

# Stadt Finsterwalde NL.

Schloßstraße 7/8  
03238 Finsterwalde



## Beschlussvorlage

**BV-2017-084**

öffentlich

### Aufstellungsbeschluss für die Ergänzungssatzung "Schacksdorfer Straße"

Einreicher: Bürgermeister	14.08.2017
Amt / Aktenzeichen: FB Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr / 60	Bearbeiter: Frau Stoislow

### Beratungsfolge

Datum der Sitzung	Gremium	Anw.	Ja	Nein	Enth.
12.09.2017	Ausschuss Wirtschaft Umwelt Bauen				
14.09.2017	Hauptausschuss				
27.09.2017	Stadtverordnetenversammlung				

### Beschlussvorschlag

1. Für das Gebiet Flur 18 Flurstücke 62, 63, 64, 65, 66, 67, 92, 93, 94, 95 und 147 (Straßenparzelle Schacksdorfer Straße) je teilweise der Gemarkung Finsterwalde gemäß anliegendem Lageplan (Anlage 1) vom 14.08.2017 wird eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

### Sachverhalt

In der Stadt Finsterwalde besteht derzeit 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 noch wenige Restgrundstücke. Die Stadt sollte daher auf diese Entwicklung kurzfristig reagieren und Bauland durch entsprechende Ausweisungen mobilisieren.

Der Planbereich ist bereits vollständig medientechnisch erschlossen.

Stadtwerke: „Die von Ihnen vorgelegten Antragsunterlagen wurden geprüft. Folgende Hinweise und Forderungen sind zu beachten:

1. Änderungen der von uns geprüften Unterlagen sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.
2. Das Gebiet kann über die vorhandenen Leitungen in der Schacksdorfer Straße mit Trinkwasser, Gas und Elektroenergie versorgt werden.
3. Der Anschluss an das städtische Kanalnetz in der Schacksdorfer Straße ist möglich. Mit der Bestätigung als Baugebiet ist ein Abwasserbeitrag fällig.“

Die Eigentümerschaft wurde kontaktiert um zu erfahren, ob von deren Seite Bedenken bestehen, Teile der Grundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Städtische Grundstücke befinden sich nicht im Plangebiet.

Die Rückäußerungen der Eigentümer haben ergeben, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass nach Rechtskraft der Satzung die Flächen auch auf dem Grundstücksmarkt angeboten werden. Einige Eigentümer haben mündlich oder schriftlich geäußert, dass die Flächen noch ein paar Jahre verpachtet seien, eventuell ist mit dem Pächter (Landwirtschaftsgesellschaft) hier eine einvernehmliche Lösung zu finden. Bisher konnten mit dem hier tätigen Pächter bei verschiedenen Vorhaben einvernehmliche Lösungen gefunden werden. Andere Eigentümer gaben an, nicht an Verträge gebunden zu sein. Die Verwaltung hat aber keine Kenntnis über die tatsächlichen vertraglichen Bindungen.

In das BauGB wurde zwar 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.~~*

Die Ausweisung des Plangebietes über einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB kommt an dieser Stelle aber nicht in Betracht, da aufgrund der Nähe zur späteren Osttangente (Abschnitt Grenzstraße) die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete doch erheblich überschritten werden. Zwar stellen die Richtwerte keine absoluten Obergrenzen dar, jedoch ist eine Überschreitung nur bei Vorlage außerordentlicher Gründe sachgerecht abgewogen. Diese besonderen Umstände würden im konkreten Fall eher nicht vorliegen.

Selbst bei der Einbeziehung in den Innenbereich nach § 34 BauGB, bei dem nach Einschätzung des Gebietscharakters der benachbarten Bebauung die höheren Werte für ein allgemeines Wohngebiet herangezogen werden, lässt in den östlichen Teilen des Plangebietes (2 Baugrundstücke) Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet erwarten. Dies ist aus den entsprechenden Gutachten, die zur Osttangente angefertigt wurden, ersichtlich.

