

# Stadt Finsterwalde NL.

Schloßstraße 7/8  
03238 Finsterwalde



## Beschlussvorlage

**BV-2022-002**

öffentlich

### Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Dorotheenstraße I“

Einreicher: Bürgermeister	18.11.2021
Amt / Aktenzeichen: FB Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr / 60	Bearbeiter: Frau Stoislow

### Beratungsfolge

Datum der Sitzung	Gremium	Anw.	Ja	Nein	Enth.
08.02.2022	Ausschuss Wirtschaft Umwelt Bauen				
10.02.2022	Hauptausschuss				
23.02.2022	Stadtverordnetenversammlung				

### Beschlussvorschlag

1. Für das Gebiet Flur 24, Flurstücke 251, 252/2, 253, 254, 255, 256, 257/1, 257/2, 259/1, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 280, 281, 282, 410, 411 und 414 sowie Teile der Flurstücke 258, 259/2, 264, 273, 558, 373 und 406/1 der Gemarkung Finsterwalde gemäß anliegendem Lageplan (Anlage 1) vom 18.11.2021 wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan „Dorotheenstraße I“ 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 nach § 13a i. v. m § 13 BauGB) aufzustellen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

### Sachverhalt

Der Verwaltung liegt eine Anfrage des Käufers des Flurstückes 252/2 vor, entlang der Klarastraße ein Einfamilienhaus errichten zu wollen und den hinteren Bereich ebenso einer Bebauung zuzuführen.

Der Bereich in Richtung Bertastraße ist ohne eine städtebauliche Planung mit anschließender Erschließung nicht bebaubar. Beim Bereich entlang der Klarastraße wurden seitens der Bauaufsichtsbehörde mündlich gegenüber dem Käufer gleichfalls Zweifel zu einer Zugehörigkeit zum Innenbereich und somit an einer Bebaubarkeit geäußert.

Die alleinige Überplanung des Flurstückes 252/2 würde weder eine geordnete städtebauliche Entwicklung bedeuten, noch Baurecht im hinteren Grundstücksteil zur Bertastraße schaffen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das gesamte Quartier bis zur Dorotheenstraße zu überplanen und zum gegebenen Zeitpunkt in einem weiteren Schritt die für die Verlängerung der Helgastraße benötigten Flächen von den Eigentümern zu erwerben und dadurch weiteres Bauland auf dem freien Grundstücksmarkt verfügbar zu machen.

Die Grundstücke befinden sich, mit Ausnahme eines kleinen Streifens, der für die Verlängerung der Helgastraße benötigt wird, in privatem Eigentum. Die Flurstücke 251 (künftige Verkehrsfläche) und 253 (Verkehrsfläche Klarastraße) wurden vom Käufer des Flurstückes 252/2 in Abwendung des Vorkaufsrechtes durch die Stadt bereits erworben.

Beim Plangebiet handelt es sich, sofern unterstellt wird, dass es sich dabei tatsächlich um den sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB handelt, zumindest um einen Bereich, der unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich nach § 34 BauGB) anschließt. Sofern hier § 13a BauGB nicht anwendbar ist, so kann momentan noch der § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB) zur Anwendung kommen:

*„Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 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 Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.“*

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 13.013 qm.

Nach ersten planerischen Überlegungen würde die erforderliche mögliche Verkehrsfläche entlang der Klarastraße und zur Verlängerung der Helgastraße ca. 2.200 qm betragen. Daraus ergibt sich eine Baugebietsfläche vom 10.813 qm, woraus sich eine maximale Grundfläche bei der Festsetzung einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 von 4.325,20 qm ermitteln lässt. Dies liegt deutlich unter den in § 13b BauGB genannten 10.000 qm Grundfläche. Selbst bei einer Einberechnung der Möglichkeit der Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50 % ermittelt sich anhand der gesamten Plangebietsgröße eine Grundfläche von nur 6.487,8 qm. Nach derzeit herrschender Meinung, ist die Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO aber nicht zu berücksichtigen (vgl. auch Arndt/Mitschang: Bebauungspläne nach §13b BauGB ZfBR 2017 Heft 08, Seite 749). Die Obergrenze von 10.000 qm wird aber auch damit nicht erreicht. Ob der Orientierungswert der GRZ von 0,4 aufgrund der BauNVO im konkreten Fall überhaupt erforderlich ist, oder ob ggf. nicht doch geringere Versiegelungen zur Erreichung des Planungszieles genügen, wird im weiteren Planverfahren geprüft.

