

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Marion Platta (**LINKE**)

vom 14. Juni 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Juni 2021)

zum Thema:

Ein Bebauungsplan, Kleingärten und das öffentliche Interesse

und **Antwort** vom 24. Juni 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Jun. 2021)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Marion Platta (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 27 932
vom 14. Juni 2021

über Ein Bebauungsplan, Kleingärten und das öffentliche Interesse

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann und hat daher das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde.

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Im Entwurf des Bebauungsplans 12-50a findet sich der Text: " Die Flächen süd- und südwestlich des Geltungsbereichs werden insbesondere durch Kleingärten genutzt, namentlich durch die Kleingartenanlage (KGA) „Vor den Toren I und II sowie Neuland I und II“ und der Kleingartenkolonien (KGK) Mäckeritzwiesen. Letztgenannte liegt mittig zwischen der benannten KGA und ist keine reine Kleingartenkolonie. Vielmehr handelt sich es in Teilen um ein faktisches Wohngebiet, das erst seit Ende der 1990er Jahre unter bestimmten Voraussetzungen geduldet wird."

Frage 1:

Wann begann die Verpachtung der Parzellen der obengenannten Kleingartenanlagen an private Pächter:innen auch durch das Land Berlin (vertreten durch den Bezirk Reinickendorf), das Eigentümer von Flächen ist und nach dem Bundeskleingartengesetz die Rolle der Gemeinde inne hat?

Antwort zu 1:

Der Bezirk teilt dazu folgendes mit:

Eine Kleingartenkolonie (KGK) Mäckeritzwiesen ist nicht bekannt. Die dem Bezirk bekannten, ältesten Generalpachtverträge über die Verpachtung der Kleingartenanlagen zwischen dem Bezirksamt Reinickendorf und dem Bezirksverband der Kleingärtner Reinickendorf e.V. belaufen sich auf folgende Daten:

„Vor den Toren I“ – 01.04.1943
„Vor den Toren II“ – 01.01.1978
„Neuland I“ – 01.01.1978

Hinsichtlich davorliegender Zeiten kann mangels vorhandener Unterlagen keine Aussage getroffen werden, lediglich bezüglich der KGA Neuland I ist bekannt, dass für die Zeit ab dem 01.04.1948 ein Pachtvertrag zwischen (Groß-)Berlin, vertreten durch das Hauptforstamt und dem Bezirksverband der Kleingärtner Reinickendorf e.V. bestand.

Frage 2:

Wie bewertet der Senat die Nutzungen auf den oben genannten Flächen im Zusammenhang mit dem Bundeskleingartengesetz und seiner Kommentierung sowie der Baunutzungsverordnung?

Antwort zu 2:

Die Kleingartenanlagen (KGA) Vor den Toren I und II sowie Neuland I und II sind an den Bezirksverband Reinickendorf der Kleingärtner zur kleingärtnerischen Nutzung gemäß den Bestimmungen des BKleingG verpachtet. Die Flächen sind im FNP als Grünfläche Kleingärten dargestellt und sollen dauerhaft erhalten bleiben. Der Bezirksverband ist als Zwischenpächter für die Einhaltung der Vorschriften des BKleingG verantwortlich.

Eine „Kleingartenkolonie Mäckeritzwiesen“ gibt es nicht. Die im Bereich Mäckeritzwiesen gelegenen Anlagen Fabian'sche Erben und Am Wasserbunker werden vom Bezirksamt zur Erholungsnutzung vermietet. Die Grundstücke in den Anlagen Albrecht'sche, Beussel'sche, Köppen'sche Erben und Eigenheim befinden sich im Eigentum der Nutzer, die dort ihren Hauptwohnsitz haben. Die Flächen sind weder nach den Bestimmungen des BKleingG verpachtet noch entspricht die tatsächliche Nutzung den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes. Bei Kleingärten handelt es sich immer um Pachtland.

Frage 3:

Wann ist durch welchen förmlichen Akt festgestellt worden, dass die Kleingartenkolonien (KGK) Mäckeritzwiesen „ein faktisches Wohngebiet“ sind?

Antwort zu 3:

Dem Senat ist kein förmlicher Akt bekannt, wonach der Bereich der Mäckeritzwiesen als „faktisches Wohngebiet“ gilt.

Frage 4:

Was kennzeichnet „ein faktisches Wohngebiet“ auf den Flächen der Beusselsche-, Albrechtsche-, Köppensche-Erben- und Eigenland?

