

Stadt Finsterwalde NL.

Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde



Beschlussvorlage

BV-2020-101

öffentlich

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Straße an der Erholung"

Einreicher: Bürgermeister	07.07.2020
Amt / Aktenzeichen: FB Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr / 60	Bearbeiter: Frau Stoislw

Beratungsfolge

Datum der Sitzung	Gremium	Anw.	Ja	Nein	Enth.
08.09.2020	Ausschuss Wirtschaft Umwelt Bauen				
10.09.2020	Hauptausschuss				
23.09.2020	Stadtverordnetenversammlung				

Beschlussvorschlag

1. Für das Gebiet Flur 23 Flurstücke 82, 86, 89, 90, 92, 93, 369 und 390 (je teilweise) sowie 80/4, 81/3, 88, 96, 97/1, 389 (je vollständig) wird gemäß Lageplan (Anlage 1) vom 15.07.2020 ein Bebauungsplan aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan „Straße an der Erholung“ werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt: Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufzustellen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

In der Stadt Finsterwalde besteht bereits seit längerer Zeit eine sehr hohe Nachfrage an Wohnbauland für den Eigenheimbau. Die Ausweisung von neuen Baugebieten ist aufgrund angrenzender Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht im Norden und Westen sowie dem Gemarkungsverlauf im Osten nur in einem beschränkten Ausmaß möglich. Darüber hinaus ist in der Nachhaltigkeitsstrategie formuliert, dass Deutschland bis zum Jahr 2030 den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag verringern möchte. Derzeit liegt die tägliche Inanspruchnahme bisheriger Freiflächen bei täglich rund 56 Hektar. Der Begriff Flächenverbrauch ist nicht mit Versiegelung gleich zu setzen, sondern beinhaltet erstmalige Flächeninanspruchnahme für Siedlungen und Verkehrsanlagen. Dies ist in der Regel mit Inanspruchnahmen bisher landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen im Außenbereich verbunden.

Der Leitsatz für die Bauleitplanung ist daher Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Das bedeutet, dass der innerörtlichen Nachverdichtung Vorrang vor neuer Flächeninanspruchnahme außerhalb des Siedlungsgebietes zu geben ist.

Aus diesem Grund hat die Stadt Finsterwalde in den letzten Jahren vermehrt Bebauungspläne oder städtebauliche Satzungen innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches aufgestellt, entweder durch Umplanung bisher zu Erholungszwecken genutzter und bereits baulich vorgeprägter Gebiete oder durch

maßvolle Abrundung baulicher Strukturen entlang vorhandener Verkehrsflächen.

Nunmehr hat sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt trotz ständiger Bemühungen um Baulandmobilisierung weiter verschärft, sodass kaum noch bezahlbare Grundstücke für den Einfamilienhausbau, insbesondere für junge Familien, vermehrt aber auch für sogenannte Rückkehrer, verfügbar ist. Mehrfache Anfragen Baugrundstückssuchender an die Verwaltung pro Woche sind gegenwärtig zu verzeichnen.

Selbst die in den letzten Jahren vorgenommene Ausweisung von weiteren Wohngebieten, vorwiegend innerhalb des Siedlungsgebietes, hat bisher nicht zu einer wesentlichen Entspannung auf dem freien Grundstücksmarkt beigetragen. Diese neu in Bebauungsplänen oder städtebaulichen Satzungen ausgewiesenen Baugrundstücke sind, sofern sie auf dem freien Markt tatsächlich angeboten wurden, relativ schnell vergriffen.

Im § 13a BauGB sind 3 Anwendungsfälle, in denen Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können, benannt:

- die Wiedernutzbarmachung von Flächen (z. B. Konversion ehemals gewerblich oder militärisch genutzter Flächen u. Ä.),
- die Nachverdichtung (z. B. Erhöhung der zulässigen Bebauungsdichte, Mobilisierung tiefer Grundstücksteile für Hinterlandbebauung u. Ä.) oder
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung (z. B. Entwicklung größerer Grünflächen, die eine gewisse bauliche Vorprägung aufweisen, Abrundungsflächen u. Ä.).

Der Begriff Innenentwicklung ist trotz seiner Anwendungsvoraussetzungen ein unbestimmter Rechtsbegriff, der auch nicht mit dem Begriff Innenbereich gleichzusetzen ist. Es dürfen mit diesem Planungsinstrument nur Flächen überplant werden, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Durch den Bebauungsplan dürfen die Grenzen des Siedlungsbereiches nicht in den unbebauten Außenbereich erweitert werden.

Das Plangebiet muss daher eine bauliche Vorprägung aufweisen.

Vor diesem Hintergrund sollten in der Stadt bevorzugt auch sehr kleinräumige, durch angrenzende Bebauung gekennzeichnete und baulich bereits vorgeprägte Gebiete durch „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB, hauptsächlich für Wohnbauzwecke mobilisiert werden.

Ein für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geeignetes kleines Gebiet zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB befindet sich am Ende der „Straße an der Erholung“. Hier könnten ca. 8 Baugrundstücke mobilisiert werden.

Es gab für den Planungsraum im Juni eine mündliche Anfrage zu einem der Grundstücke. Eine weitere mündliche Anfrage zu einem weiteren Grundstück liegt bereits längere Zeit zurück.

Nach Auskunft der Stadtwerke könnten die künftigen Baugrundstücke durch Erweiterung der Medien erschlossen werden.

Variante 1

Die Verwaltung schlägt zudem vor, durch frühzeitige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit zu prüfen, ob das Instrument des Textbebauungsplanes zur Anwendung kommen kann. Diese Form der Bebauungsplanung ist unter engen Voraussetzungen möglich (z. B. wenige klar räumlich zuordenbare Festsetzungen). Für Textbebauungspläne bedarf es keiner durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellten Plangrundlage. Somit würden Kosten für Vermessung und Planungshonorare entfallen. Kosten für ggf. erforderliche Fachbeiträge (Artenschutz, Gehölzschutz für Textbebauungsplan siehe hinten).

Variante 2

Sollte das Planverfahren aufgrund weiteren Regelungserfordernis nicht als Textbebauungsplan geführt werden können, wird die Verwaltung beauftragt, für das Jahr 2022 die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage einer Planzeichnung zu schaffen. Bei Durchführung von Planverfahren nach § 13a BauGB ist eine Flächennutzungsplanänderung (Verfahren) nicht erforderlich, es genügt eine nachträgliche Berichtigung. Somit würden für die Flächennutzungsplanung ebenso Planungshonorare entfallen.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt

werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern.

Das beschleunigte Verfahren 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.

Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Prüfung, ob die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorliegen, wurde bereits durchgeführt (siehe Anlage 2 - Bebauungsplanvorentwurf). Die Voraussetzungen liegen vor, da weder die Schwelle der zulässigen Grundfläche erreicht wird noch Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Europäischen Schutzgebiete beeinträchtigt werden. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

Es wird vorgeschlagen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes einzuleiten.

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: € 5.000,00

Anlagen

Darstellung des Plangebietes vom 15.07.2020

Bebauungsplanvorentwurf (Stand 15.07.2020)

Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes mit Darstellung des Flächennutzungsplanes