In einer ersten frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit einem Vorentwurf der Satzung hat die Immissionsschutzbehörde in diesem Fall jedoch keine prinzipiellen Bedenken geäußert:

*„Nach Prüfung der Planunterlagen, Stand Vorentwurf vom 16.02.2017, hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Erfordernissen des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen die geplante Innenbereichsabgrenzung keine grundsätzlichen Bedenken. Die Standortlage im Einwirkungsbereich möglicher Verkehrslärmimmissionen (Flug- und Straßenverkehrslärm) ist in den Erläuterungen zur Satzung ausführlich beschrieben und bewertet. Inwieweit für die einzelnen potentiellen Baugrundstücke erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind und ggf. besondere Vorsorgemaßnahmen oder Vorkehrungen für Neubauvorhaben erforderlich werden, muss im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden. Dies gilt insbesondere für die 3 Parzellen am östlichen Rand des Satzungsgebietes. Nach den für die Planung der Osttangente vorliegenden Prognosedaten der*

*schalltechnischen Untersuchung muss für diese Grundstücke mit einer Überschreitung der nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) vorgegebenen schalltechnischen Orientierungswerte für Wohnbauflächen gerechnet werden.*

*Dieser Hinweis bzw. die Einordnung in den ermittelten Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind als Planeinschrieb zu kennzeichnen.“*

Bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist hier demzufolge auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, die bei Bebauungsplänen nach § 13b i. V. m. §§ 13a und 13 entfallen würde.

In vergleichbaren Fällen hat die untere Naturschutzbehörde nachfolgenden Ausgleich gefordert (zum konkreten Planungsraum wurde nur auf das Erfordernis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung hingewiesen):

1. Pro angefangene 70 qm versiegelter Fläche ist ein großkroniger Baum der Pflanzliste zu pflanzen. Weiterhin ist zusätzlich pro begonnener 3 qm versiegelter Fläche 1 qm Hecke unter Verwendung der Arten der Pflanzliste anzupflanzen. Oder
2. pro angefangener 45 qm versiegelter Fläche ist ein mittelkroniger Baum der Pflanzliste zu pflanzen. Weiterhin ist zusätzlich pro begonnener 3 qm versiegelter Fläche 1 qm Hecke unter Verwendung der Arten der Pflanzliste anzupflanzen.

Dies ergibt rechnerisch:

Annahme Grundstück 1.000 qm

zulässige Versiegelung 60 % = 600 qm Versiegelung (Annahme WA GRZ 0,4 + 0,2)

600 qm / 70 = 9 großkronige Bäume oder

600 qm / 45 = 14 mittelkronige Bäume

600 qm / 3 = 200 qm Hecke

Daraus folgt folgende Rechnung: von den 1.000 qm Grundstück können 600 qm versiegelt werden (Haus, Garage, Carport, Stellplatz, Zufahrt, Terrasse, Pool, Wege, Schuppen etc.), auf 200 qm müssten Hecken gepflanzt werden, stünden noch 200 qm zur Unterbringung der 9 großkronigen oder 14 mittelkronigen Bäume zur Verfügung, nachbarrechtliche Vorschriften sind dabei zu beachten. Ob die geforderte Anzahl von Bäumen überhaupt auf den Grundstücken untergebracht werden können und ob noch Freiflächen für die Gartengestaltung vorhanden sind, ist eher fraglich. Es wären Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Grundstücke notwendig. Aus diesem Grund ist ein Fachbüro mit der Erstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu beauftragen.

Von der unteren Naturschutzbehörde wurden artenschutzrechtliche Bedenken geäußert. Die daraufhin angefertigte Potentialanalyse hat ergeben, dass im Untersuchungsraum nicht von einem Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten auszugehen ist. Es ist daher davon auszugehen, dass keine weiterreichenden Untersuchungen im Planverfahren erforderlich werden.

#### 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: € 600,00
-----------	-----------------------	------------------

#### **Anlagen**

1 Darstellung des Plangebietes vom 14.08.2017

2 Auszug Flächennutzungsplan mit Darstellung Plangebiet 14.08.2017

3 Vorentwurf der Ergänzungssatzung (im Ratsinfosystem abrufbar)

4 artenschutzrechtliche Potentialabschätzung (nur für Abgeordnete im Ratsinfosystem einsehbar)

5 Auswertung der Stellungnahmen einer frühzeitigen Abfrage bei den Trägern öffentlicher Belange

