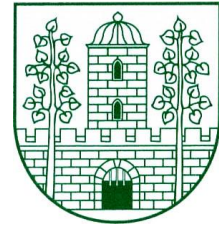


Stadt Finsterwalde NL.

Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde



Beschlussvorlage

BV-2020-008

öffentlich

Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Flur 42, Flurstücke 2/49 und 2/50 der Gemarkung Finsterwalde

Einreicher: Bürgermeister	28.11.2019
Amt / Aktenzeichen: FB Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr / 60	Bearbeiter: Frau Stoislow

Beratungsfolge

Datum der Sitzung	Gremium	Anw.	Ja	Nein	Enth.
11.02.2020	Ausschuss Wirtschaft Umwelt Bauen				
13.02.2020	Hauptausschuss				
26.02.2020	Stadtverordnetenversammlung				

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung lehnt den in der Anlage 1 beigefügten Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung von Baurecht für ein Einfamilienhaus auf den Flurstücken 2/49 und 2/50 der Flur 42, Gemarkung Finsterwalde ab.

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 25.10.2019 wurde ein Antrag auf Einleitung des Planverfahrens zur Schaffung von nachträglichem Baurecht für eine Wohnnutzung in 2 Gartenlauben eingereicht (Anlage 1).

Die betreffende Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Finsterwalde als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhäuser dargestellt. Es handelt sich auch planungsrechtlich tatsächlich um ein derartiges Sondergebiet. Die beantragte Fläche befindet sich relativ zentral gelegen innerhalb des Wochenendhausgebietes, die nächstgelegene baurechtlich zugelassene bzw. zulässige Wohnbebauung ist aus Anlage 2 ersichtlich.

- Der Antrag ist aus folgenden Gründen abzulehnen:

Die alleinige Überplanung der angefragten Grundstücke zur Wohnbauflächenentwicklung entspricht keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung, da sie dazu führen würde, dass um das geplante Wohngebäude herum weiterhin Flächen für Wochenendhäuser verbleiben.

§ 1 Abs. 3 BauGB: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.“ Städtebauliche Ordnung "bedeutet vor allem Ausgleich unterschiedlicher privater und öffentlicher Interessen sowie Abwehr und Verhinderung städtebaulicher Unzuträglichkeiten. Die städtebauliche Planung setzt einer sich ohnehin anbahnenden oder vollziehenden Entwicklung des Baugebietes einen Rahmen; Ordnungsprinzip." Krutzberger, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB-Kommentar, Bd. 1, § 1- 13 Vorb, S. 3, Rdnr. 7].

Die Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist ferner nicht gegeben, wenn die Gemeinde sich nicht

von städtebaulichen Motiven im Sinne von § 1 Abs. 5 und 6 BauGB leiten lässt, sondern die Planung ausschließlich im privaten Interesse einzelner Personen erfolgt (reine Gefälligkeitsplanung). Dürr/König Baurecht Bayern S. 28 Rn. 26; Dirnberger in Jäde/Dirnberger BauGB, BauNVO § 1 Rn. 29.

- Durch die gewünschte Planung würden erhebliche Folgemaßnahmen und -kosten entstehen:
 - Das Grundstück ist laut Mitteilung der Stadtwerke zwar mit Trinkwasser und Elektroenergie versorgt und auch für die Abwasserentsorgung steht eine biologische Kleinkläranlage zur Verfügung.
 - Die Abteilung Tiefbau und Grünpflege teilt jedoch mit, dass der Sandweg keine befestigte Straße ist und auch keine ungebundene Befestigung besitzt. Dieser Weg ist bei einer längeren Feuchtperiode aufgeweicht und Ver- oder Entsorgungsunternehmen mit Fahrzeugen, die eine höhere Achslast als Fahrzeuge der Müllentsorgung erzeugen, nicht davon ausgehen können, dass dieser Weg immer befahrbar ist.

Für eine ungehinderte Entsorgung müsste der gesamte Sandweg ausgebaut werden, da sonst ein Wenden auf dem beengten Weg provoziert wird. An der Waldkante sind hierzu erhebliche Fäll- und Befestigungsarbeiten erforderlich.

Die verfügbare Breite liegt bei 11 bis 12 m. Die zur Verfügung stehende Fläche würde eine Befestigung des Weges ermöglichen. Die Tiefbauabteilung geht weiter davon aus, dass auf Grund der vorhandenen Naturbelassenheit, hierfür ein erheblicher ökologischer Ausgleich gefordert wird.

In den Kurvenbereichen wird Grunderwerb erforderlich, um die Schleppkurven der längeren Fahrzeuge absichern zu können.

Eine öffentliche Straßenbeleuchtung ist nicht vorhanden und müsste ergänzt werden. Hierzu wäre voraussichtlich die Nachrüstung einer Schaltstelle erforderlich. Eine qualifizierte Regenentwässerung ist nur über eine Versickerung möglich. Eine Vorflut ist nicht vorhanden. Dazu schätzt die Abteilung Tiefbau ein, dass die zur Verfügung stehenden Flächen aber ausreichend sein sollten und der Boden als aufnahmefähig angesehen werden kann. Dies müsste im Rahmen einer Planung allerdings durch eine Baugrundbewertung bewertet werden.

Zwar teilt die Raumordnungsbehörde mit Schreiben vom 25.11.2019 mit, dass derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist, jedoch ist für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausschließlich die plangebende Gemeinde verantwortlich.

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

Anlage 1 Antrag

Anlage 2 Übersichtsplan mit Luftbild

Anlage 3 Auszug Flächennutzungsplan

Anlage 4 Mitteilung der Ziele der Raumordnung vom 25.11.2019