

Stadt Finsterwalde NL.

Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde



Beschlussvorlage

BV-2019-005

öffentlich

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gartenweg am Westplatz"

Einreicher: Bürgermeister	04.12.2018
Amt / Aktenzeichen: FB Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr / 60	Bearbeiter: Frau Stoislw

Beratungsfolge

Datum der Sitzung	Gremium	Anw.	Ja	Nein	Enth.
12.02.2019	Ausschuss Wirtschaft Umwelt Bauen				
14.02.2019	Hauptausschuss				
27.02.2019	Stadtverordnetenversammlung				

Beschlussvorschlag

1. Für das Gebiet Flur 15, Flurstücke 352/1,353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 457, 458, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 470, 471, 472, 473, 476/1, 476/2, 477, 478, 479, 480 (vollständig) und Flur 21, Flurstücke 1, 2, 42/1, 43/1 sowie Flur 15, Flurstücke 392, 481, 482; Flur 21, Flurstücke 8, 32, 33, 34, 35, 36, 39/, 40, 44, 312, 320 und Flur 44, Flurstück 40 (je teilweise) der Gemarkung Finsterwalde gemäß anliegendem Lageplan (Anlage 1) vom 05.12.2018 wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan „Gartenweg am Westplatz“ werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt: Ausweisung eines Reinen Wohngebietes.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13a i. V. m § 13 BauGB) aufzustellen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

In der Stadt Finsterwalde besteht nach wie vor eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere von jungen Familien. Allein durch die Mobilisierung von Baulücken privater Eigentümer ist diese Nachfrage nicht zu bedienen. Die Stadt selbst hat kein Eigentum an bereits erschlossenen Wohnbaugrundstücken, lediglich an noch wenigen Restgrundstücken, meist ungünstig geschnitten und/oder längerfristig verpachtet. Die Stadt sollte daher auf die momentane Entwicklung kurzfristig reagieren und Bauland durch entsprechende Ausweisungen mobilisieren. Alternativ oder ergänzend bestünde auch die Möglichkeit, bereits ausgewiesene Flächen (Schwimmbad, Drößiger Straße, Südlich Brunnenstraße) zu erschließen bzw. zur Erschließung auszuschreiben (Erschließungsträger).

Zum vorgeschlagenen Planbereich liegen im hinteren (von der Bebauung abgerückten) Teil mehrere mündliche Anfragen von Eigentümern der Grundstücke vor.

In das BauGB wurde im Mai 2017 ein neuer § 13b eingeführt.

„§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Dies bedeutet, dass ausschließlich reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO ausgewiesen werden können und dort auch die sonstigen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen sind.

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

~~*2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.*~~

~~*(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden*~~

~~*1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*~~

~~*2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*~~

(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB gilt das naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis nicht. Es sind keine Umweltprüfung erforderlich und auch kein Umweltbericht anzufertigen. Dies hindert die Stadt jedoch nicht daran, aus städtebaulichen Gründen einzelne Pflanzgebote festzusetzen.

Die Verwaltung hat mit den Stadtwerken erste Abstimmungen zur möglichen Erschließung und Bestimmung eines städtebaulich geordneten Plan- und Erschließungsgebietes geführt:

Nach Mitteilung der Stadtwerke ist die Ver- und Entsorgung des Planbereichs möglich. Dazu sind Netzerweiterungen notwendig:

Für die Versorgung mit Trinkwasser, Gas und Elektroenergie ist eine Verbindung von den bestehenden Leitungen im Gartenweg am Westplatz bis zur Eichholzer Straße notwendig. Die Gesamtkosten betragen nach Schätzung der Stadtwerke ca. 120 TEUR.

Für die Abwassererschließung ist im Kreuzungsbereich die Errichtung einer Pumpstation erforderlich. Die Gesamtkosten für die Schmutzwassererschließung inkl. Pumpstation betragen nach Schätzung der Stadtwerke ca. 150 TEUR.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich die am westlichen Planrand liegenden Flächen sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt, hierbei handelt es sich um Eigentümergeärten bzw. ein Grundstück mit einer vermutlich ehemals landwirtschaftlich genutzten Scheune. Die Mitteilung der Ziele der Raumordnung (jedoch noch ohne die Darstellung der Hinterlandbebauung Eichholzer Straße) ist positiv. Bei Durchführung von Planverfahren nach § 13a BauGB, der für Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13b BauGB gilt, ist eine Flächennutzungsplanänderung (Verfahren) nicht erforderlich, es genügt eine nachträgliche Berichtigung.

In der Fachliteratur ist § 13b BauGB teilweise stark umstritten, insbesondere werden der Verzicht auf die Umweltprüfung und das Nichterfordernis des naturschutzrechtlichen Ausgleiches gerügt. Auch liegen gegen § 13b BauGB Beschwerden verschiedener Verbände bei der EU-Kommission vor.

Des Weiteren ist auch die Auslegung der für die Anwendbarkeit zugrunde zu legenden GRZ in den Kommentaren und der Rechtsprechung nicht einheitlich. Meist wird davon ausgegangen, dass die nach BauNVO festsetzbare GRZ für die Hauptnutzung zur Anwendung kommt, einige Rechtsgelehrte wiederum vertreten die Auffassung, dass auch die zulässige Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen (sofern im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen) mitzurechnen ist.

Im Plangebiet für den vorgeschlagenen Bebauungsplan liegen auch zwei städtische Grundstücke (Flurstück 44 und Flurstück 354). Das erste ist unverpachtet und stünde nach erfolgreichem Abschluss des Planverfahrens und Realisierung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zur kurzfristigen Veräußerung zur Verfügung.

