

# Stadt Finsterwalde NL.

Schloßstraße 7/8  
03238 Finsterwalde



## Beschlussvorlage

**BV-2017-088**

öffentlich

### Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Grenzweg"

Einreicher: Bürgermeister	17.07.2017
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 23, Flurstücke 70/2, 76/1, 178, 179, 180, 181, 182/1, 184 und Flurstücke 71, 72, 73, 75, 77 sowie 160 je teilweise der Gemarkung Finsterwalde gemäß anliegendem Lageplan (Anlage 1) vom 17.07.2017 wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan „Grenzweg“ 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 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 mehr an bereits erschlossenen Wohnbaugrundstücken. Daher sollte die Stadt auf die momentane Entwicklung kurzfristig reagieren und Bauland durch entsprechende Ausweisungen mobilisieren.

Zum vorgeschlagenen Planbereich liegen eine schriftliche Anfrage des Maklers eines Eigentümers sowie eine mündliche Anfrage eines weiteren Eigentümers vor (Anlage 4).

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.~~

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 oben genannten Grundstücke, zu denen bereits konkrete Bauinteressen bekundet wurden, grenzen nicht unmittelbar an den bebauten Bereich (Anlage 4). Würde für das konkret über einen Makler angefragte Grundstück ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren aufgestellt werden, könnte das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB hier nicht zur Anwendung kommen. Es wäre das Regelverfahren mit Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und demzufolge auch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Zudem ist bei diesem Verfahren auch die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig (Anlage 5). Das zweite, lediglich kurz thematisierte Grundstück, würde **nach** Errichtung eines Gebäudes auf der Fläche, für das bereits eine konkretere Anfrage vorliegt, vermutlich in den Innenbereich nach § 34 BauGB fallen. Es wäre somit dort keine städtebauliche Planung erforderlich und auch keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Wird das Gebäude auf dem bereits konkret beantragten Grundstück nicht errichtet, verbleiben die zwischen dem Innenbereich und dem Plangebiet liegenden Flächen, und somit auch das 2. angefragte Grundstück, im Außenbereich.

Die Stadtwerke würden bei einer vorhabenbezogenen Einzelplanung vermutlich auch keine öffentlichen Leitungen verlegen, sondern die Erschließung über einzelne Hausanschlüsse vorgeben, da keine Planungssicherheit für eine Medienerweiterung vorhanden ist.

Einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht die Aufstellung von s. g. „Briefmarkenplänen“ ohne Anschluss an vorhandene Bebauung eher nicht. (siehe auch Mitteilung Raumordnung vom 11.07.2017 – Anlage 6)

Die Verwaltung hat, um eine erste Information durch die Träger öffentlicher Belange zu erhalten, über den Vorentwurf einer Ergänzungssatzung im April erste Stellungnahmen eingeholt, jedoch für einen kleineren Bereich, da die Ergänzungssatzung an strengere Kriterien gebunden ist (Anmerkung: das Verfahren nach § 13b wurde erst im Mai in das BauGB aufgenommen). Bei Anwendung dieses Planinstrumentes wäre auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig. Die untere Naturschutzbehörde fordert hier Folgendes:

1. Pro angefangene 70 qm versiegelter Fläche ist ein großkroniger Baum der Pflanzliste zu pflanzen. Weiterhin ist zusätzlich pro begonnene 3 qm versiegelter Fläche 1 qm Hecke unter Verwendung der Arten der Pflanzliste anzupflanzen. Oder
2. pro angefangener 45 qm versiegelte 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/WR GRZ 0,4 + 0,2)
	600 qm / 70 = 9 großkronige Bäume oder

$$600 \text{ qm} / 45 = 14 \text{ mittelkronige Bäume}$$
$$600 \text{ qm} / 3 = 200 \text{ qm Hecke}$$

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 danach noch Freiflächen für die Gartengestaltung vorhanden sind, ist eher fraglich.

Darüber hinaus ist aufgrund der vorgefundenen Habitate und einer ersten Potentialabschätzung (kleineres Satzungsgebiet) mit dem Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen (Abendsegler und braunes Langohr) sowie Zauneidechse und Glattnatter zu rechnen. Es sind nach Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 26.06.2017 artenschutzrechtliche Untersuchungen für die Zauneidechse erforderlich, die anderen artenschutzrechtlichen Prüfungen können in die Ebene der Vorhabenzulassung (Baugenehmigungsphase) verlagert werden. Für den nunmehr durch die B-Planung vorgesehenen größeren Planbereich ist nach Einschätzung des Fachgutachters auch eine Brutvogelkartierung erforderlich. Diese ist im Frühjahr und Sommer des folgenden Jahres durchzuführen. Die erforderliche Kartierung von Eidechsen wäre ggf. erst im Herbst 2018 möglich. Bis dahin könnte mit dem Planvorentwurf die erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgen.

Die Verwaltung hat mit der Stadtwerke Finsterwalde GmbH erste Abstimmungen zur möglichen Erschließung und Bestimmung eines städtebaulich geordneten Plan- und Erschließungsgebietes geführt:

*„Für die Versorgung der weiteren Grundstücke (Anmerkung: vorgeschlagenes B-Plangebiet) ist jeweils eine Erweiterung des Leitungsnetzes notwendig. Die Netzerweiterung ist nach Antragstellung der Eigentümer zeitnah möglich. Mit Bestätigung des B- Plans für das Gebiet 1 (Anmerkung: kleineres Satzungsgebiet) wird dann nach Verlegung des Schmutzwasserkanals der Schmutzwasserbeitrag für die angrenzenden Grundstücke fällig.*