Antwort zu 4:

Die Bezeichnung der Mäckeritzwiesen als „faktisches Wohngebiet“ innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan 12-50a ist nicht im Sinne eines faktischen Wohngebiets gemäß § 34 Abs. 2 BauGB zu verstehen. Vielmehr entspricht der Bereich der Mäckeritzwiesen einer Splittersiedlung im Außenbereich. Aufgrund der Missverständlichkeit wird die Bezeichnung innerhalb der Begründung redaktionell angepasst.

Aus einem Urteil des OVG Berlin aus dem Jahr 1989 geht hervor, dass die Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Bereich der Mäckeritzwiesen nach den Vorschriften des § 35 BauGB zu beurteilen ist (OVG Berlin, Urteil vom 10.02.1989 – 2 B 152/86 –, NVwZ 1990, 176). Begründet wird dies insbesondere damit, dass der Bereich der Mäckeritzwiesen einer Betrachtung als eigenständig im Zusammenhang bebauter Ortsteil nicht standhält:

„Die einen Bebauungsplan erübrigenden Leitungs- und Lenkungenfunktionen [können] die vorhandene Koloniebebauung [...] vor allem deshalb nicht erfüllen, weil sie ihrer Struktur nach keine angemessene Fortentwicklung entsprechend dem jeweiligen Standard des Bau- und Städtebaurechts [ermöglichte]. Die gegenwärtige Bebauung [sei] völlig regellos.“ (ebd.)

Zwar stellt der Flächennutzungsplan (FNP) für den Bereich der Mäckeritzwiesen neben den in Antwort 2 genannten Grünflächen Kleingärten eine Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung dar, jedoch lässt sich daraus eine Beurteilung nach § 34 BauGB nicht ableiten. Der FNP stellt lediglich die Entwicklungsabsicht für Flächen in einem Gemeindegebiet dar.

Hintergrund der missverständlichen Bezeichnung in der Begründung ist der Umstand, dass dem Bereich der Mäckeritzwiesen aufgrund der teilweise vorhandenen, geduldeten Wohnnutzungen im Gebiet ein höherer Schutzanspruch vor Lärm gewährt werden soll. Gemäß Rechtsprechung können Bewohner des Außenbereichs nur das Schutzniveau für sich in Anspruch nehmen, das in einem Mischgebiet gilt (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 08.01.2008 – 7 B 1741/07 –, Rn. 16, juris). Im Sinne des Vorsorgeprinzips soll dem Bereich der Mäckeritzwiesen ein an den Richtwerten für ein Wohngebiet orientierter Schallschutzanspruch gewährt werden. Die Nennung der Mäckeritzwiesen in der Begründung zum Bebauungsplan 12-50a ist keine förmliche Einstufung in eine Baugebietskategorie.

Frage 5:

Welche Rolle spielen für „ein faktisches Wohngebiet“ die Grundwasserflurabstände? (Bitte auch am Beispiel der Kleingartenkolonien Mäckeritzwiesen darlegen.)

Antwort zu 5:

Der Grundwasserflurabstand spielt grundsätzlich bei allen Bauvorhaben und für Ver- und Entsorgungsleitungen eine wichtige Rolle. Wenn die Grundwasserflurabstände nicht beachtet werden, kann es zu Schäden an den Baulichkeiten und Leitungen kommen. Gerade im Bereich der beiden Gebiete, die aktuell durch ein B-Plan-Verfahren in ein Wohngebiet überführt werden sollen, ist bedingt durch die geringe Höhenlage der zu erwartende höchste Grundwasserstand in einigen Bereichen oberflächennah. Es ist davon auszugehen, dass auf der Grundlage entsprechender Fachgutachten Vorschläge zur entsprechenden Berücksichtigung der Grundwasserflurabstände entwickelt und in den bezirklichen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.

Frage 6:

Wie ist diese Fläche bis 1983 nach dem Bauplanungsrecht eingestuft worden?

Antwort zu 6:

Gemäß Rechtsprechung ist die Gebietskategorie „Nichtbaugebiet“ des Baunutzungsplans gemäß § 173 Abs. 3 BBauG nicht übergeleitet worden (OVG Berlin, Urteil vom 15.01.1982 – 2 B 151.80 –, juris).

Originär handelt es sich bei dem Baunutzungsplan um Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Flächen innerhalb der Gebietskategorie „Nichtbaugebiet“ sollten aus

Gründen des öffentlichen Wohls grundsätzlich unbebaut bleiben. Allerdings wurden bis zum Zeitpunkt des o.g. Urteils im Nichtbaugebiet vereinzelt Vorhaben mittels Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen.

Frage 7:

Durch welche Maßnahmen hätte die Entwicklung der Kleingartenkolonien zu einem faktischen Wohngebiet verhindert werden können, wenn es das öffentliche Interesse dafür gegeben hätte ?