Prüfung der Anwendungsvoraussetzung nach § 13b und 13a BauGB:

Die Plangebietsgröße beträgt 24.945 qm. Davon abzuziehen ist die vorhandene und geplante Verkehrsfläche mit einem Anteil von 2.734,5 qm. Daraus ergibt sich eine Nettobaufläche von 22.213 qm. Bei einer möglichen Versiegelung von 40 % (GRZ 0,4) ergibt sich eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 8.884,20 qm.

Da die Berechnung der zulässigen Grundfläche zur Ermittlung der Anwendbarkeit des § 13b BauGB umstritten ist, wird die zulässige Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. auf den großen Grundstücken (Baugebiet 1) ausgeschlossen, auf den Grundstücken südlich des Gartenweges am Westplatz (Baugebiet 2) auf 0,05 begrenzt und auf den kleineren Grundstücken nördlich des Gartenweges am Westplatz (Baugebiet 3) nicht begrenzt, so dass dort maximal 60 Prozent der Grundstücke versiegelt werden können.

Daraus sind folgende Grundflächen (inklusive Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) realisierbar:

Baugebiet 1	=	7.080,0 qm	x 0,4	=	2.832,00 qm
Baugebiet 2	=	13.330,7 qm	x 0,45	=	5.998,82 qm
Baugebiet 3	=	1.803,0 qm	x 0,60	=	<u>1.081,80 qm</u>
Summe:					9.912,62 qm

Die zulässige Grundfläche für § 13b von 10.000 qm wird auch mit der teilweise zulässigen Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO nicht erreicht.

Kontrollrechnungen haben ergeben, dass auch mit dieser geringen Überschreitung eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke gegeben ist. Auf den sehr schmalen Grundstücken (Hinterland zur Eichholzer Straße und östlicher Planteil Gartenweg am Westplatz) ist bauordnungsrechtlich die Errichtung von Wohnhäusern ohnehin nicht möglich, so dass hier Bodenordnungsmaßnahmen/Zusammenlegungen oder alternativ die Errichtung von Doppelhäusern erforderlich wären.

Beispiel 1 (Baugebiet 2)

Flurstück	:	43/1	
Größe	:	771	qm
GRZ + 0,05 Überschreitung	:	0,45 x	
Versiegelung gesamt	:	ca. 346,95	qm
Annahme Wohnhaus	:	ca. 130	qm
Differenz	:	ca. 216,95	qm
2 Garagen	:	ca. 50	qm
Zuwegungen	:	ca. 100	qm
Schuppen	:	ca. 50	qm
Rest	:	ca. 16,95	qm

Beispiel 2 (Baugebiet 2)

Flurstücke	:	42/1 und 320 Teil nach Bodenordnung	
Größe	:	ca. 704	qm
GRZ + 0,05 Überschreitung	:	0,45 x	
Versiegelung gesamt	:	ca. 316,8	qm
vorhandene Versiegelung	:	ca. 115	qm (Lauben, Pool)
Differenz	:	ca. 201,80	qm
Annahme Wohnhaus	:	ca. 120	qm
Annahme Garage, Stellplatz	:	ca. 50	qm
Rest für z. B Wege	:	ca. 31,80	qm

Beispiel 3 (Baugebiet 3)

Flurstücke			
Größe	:	ca. 601	qm
GRZ + 0,2 Überschreitung	:	0,60 x	
Versiegelung gesamt	:	ca. 360,60	qm
Annahme Wohnhaus	:	ca. 120	qm
Differenz	:	ca. 240,60	qm
2 Garagen	:	ca. 50	qm
Zuwegungen	:	ca. 100	qm
Schuppen	:	ca. 50	qm
Rest		ca. 40,60	qm

Das beschleunigte Verfahren (§ 13a mit Verweis auf § 13 BauGB) ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Derartige Vorhaben werden bei der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes nicht zulässig, zumal auch die weiteren allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 BauNVO ausgeschlossen werden.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. (Anmerkung: Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind Natura 2000-Gebiete)

Die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten kann auf Grund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Es liegen die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b in Verbindung mit §§13a und 13 BauGB im beschleunigten Verfahren vor.

Alternativ besteht auch die Möglichkeit, das Planverfahren im Regelverfahren durchzuführen. Dann könnten auch die anderen (im Plan soll ausschließlich Wohnen zugelassen werden) allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen voll oder teilweise Gegenstand des Bebauungsplanes sein, eine Einschränkung der Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. wäre auch nicht erforderlich.

Es wird vorgeschlagen, den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu fassen.

Anmerkung:

Aufgrund des § 22 der Kommunalverfassung für das Land Brandenburg haben folgende Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

Finanzielle Auswirkungen

Gesamtkosten Gesamt / Jahr

planmäßig	Produkt: 51110.543100	Betrag: € 12.000,00
-----------	-----------------------	---------------------

Anlagen

- 1 Darstellung des Plangebietes mit Luftbild vom 05.12.2018
- 2 Planskizze Bebauungsplan mit Vorschlag der textlichen Festsetzungen vom 05.12.2018
- 3 Auszug Flächennutzungsplan mit Darstellung Plangebiet 05.12.2018
- 4 Plan mit Darstellung des städtischen Eigentums (grün)
- 5 Mitteilung der Ziele der Raumordnung vom 17.10.2018 inklusive zugrunde liegender Plangrenze

alle Anlagen sind im Ratsinfo abrufbar