*Die weitere Erschließung des Grenzweges bis zur Lichterfelder Straße ist ebenfalls möglich. Dazu ist dann eine Erweiterung des Leitungsnetzes aus dem Gebiet 1 (Anmerkung kleineres Satzungsgebiet) notwendig. **Für die Wirtschaftlichkeit der Versorgung ist eine beidseitige Bebauung vorteilhaft.***

***Für die Planung der Netzerweiterung des Gebietes 1 (Anmerkung kleineres Satzungsgebiet) wird eine Aussage zur weiteren Erschließung des Grenzweges benötigt.***

*Weiterhin ist ab 2018 abschnittsweise die Erneuerung der vorhandenen Gasleitung im Grenzweg vorgesehen. Die Leitungserneuerung beginnt an der Lichterfelder Straße und wird im ersten Abschnitt bis zum Flurstück 89 erfolgen. In diesem Zusammenhang ist, in Abhängigkeit der weiteren geplanten Grundstückerschließung, die Mitverlegung anderer Medien möglich.“*

Um auch der Stadtwerke Finsterwalde GmbH entsprechende Planungsgrundlagen geben zu können wird vorgeschlagen, die im beiliegenden Planbereich gekennzeichneten Grundstücke über das neue Planverfahren nach § 13b BauGB als Reines Wohngebiet auszuweisen, eine spätere weitere Ausweisung in östliche Richtung jedoch nicht vorzunehmen. Bei einer weiteren Vergrößerung Richtung Osten wären nördlich der Straße Gärten betroffen, die an dieser Stelle erhalten bleiben sollen, eine einseitige Bebauung ist jedoch beitragsrechtlich problematisch. Auch wäre bei einem weiteren Bebauungsplan oder bei einer weiteren Vergrößerung des Plangebiets die zulässigen Grundflächen für Verfahren nach § 13b überschritten, so das dann das Regelverfahren anzuwenden wäre.

Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan nur anteilig als Wohnbaufläche dargestellt. Die einer weiteren Ausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle entgegenstehende 110 kV-Freileitung, zu der entsprechende Schutzabstände einzuhalten waren, wurde zwischenzeitlich zurückgebaut.

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 (Anlage 2).

Da nunmehr der § 13b BauGB, der in der Fachwelt zwar teilweise stark umstritten ist, erlassen wurde, wird vorgeschlagen, dieses Planinstrument einzusetzen.

**Alternativ besteht auch die Möglichkeit, für die konkrete schriftliche Anfrage des Maklers ein**

**vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren einzuleiten, hier jedoch als Regelverfahren mit erforderlicher Flächennutzungsplanänderung (siehe Plan 3). Der Beschluss wäre dementsprechend umzuschreiben. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist in diesem Falle eher fraglich, da zwischen Plangebiet und Innenbereich weitere Gartengrundstücke liegen, die nach Errichtung des Wohnhauses im Plangebiet (Plan 3) vermutlich in den Innenbereich nach § 34 BauGB fallen würden. (siehe auch Mitteilung Raumordnung – Anlage 6)**

Im Plangebiet für den vorgeschlagenen Bebauungsplan liegt auch ein städtisches Grundstück (Flurstück 180), dass bei einer eventuell möglichen Erschließung auch über die Marthastrasse 2 Baugrundstücke ergeben könnte. Es ist unverpachtet und wäre bei einem erfolgreichen Abschluss des Planverfahrens im Teil Grenzweg relativ schnell verfügbar, die südlich davon gelegenen (künftigen) Straßenparzellen 178, 179, und 184 befinden sich im Privateigentum, so dass für das mögliche 2. städtische Baugrundstück noch eine Bodenordnung erforderlich ist (Anlage 3). Darüber hinaus ist an dieser Stelle auch mit eventuell etwas höheren Medienanschlusskosten zur Marthastrasse zu rechnen. Detailliertere Informationen liegen nach einem möglichen Beteiligungsverfahren vor.

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

Plangebietsgröße beträgt 16.445,7 qm so dass bei einer möglichen Versiegelung von 60 % (GRZ 0,4 + 0,2) hier maximal 9.867,42 qm versiegelt werden könnten, darüber hinaus fließen die vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen nicht in die Berechnung ein. Die zulässige Grundfläche für § 13b von 10.000 qm wird nicht erreicht.

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 (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Derartige Vorhaben werden bei der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes nicht zulässig.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b 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.

Es wird vorgeschlagen, den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu fassen, alternativ wäre auch der Beschluss zur Einleitung des vorhabenbezogenen Planverfahrens für das Einzelvorhaben auf Teilen des Flurstückes 75 möglich, hierbei müsste jedoch auch gleichzeitig die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen 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: €	20.000,00
-----------	-----------------------	-----------	-----------

#### **Anlagen**

- 1 Darstellung des Plangebietes vom 17.07.2017
- 2 Auszug Flächennutzungsplan mit Darstellung Plangebiet 17.07.2017
- 3 Plan mit Darstellung des städtischen Eigentums (orange)
- 4 Alternative Planung für Einzelvorhaben (vorhabenbezogener Bebauungsplan) mit Darstellung des zweiten

- 
- nur mündlich bisher angefragten Grundstückes
- 5 Alternative Planung für Einzelvorhaben mit Darstellung Flächennutzungsplan
  - 6 Mitteilung der Ziele der Raumordnung zur alternativen Planung für das konkrete Einzelvorhaben vom 11.07.2017
  - 7 Angebot B-Planung (auf Ratsinformationssystem nur für Abgeordnete einsehbar)
  - 8 Angebot Artenschutzbetrag (auf Ratsinformationssystem nur für Abgeordnete einsehbar)
  - 9 Angebot Herstellung Vermessungsunterlage (auf Ratsinformationssystem nur für Abgeordnete einsehbar)