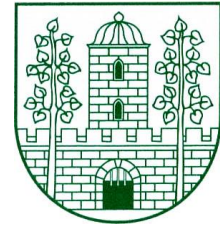


Stadt Finsterwalde NL.

Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde



Beschlussvorlage

BV-2019-007

öffentlich

Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens "Am Goldberg III" - Flur 21, Flurstück 334 in der Gemarkung Finsterwalde

Einreicher: Bürgermeister	15.01.2019
Amt / Aktenzeichen: FB Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr / 60	Bearbeiter: Frau Stoislow

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 21 Flurstücke 98, 99/1, 101, 106, 109, 110, 111, 114, 116/2, 116/3, 118, 119, 120, 132, 133, 135, 136, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 150, 152, 153, 154/1, 154/2, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 170/1, 326, 327, 328, 334 (ehemals 102 und 105) jeweils vollständig sowie 124, 125, 126, 127, 128 und 129 je teilweise gemäß anliegendem Lageplan (Anlage 1) vom 14.01.2019 wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan „Am Goldberg III“ werden die folgende allgemeinen Planungsziele angestrebt: Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes unter Ausschluss der darin allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke und den ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltung und Tankstellen sowie Sicherung der verkehrlichen Erschließung.
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

Für den Planbereich liegt ein schriftlicher Antrag eines Grundstückseigentümers (Anlage 4) vor, das Planverfahren für ein einzelnes Grundstück einzuleiten. Er beabsichtigt, ein zweigeschossiges Einfamilienhaus zu errichten. Die verkehrliche Erschließung ist über den vorhandenen Weg Am Goldberg vorgesehen, der unmittelbar entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft und eine Breite von etwas mehr als 3,50 bis ca. 3,55 m, an einigen Stellen bis 3,80 m und an anderen wiederum nur 3,20 m aufweist.

Die Stadt hat vor einigen Jahren auf Antrag der jeweiligen Vorhabenträger südlich der Straße Am Goldberg bereits 3 Bebauungspläne für die Errichtung von Einfamilienhäusern erlassen (BP „Eichholzer Straße“, vBP „Am Goldberg I“ und vBP „Am Goldberg II“). In den beiden letzten Plänen sind entlang der Straße Am Goldberg jeweils ca. 3 m Fläche zusätzlich für einen später ggf. auszubauenden öffentlichen Straßenraum gesichert und auch erworben worden. Nunmehr liegt ein weiterer Antrag für die Schaffung von Baurecht für ein Einfamilienhaus vor.

Es ist daher zu prüfen, nicht nur über das beantragte Grundstück einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, sondern das gesamte Gebiet zu überplanen, da zumindest nördlich der Straße Baurecht für Einfamilienhäuser momentan nicht besteht, mit weiteren Anträgen jedoch durchaus zu rechnen ist. Die vorhandene Verkehrserschließung (auf deren Fläche sich zudem noch die Straßenbeleuchtung inklusive Schutzbügel befindet) entspricht nicht den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

§ 1 Absatz 3 BauGB: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Insbesondere sind mit der vorhandenen verkehrlichen Erschließung der Einsatz von Rettungsfahrzeugen und die Müllabfuhr nicht entsprechend der Vorschriften und sicherheitstechnischen Anforderungen möglich.

Gemäß DGUV-Information 214-033 vom Mai 2012 „Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ (DGUV = Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung) der Berufsgenossenschaft Verkehrswirtschaft Post-Logistik Telekommunikation - dürfen Fahrzeuge grundsätzlich nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. Fahrbahnen ohne Begegnungsverkehr müssen demnach bei einem geraden Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ermittelt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m.

Diese, für ein Müllfahrzeug erforderlichen Durchfahrtsmaße werden im Bereich der Straßenbeleuchtungsmasten nicht erreicht. Die südlichen Flächen sind größtenteils mit Einfamilienhäusern bereits bebaut. Darüber hinaus ist die Straße zum Befahren in beide Richtungen (für Anlieger) freigegeben. Nach DGUV 214-033 müssen Fahrbahnen bei Anliegerstraße mit Begegnungsverkehr Mindestbreiten von 4,75 m aufweisen.