Antwort zu 7:

Der Bezirk teilt dazu folgendes mit:

Die Fragen beziehen sich im Wesentlichen auf die Mäckeritzwiesen. Hierbei ist festzustellen, dass es sich bei den Mäckeritzwiesen zu keinem Zeitpunkt um eine Kleingartenkolonie handelte. Planungsrechtlich ist das Gebiet gemäß Baunutzungsplan Nichtbaugebiet und ein faktisches Wohngebiet (siehe Frage 4) liegt nicht vor. Im Flächennutzungsplan war dieser Bereich vor FNP-Änderung 04/09 als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Faktisch handelte es sich aber um ein Nichtbaugebiet, welches mit übergroßen Lauben bzw. zum Wohnen genutzten Gebäuden bebaut war. Die Wohnnutzung hatte sich jedoch zu diesem Zeitpunkt so verfestigt, dass eine Rückentwicklung in eine Kleingartenkolonie den totalen Abriss sämtlicher Gebäude nach sich gezogen hätte. 180 dort lebende Familien hätten damit ihre Wohnstätte verloren.

Mit dem Beschluss zur Schließung des Flughafens Tegel bestand erstmals die Möglichkeit, auf der Fläche der Mäckeritzwiesen ein Wohngebiet zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan wurde daraufhin geändert und die Darstellung „Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung“ eingetragen. Diese Änderung nahm der Bezirk zum Anlass, entsprechende Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Diese Verfahren ruhten aufgrund der verzögerten Schließung des Flughafens und wurden nun im Jahr 2021 wieder aufgenommen.

Zusammenfassend ist also festzuhalten: Derzeit handelt es sich bei den Mäckeritzwiesen planungsrechtlich um ein Nichtbaugebiet. Zukünftig ist geplant, durch die Bearbeitung der Bebauungspläne ein Wohngebiet zu entwickeln. Hierbei werden alle heute geltenden Standards für eine soziale, ökologische und klimagerechte Zukunft beachtet werden.

Frage 8:

Worin lag das öffentliche Interesse, das Interesse der Berliner Verwaltung oder das Interesse des Bezirksamtes, die oben genannten Kleingartenanlagen bisher nicht durch einen Bebauungsplan baurechtlich als Dauerkleingärten § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und nach Bundeskleingartengesetz zu sichern? (Bitte hier auch darlegen, wie sich der Verwaltungsaufwand verändert hätte, wenn die Kleingartenanlagen in das Planungsgebiet des Bebauungsplans 12-50a eingeschlossen wären.)

Antwort zu 8:

Die Zuständigkeit für diesen Bereich liegt beim Bezirksamt Reinickendorf von Berlin. Siehe Antwort zu Frage 7.

Frage 9:

Wie könnte sich das Gebiet nach Auffassung des Senates aus sozialer, ökologischer und klimagerechter Sicht in Zukunft entwickeln?

Antwort zu 9:

Bereits vor Abschluss der FNP-Änderung 04/09 „Nachnutzung Flughafen Tegel“ war der überwiegende Teil der Mäckeritzwiesen parallel zum Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung (W4/LP) dargestellt. Im Bereich einer bestehenden Siedlung (nahe Alter Wiesenweg) wurde im Rahmen der o.g. FNP-Änderung auch die Darstellung Grünfläche mit Lagesymbol Kleingarten in die Darstellung Wohnbaufläche W4/LP geändert.

Die Planaussage orientiert sich an dem "Duldungskonzept für den räumlichen Bereich der Eigentümerkolonien auf den Mäckeritzwiesen" von 1998, mit dem der Bezirk die Entwicklung als Wohngebiet nach Einstellung des Flugbetriebs zugesagt hatte.

Gem. den Ausführungsvorschriften zum FNP wird in den Wohnbauflächen W4 mit landschaftlicher Prägung die Nutzung zum Schutz der Umwelt beschränkt und mit der baulichen Dichte ist besonders sorgsam umzugehen. Ein hoher Grünanteil ist zu gewährleisten und die Versiegelung ist zu begrenzen (Orientierungswerte GFZ bis 0,4 und GRZ bis 0,2).

Für die auf den Mäckeritzwiesen verbleibenden Grünflächen mit Lagesymbol Kleingarten (KGA Vor den Toren I bis IV und Neuland I bis II) sieht der FNP weiterhin eine Kleingartennutzung vor.

Die konkrete planerische Umsetzung obliegt dem Bezirk. Hier wird auf Antwort zu Frage 7 verwiesen.

Berlin, den 24. Juni 2021

In Vertretung

Regula Lüscher

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen