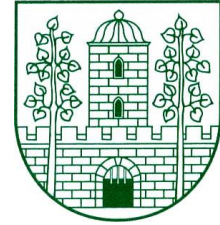


# Stadt Finsterwalde NL.

Schloßstraße 7/8  
03238 Finsterwalde



## Beschlussvorlage

**BV-2020-102**

öffentlich

### Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Helgastraße"

Einreicher: Bürgermeister	13.07.2020
Amt / Aktenzeichen: FB Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr / 60	Bearbeiter: Frau Stoislow

### Beratungsfolge

Datum der Sitzung	Gremium	Anw.	Ja	Nein	Enth.
08.09.2020	Ausschuss Wirtschaft Umwelt Bauen				
10.09.2020	Hauptausschuss				
23.09.2020	Stadtverordnetenversammlung				

### Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan „Helgastraße“ wird für den in der Anlage 1 vom 15.07.2020 dargestellten Bereich: Flur 23 Flurstücke 242, 244 und 245, Flur 24 Flurstücke 278, 294 (teilweise), 296, 312/1, 312/3, 312/4, 312/5, 314, 316, 317, 320, 322, 325, 334/1, 361, 362, 366, 368, 502, 503, 504, 552, 553, 555, 572, 573 sowie Flur 25 Flurstücke 2/1, 9, 216, 218 und 219 geändert. Mit der 2. Bebauungsplanänderung „Helgastraße“ wird eine städtebauliche Nachverdichtung durch Schaffung zusätzlichen Baurechtes angestrebt.
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

In der Stadt Finsterwalde besteht bereits seit längerer Zeit eine sehr hohe Nachfrage an Wohnbauland für den Eigenheimbau. Die Ausweisung von neuen Baugebieten ist aufgrund angrenzender Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht im Norden und Westen sowie dem Gemarkungsverlauf im Osten nur in einem beschränkten Ausmaß möglich. Darüber hinaus ist in der Nachhaltigkeitsstrategie formuliert, dass Deutschland bis zum Jahr 2030 den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag verringern möchte. Derzeit liegt die tägliche Inanspruchnahme bisheriger Freiflächen bei täglich rund 56 Hektar. Der Begriff Flächenverbrauch ist nicht mit Versiegelung gleich zu setzen, sondern beinhaltet erstmalige Flächeninanspruchnahme für Siedlungen und Verkehrsanlagen. Dies ist in der Regel mit Inanspruchnahmen bisher landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen im Außenbereich verbunden.

Der Leitsatz für die Bauleitplanung ist daher Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Das bedeutet, dass der innerörtlichen Nachverdichtung Vorrang vor neuer Flächeninanspruchnahme außerhalb des Siedlungsgebietes zu geben ist.

Aus diesem Grund hat die Stadt Finsterwalde in den letzten Jahren vermehrt Bebauungspläne oder städtebauliche Satzungen innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches aufgestellt, entweder durch

Umplanung bisher zu Erholungszwecken genutzter und bereits baulich vorgeprägter Gebiete oder durch maßvolle Abrundung baulicher Strukturen entlang vorhandener Verkehrsflächen.

Nunmehr hat sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt trotz ständiger Bemühungen um Baulandmobilisierung weiter verschärft, sodass kaum noch bezahlbare Grundstücke für den Einfamilienhausbau, insbesondere für junge Familien, vermehrt aber auch für sogenannte Rückkehrer, verfügbar sind. Mehrere Anfragen Baugrundstückssuchender an die Verwaltung pro Woche sind gegenwärtig zu verzeichnen.

Selbst die in den letzten Jahren vorgenommene Ausweisung von weiteren Wohngebieten, vorwiegend innerhalb des Siedlungsgebietes, hat bisher nicht zu einer wesentlichen Entspannung auf dem freien Grundstücksmarkt beigetragen. Diese neu in Bebauungsplänen oder städtebaulichen Satzungen ausgewiesenen Baugrundstücke sind, sofern sie auf dem freien Markt tatsächlich angeboten wurden, relativ schnell vergriffen.

