

Stadt Finsterwalde NL.

Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde



Beschlussvorlage

BV-2021-021

öffentlich

Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens (Bereich Klarastraße) Flur 25, Flurstück 99 der Gemarkung Finsterwalde

Einreicher: Bürgermeister	15.01.2021
Amt / Aktenzeichen: FB Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr / 60	Bearbeiter: Frau Stoislow

Beratungsfolge

Datum der Sitzung	Gremium	Anw.	Ja	Nein	Enth.
09.02.2021	Ausschuss Wirtschaft Umwelt Bauen				
11.02.2021	Hauptausschuss				
24.02.2021	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 dem Flurstück 99 der Flur 25 im Bereich der Klarastraße in der Gemarkung Finsterwalde ab.

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 04.02.2020 (Eingang 14.10.2020) wurde unter anderem ein Antrag auf Einleitung des Planverfahrens zur Schaffung von Baurecht für ein Einfamilienhaus inklusive Nebenanlagen und Garage auf der vorgenannten Teilfläche des Flurstückes 99 vorgelegt (Anlage 1).

Der Antrag wird aus folgenden Gründen abgelehnt:

Beim beantragten Grundstück handelt es sich momentan um den sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB, d. h. Baurecht für das begehrte Vorhaben besteht nicht.

Die betreffende Fläche liegt innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Osttangente“ und ist dort in Folge der Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im unteren Drittel des gesamten Flurstückes verläuft die künftige Osttangente. Für diese ist im Bebauungsplanentwurf eine öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen (Anlage 5).

Zwar ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Finsterwalde an dieser Stelle noch die Entwicklung einer Wohnbaufläche vorgesehen, in der parallel laufenden Flächennutzungsplanänderung ist aber in Folge der Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung gleichfalls eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (Anlage 3).

Ziel der Stadtplanung ist eine „geordnete städtebauliche Entwicklung“. Darunter zu verstehen ist u. a., eine gute Zuordnung der Nutzungen nach den Bedürfnissen der Einwohner und eine Verträglichkeit von Nutzungsarten und Nutzungsdichten untereinander sowie ein logischer, wirtschaftlicher Aufbau des Stadtgefüges.

Die punktuelle Ausweisung von Wohngrundstücken mit punktuell verbleibenden festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen in der Nachbarschaft und künftig stark belasteten Straßen, stellt kein schlüssiges Plankonzept dar (§ 1 BauGB: geordnete städtebauliche Entwicklung). (ggf. auch nachzulesen z. B. hier: <https://www.stadtgrenze.de/s/ezf/geordnete/entwicklung.htm>).

Die Ausweisung der landwirtschaftlichen Fläche im Bebauungsplanentwurf „Osttangente“, im benachbarten Bebauungsplan „Helgastraße“ (Flurstück 102) sowie in der Flächennutzungsplanänderung an dieser Stelle (analog Bestand) erfolgte insbesondere auch, um keine neuen schutzwürdigen Nutzungen an die künftige Entlastungsstraße heranzuführen (siehe auch Abwägung zum B-Planverfahren Osttangente).

Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Planung zur Osttangente die künftigen Bauherren ggf. später versuchen, Ansprüche gegenüber der Stadt Finsterwalde geltend zu machen. Es wird neben den dargelegten städtebaulichen Gründen auch aufgrund des ohnehin bereits schwierigen Planverfahrens „Osttangente“ zusätzlich empfohlen, vorerst keine weiteren abwägungsrelevanten Belange mit diesem Verfahren zu verknüpfen, da bereits im Vorfeld städtebauliche Spannungen nicht auszuschließen oder auch schon zu erkennen sind.

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

- 1 Antrag
- 2 Übersichtsplan mit Luftbild
- 3 Flächennutzungsplanvorentwurf, 4. Änderung
- 4 Auszug Vorabzug 5. Bebauungsplanentwurf „Osttangente“
- 5 Übersicht mit Darstellung Festsetzung B-Plan „Helgastraße“, Planbereich zur BV-2020-101, Planbereich beantragt