Darüber hinaus ist ggf. auch zu prüfen, ob das hier eingeleitete Planverfahren nach § 13b BauGB mit dem benachbarten 2. Bebauungsplanänderungsverfahren „Helgastraße“, der nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert wird, der Addition der Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB unterliegt: „wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.“

Sofern hier zwischen beiden Bebauungsplänen ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang überhaupt vorliegen würde, ergibt sich Folgendes:

In der 2. Bebauungsplanänderung „Helgastraße“ beträgt die bereits zulässige und auch künftig festzusetzende Grundfläche nach § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung 0,4. Hieraus errechnet sich bei einer Plangebietsgröße von 31.802 qm eine Grundfläche vom 12.720 qm.

In der Rechtsprechung und Kommentierung werden zur Überplanung bereits rechtskräftiger Bebauungspläne ohne Erhöhung der GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO unterschiedliche Meinungen vertreten, ob und wie die Schwellenwertregelung für diese s. g. „Umnutzungsbebauungspläne“ anzuwenden sind:

„Der Schwellenwert bezieht sich auf die Summe der geänderten bzw. ergänzten Grundfläche im jeweiligen Änderungs- oder Ergänzungs-Bebauungsplan, nicht aber auf den zu ändernden bzw. zu ergänzenden Bebauungsplan, der ggf. eine größere Grundfläche festgesetzt hat, die aber (oberhalb der jeweiligen Schwellenwerte) nicht verändert wird. (Krautzberger in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, Werkstand: 142. EL Mai 2021, § 13 a BauGB Rn. 20.)

oder

„Für die Prüfung, ob die in § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens festgelegten Schwellenwerte eingehalten werden, ist auf die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche i. S. d. § 19 Absatz 2 BauNVO und damit auf die gesamte überbaubare Fläche abzustellen. Zulässige Grundfläche i. S. v. § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB ist nicht nur die durch die Planung erstmalig überbaubare Grundfläche.“ (Nieders. OVG Urt. vom 4. März 2020 – 1 KN 23/18 –

13)

Wird nun angenommen, dass eine Kumulation der Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO beider Bebauungspläne erforderlich ist, ergibt sich eine Gesamtgrundfläche vom 4.325,20 qm + 12.720 qm = 17.045,2 qm und somit weniger als die nach § 13a BauGB maximal zulässigen 20.000 qm die zur vorbehaltlosen Anwendung der Verfahrensregeln des § 13a BauGB einzuhalten sind.

Mit dem Instrument des § 13b BauGB kann die Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen erfolgen.

Da die herrschende Meinung und die Rechtsprechung auch hier zur Festsetzung der zulässigen Arten der Nutzungen auseinandergehen, ist vorerst anzunehmen, dass mit dem Instrument des § 13b BauGB im Angebotsbebauungsplan ausschließlich reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO ausgewiesen werden können (Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen) und dort auch die sonstigen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen sind. Daher sollen folgende Nutzungen im Plangebiet zugelassen werden:

*(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.*

~~*Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in Reinen Wohngebieten Räume zulässig.*~~

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 der Stadtwerke Finsterwalde GmbH erste Abstimmungen zur möglichen Erschließung geführt: Demnach ist auch zwischen Berta- und Dorotheenstraße die Ver- und Entsorgung der angrenzenden Grundstücke nach Erweiterung der Leitungsnetze möglich.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

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 BauGB und 13 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 zu diesen ausgeschlossen werden.

Das beschleunigte Verfahren darf ferner nur angewendet werden, wenn keine Anhaltspunkte 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.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der angrenzenden Nutzung, die sich ausschließlich aus Wohngrundstücken und Gärten zusammensetzt, sind auch derartige Anhaltspunkte nicht erkennbar.

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

Anmerkung:

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

**Anlagen**

- 1 Darstellung des Plangebietes mit Luftbild vom 18.11.2021
- 2 Luftbild ohne Darstellungen
- 3 Auszug FNP mit Plangebietsdarstellung
- 4 Anfrage Käufer Flurstück 252/2 (ohne Plan)