Im § 13a BauGB sind 3 Anwendungsfälle, in denen Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können, benannt:

- die Wiedernutzbarmachung von Flächen (z. B. Konversion ehemals gewerblich oder militärisch genutzter Flächen u. Ä.),
- die Nachverdichtung (z. B. Erhöhung der zulässigen Bebauungsdichte, Mobilisierung tiefer Grundstücksteile für Hinterlandbebauung u. Ä.) oder
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung (z. B. Entwicklung größerer Grünflächen, die eine gewisse bauliche Vorprägung aufweisen, Abrundungsflächen u. Ä.).

Vor diesem Hintergrund sollten die für eine städtebauliche Verdichtung geeigneten Bereiche, in denen ggf. auch bereits vereinzelt entsprechende Anfragen vorliegen, einer vertiefenden Prüfung unterzogen werden.

Ein gewisses, wenn auch nur moderat ausfallendes, Verdichtungspotential bietet nach ersten Prüfungen der nördliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Helgastraße“, welcher am 16. Juli 2006 Rechtskraft erlangte, insbesondere da in diesem Bereich bereits eine s. g. Hinterlandbebauung bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden war bzw. stellenweise auch planungsrechtlich noch zulässig ist.

Im Bebauungsplan „Helgastraße“ sind die überbaubaren Grundstücksflächen so festgelegt worden, dass zum Zeitpunkt dessen Aufstellung bereits genehmigte und errichtete Wohngebäude in 2. oder 3. Baureihe, sowie Grundstücke, die im Zuge der Teilung und durch entsprechende Wegerechte begünstigt waren, bestandssichernd festgesetzt wurden.

Weitere Überlegungen zur Ausnutzungen der teilweise tiefen Grundstücke in den hinteren Bereichen erfolgten zum damaligen Zeitpunkt nicht. Demzufolge befinden sich z. B. vorhandene Gartenlauben, Nebengebäude und auch momentan gewerblich genutzte bauliche Anlagen teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (siehe Abbildung in Anlage 2).

Für diesen konkreten Planungsraum lag bereits ein Antrag auf Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen vor, über den die Stadtverordnetenversammlung in einer ihrer letzten Sitzungen beraten und mit BV-2019-082 bestätigt hat. Darüber hinaus gab es den mündlich geäußerten Wunsch, eine bestehende bauliche Anlage, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befindet, ggf. zu Wohnbauzwecken um- und auszubauen.

Durch erfolgte Grundstücksteilungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Baugrundstücken ist ein weiteres Hinterliegergrundstück entstanden, auf denen sich gewerblich genutzte Baulichkeiten befinden. Dieses Grundstück ist nach der Teilung selbstständig kaum mehr nutzbar, da auf ihm keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt wurden.

Die Verwaltung schlägt vor, durch frühzeitige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit zu prüfen, ob das Instrument des Textbebauungsplanes zur Anwendung kommen kann. Diese Form der Bebauungsplanung ist unter engen Voraussetzungen möglich (z. B. wenige klar räumlich zuordenbare Festsetzungen).

Für Textbebauungspläne bedarf es keiner durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellten Plangrundlage. Somit würden Kosten für Vermessung und auch Planungshonorare entfallen. Kosten für ggf. erforderliche Fachbeiträge (Artenschutz, Gehölzschutz für Textbebauungsplan) sind als Schätzung auf der letzten Seite des Beschlussvorschlages angegeben.

Die Anwendungsvoraussetzungen für § 13a BauGB lauten:

*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.

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.

Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder 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.

Die Prüfung, ob die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorliegen, wurde bereits durchgeführt (siehe Anlage 3 - Bebauungsplanvorentwurf). Die Voraussetzungen liegen vor, da weder die Schwelle der zulässigen Grundfläche erreicht wird noch Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Europäischen Schutzgebiete beeinträchtigt werden. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

Es wird vorgeschlagen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes einzuleiten.

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: € 5.000,00
-----------	-----------------------	--------------------

### Anlagen

- 1 Darstellung des Plangebietes vom 15.07.2020
- 2 Übersicht Baugrenzen mit Luftbild
- 3 Bebauungsplanvorentwurf (Stand 15.07.2020)