dem Landeswaldgesetz gilt, richtet sich nach den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten und wird bei Bedarf entsprechend behördlich festgestellt, in aller Regel von der Behörde Berliner Forsten. Diese Feststellung ist kein Rechtsakt. Es bedarf daher auch keiner Widmung o.ä. Nach den dem Senat vorliegenden Informationen wurde in den damaligen Auktionsunterlagen das vom jetzigen Eigentümer ersteigerte Objekt als teilweise bewaldetes Grundstück beschrieben und auf die im Grundbuch vermerkte Nutzungsart Wald hingewiesen.

Frage 4: Ist es zutreffend, dass der Amtsleiter (Vermessung des BA Marzahn-Hellersdorf) der Anweisung zur Kataster-Änderung folgt, ohne dass hierzu eine rechtliche Prüfung erfolgt ist? Wenn ja, warum; wenn nein: sind entsprechende Aussagen Änderung der Kataster-Urkunden durch das Bezirksamt unzutreffend?

Antwort zu 4: Hierzu informiert das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, dass dies unzutreffend sei und weist im Übrigen auf das Urteil des Verwaltungsgerichtes hin, in dem festgestellt wurde, dass die Nutzungsart Wald zutreffend ist, und die diesbezügliche Klage abgewiesen wurde.

Frage 5: Warum folgt auf die Kataster-Änderung „von Amts wegen“ mittels Fortführungsmittelteilung auch die Grundbuchänderung? Warum wurde hierbei der Eigentümer nicht einbezogen bzw. informiert?

Antwort zu 5: Ob eine Grundbuchänderung vollzogen wurde und über den Ablauf eines etwaigen Verfahrens liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 6: Warum wurde bei einer nicht zustande gekommenen Rückabwicklung des Vertrages von zwei unterschiedlichen Wissensständen über die Kenntnis vom Plan der Unterschutzstellung bei Verkäufer und bei Käufer ausgegangen? Warum ist keine Rückabwicklung des Grundstückes erfolgt, obwohl der Eigentümer dies angeboten hat?

Antwort zu 6: Ob eine Grundbuchänderung vollzogen wurde und über den Ablauf eines etwaigen Verfahrens liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 7: Warum soll sich der Bio-Bauernhof nicht in ein im Wesentlichen von landwirtschaftlich genutzter Fläche umgebenes Gebiet einfügen, erst recht, wenn doch „urbane Gärtnerei“ im Land Berlin und dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf propagiert wird?

Antwort zu 7: Es liegt weder eine Bauvoranfrage noch ein Bauantrag zu einem Biobauernhof vor, sondern eine Bauvoranfrage der Eigentümer vom 20.06.2016 zu der Wiedererrichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses mit ausgebautem Mansarddach und zur Nutzung des Erdgeschosses als gastronomische Einrichtung. Diese Bauvoranfrage wurde am 11.01.2017 negativ beschieden, da die Fläche im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch liegt, kein privilegiertes Vorhaben ist, dem Flächennutzungsplan widerspricht und öffentliche Belange beeinträchtigt, da sie der geplanten Nutzung widerspricht.

Der bauplanungsrechtliche Begriff des „Einfügens“ wäre im Übrigen im vorliegenden Zusammenhang nicht der anzuwendende Maßstab, da es sich nicht um ein Grundstück „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ nach § 34 Baugesetzbuch handelt, sondern um eines im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch.

Eine Nutzung der Fläche für landwirtschaftliche Zwecke ist durchaus möglich, sofern sie unter Berücksichtigung der Schutzzwecke erfolgt (s. Antwort zu 8.)

Frage 8: Welche rechtlichen oder tatsächlichen Möglichkeiten sieht der Senat, um an o.g. Stelle einen Bio-Bauernhof zu realisieren?

Antwort zu 8: Aufgrund der Lage des Grundstückes und seiner Eingebundenheit in die Umgebung besteht ein großes öffentliches Interesse an einer Wahrung des Schutzzwecks des Landschaftsschutzgebietes nach § 3 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Barnimhang. Gleichwohl ist eine Nutzung des Grundstückes möglich, sofern sie den rechtlichen Rahmen berücksichtigt, der u.a. durch die Festsetzung als Grünfläche im Flächennutzungsplan, seine Lage im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch, die Waldeigenschaft nach dem Landeswaldgesetz, die Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Kaulsdorf, die Landschaftsschutzgebietsverordnung für den Barnimhang, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die Bestimmungen zum Biotop- und Artenschutz gegeben ist. Dies ist den Eigentümern bekannt.

Frage 9: Ist der Beantwortung von Seiten des Senats noch etwas hinzuzufügen?

Antwort zu 9: Nein.

Berlin, den 08. Februar 2017

In Vertretung

Stefan Tidow

.....

Senatsverwaltung für

Umwelt, Verkehr und Klimaschutz

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Feb. 2017)