Laut telefonischer Auskunft des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers besteht bei Verkehrsflächen, die die oben genannten Mindestdurchfahrtsbreiten (im Einrichtungsverkehr) nicht aufweisen, seitens der Mitarbeiter der Müllabfuhr keine Pflicht, die Entsorgung der Abfälle direkt vor dem Grundstück sicherzustellen, d. h. der Fahrzeugführer kann sich weigern, die Straße zu befahren, da die Angestellten für Schäden an baulichen Anlagen, Zäunen, Lichtmasten und Fahrzeug(en) oder Personen ggf. persönlich haften.

Wenn Straßen für die Müllentsorgung nicht sicher befahren werden können, veranlasst der öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger, die Einrichtung von Sammelstellen, wenn diese in noch zumutbaren Entfernungen zu den zu entsorgenden Grundstücken liegen.

Entsprechend der Empfehlung zur Ausführung der Flächen für die Feuerwehr (2012-3), aktualisiert 17.04.2013 (Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren) sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind - Auszug aus der MBO § 5. Diese Regelungen sollten lt. o. g. Empfehlung auch auf öffentlichen Flächen analog angewendet werden. So sollten entlang einer geschlossenen Bebauung mindestens alle 50 m Bewegungsflächen vorhanden sein. Bei einer durchgängig vorhandenen Straßenbreite ab 6 m sind die Bewegungsflächen nicht erforderlich. Vorhandene Einfahrten zu Grundstücken können für diese Bewegungsflächen genutzt werden, wenn sie ausreichend groß sind. Bewegungsflächen müssen nach o. g. Empfehlung mindestens 7 x 12 m groß sein.

Die vorhandene Verkehrsfläche hat die für Feuerwehreinsätze erforderliche Breite nicht.

In mündlicher Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle würde im konkreten Fall hier bei einer Bauleitplanung ggf. eine mittig in der Straßenlänge anzulegende Feuerwehraufstell- und Bewegungsfläche akzeptiert werden.

Mit der zuständigen Abteilung Tiefbau wurden ebenso Abstimmungen zur verkehrlichen Erschließung des Gebietes geführt. Demnach wäre bei einem Einrichtungsverkehr eine lichte Verkehrsflächenbreite von 7,00 m ausreichend, an örtlichen Engstellen kann diese Breite bis auf 5,0 m unterschritten werden.

Gleichzeitig ist nach Abstimmung mit der Tiefbauabteilung jedoch eine nahegelegene Straße entgegengesetzt ebenfalls als Richtungsfahrbahn vorzusehen. Dafür wäre z. B. die Straße Am Berggarten geeignet, die am Flurstück 99/1 (innerhalb des Planbereiches) anliegt. Auch hier sind die entsprechenden Verkehrsflächen im Einmündungsbereich im B-Planverfahren bereits zu sichern, denn auch hier hat die Straße nur eine Breite von ca. 3,50 bis 3,80 m.

Diese Flächensicherung würde bedeuten, dass die privaten Eigentümer einen Streifen ihrer Grundstücke für die öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung stellen müssen (Erwerb im Wege Vorkaufsrechtsausübung, freiwilliger Grunderwerb oder ggf. Umlegung nach BauGB können zur Anwendung kommen). Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher zu prüfen, an welchen Stellen die Sicherung der erforderlichen Verkehrsflächen mit dem geringsten Eingriff, insbesondere in den baulichen Bestand, möglich ist.

Genauere Angaben über Flächeninanspruchnahmen sind jedoch erst nach Erstellung des B-Planes möglich, da bei der Ausweisung zahlreiche Zwangspunkte und Engstellen (Straßenbeleuchtung, Nebenanlagen wie Garagen und Gewächshäuser etc.) zu berücksichtigen sind. Auch ist denkbar, dass Straßenbeleuchtungsmasten im Ergebnis der Planung versetzt werden müssen.

Die Anforderungen der Abteilung Tiefbau aus verkehrsrechtlicher Sicht sind hier die höchsten. Mit Berücksichtigung der von der Tiefbauabteilung geforderten Verkehrsflächenbreiten wären Belange des Brandschutzes und der Müllentsorgung ebenso berücksichtigt.

Westlich an den Planungsraum angrenzend befinden sich noch Flächen, die von einem Landwirt (teils als Eigentum, teils als Pachtgelände) für das Abstellen und Parken landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte benutzt werden. Es hat Gespräche mit dem Landwirt gegeben. Dieser möchte die Flächen wie bisher weiter nutzen. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, zwar nördlich der Straße Am Goldberg einen Streifen zur möglichen Sicherung der verkehrlichen Erschließung in den Planbereich einzubeziehen, nicht jedoch die gesamten Flächen, so dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung bzw. Einzäunung südlich der Straße auch an dieser Stelle die Breite von 7.00 m Verkehrsfläche gesichert werden kann. Weiterhin nicht in den Planbereich einbezogen werden die Flächen, auf denen 3 wirksame Bebauungspläne bestehen.

Die von der Elsternahverkehrsgesellschaft als Kundenparkplatz genutzte Fläche ist als solche im B-Plan auszuweisen. Die nördlich davon gelegene Brachfläche steht ggf. für eine künftige Wohnbebauung zur Verfügung. Dies ist im weiteren Planverfahren abzuklären.

Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB:

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.

Der Planbereich hat nur eine Gesamtfläche von 20.523 Quadratmetern. Aus dieser Fläche sind noch vorhandene und festzusetzende Verkehrsflächen abzuziehen. Bei einer für allgemeine Wohngebiete üblichen GRZ von 0,4 würden sich inklusive der zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeit bis 0,6 Grundflächen ergeben, die weit unter der Verfahrensgrenze von 20.000 Quadratmetern liegen.

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.

Es soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Vorhaben die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden damit nicht zugelassen.

Vorschlag der zulässigen Nutzungen:

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) *Zulässig sind*

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche ~~und sportliche~~ Zwecke.

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- ~~3. Anlagen für Verwaltungen,~~
- 4. Gartenbaubetriebe,
- ~~5. Tankstellen.~~

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 im beschleunigten Verfahren vor.

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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Finsterwalde ist an dieser Stelle bereits Wohnbaufläche dargestellt (Anlage 2).

Nach Auskunft der Stadtwerke Finsterwalde GmbH ist die Straße Am Goldberg komplett medientechnisch erschlossen. Je nach Bedarf und Antragstellung ist auch eine Breitbandversorgung möglich.

Sollte aus den oben dargelegten Gründen das im Beschlussvorschlag genannte Bebauungsplanverfahren nicht eingeleitet werden, besteht alternativ die Möglichkeit, lediglich über das beantragte Flurstück 334 der Flur 21 (siehe Betreffzeile) ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Planungsziele wären dann die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit den erforderlichen und zweckmäßigen Nebenanlagen.

§ 13a BauGB wäre gleichfalls anwendbar. Die Sicherung einer ausreichenden verkehrlichen Erschließung kann mit weiteren Einzelbebauungsplänen in diesem Straßenzug jedoch nicht erreicht werden. Zudem ist bei weiteren Anträgen damit zu rechnen, dass allein schon aus brandschutzrechtlichen Gründen Planverfahren nicht positiv zu Ende gebracht werden können.

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 15.01.2019
- 2 Auszug Flächennutzungsplan mit Darstellung Plangebiet 15.01.2019
- 3 Plan mit Darstellung des städtischen Eigentums (grün)
- 4 Antrag vom 27.11.2019
- 5 Mitteilung der Ziele der Raumordnung vom 13.12.2018 inklusive zugrunde- liegender Plangrenze

alle Anlagen sind im Ratsinfo abrufbar