



Stadtplanungsamt

Datum: 2016-06-02

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.
B-6190/2016/1

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt Stadtverordnetenversammlung	07.06.2016

Titel:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 42/2016 "Feuerdornweg II"

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt

Für die Fläche in der Gemarkung Luckenwalde, Fluren 11 und 12, zwischen dem Heideweg, dem Feuerdornweg, dem Jasminweg und den hinteren Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke am Sanddornweg (Teilflächen der Flurstücke 518 der Flur 12 und 198/79 der Flur 11) wird der Bebauungsplan Nr. 42/2016 „Feuerdornweg II“ aufgestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, sind über die Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB fortgeführt.

Im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Es wird ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wird im Rahmen einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Im Anschluss an diese Informationsveranstaltung wird den Bürgern 14 Tage Gelegenheit gegeben, die Planunterlagen einzusehen und sich zu äußern.

Finanzielle Auswirkungen: [nein]

Gesamt

Produktkonto

-aufwendungen **[nein]** €

-auszahlungen **[nein]** €

Auswirkung Folgejahre: **[nein]** €

Bestätigung Kämmerin/Abt.-Ltrn. Haushalts- und Geschäftsbuchhaltung:

Veröffentlichungspflichtig

Bürgermeisterin

Amtsleiter

Sachbearbeiter

Erläuterung/Begründung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen den Straßenflächen des Heidewegs, des Feuerdornwegs, des Jasminwegs und den hinteren Grundstücksgrenzen der Wohngrundstücke am Sanddornweg.

Das Gelände fällt vom Feuerdornweg zur hinteren Grundstücksgrenze der Grundstücke am Sanddornweg um ca. 2 – 3 m ab und ist mit Wald bestanden. Bereits in den 1990er Jahren sollte ein Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung schaffen. Dieses Verfahren wurde im Jahr 2005 eingestellt. Das ursprüngliche Baukonzept scheiterte aufgrund der damals sehr geringen Nachfrage nach Baugrundstücken und der verhältnismäßig schwierigen, kostenträchtigen Grundstückssituation.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Sie ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB als Außenbereichsfläche zu beurteilen.

Nachdem sich einzelne Grundstückseigentümer der Grundstücke am Sanddornweg um den Erwerb von Grundstücksteilen zwischen ihren Grundstücken und dem Feuerdornweg bemüht haben, und die Forstverwaltung eine Zustimmung zur Aufhebung der Waldumwandlung in Aussicht gestellt hatte, da die Flächen forstwirtschaftlich eher unattraktiv sind, hat sich gezeigt, dass mehrere Grundstückseigentümer am Erwerb der Flächen interessiert sind. Dabei sind die Interessen unterschiedlich. Teils geht es den Eigentümern um eine gärtnerische Nutzung, teils geht es nur um den Erhalt des Waldes an der Grundstücksgrenze.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen die Nutzungsinteressen der Eigentümer der Grundstücke am Sanddornweg abgefragt werden. Ziel ist, eine gärtnerische Nutzung und auch – in geringem Umfang – eine Nutzung als Stellplatz / Zufahrt zu gewährleisten. Eine Rodung der Flächen würde jedoch die Erosionsgefahr erheblich erhöhen. Eine flächige Versiegelung erscheint ebenfalls nicht möglich. Die hiermit verbundene Entwässerungsproblematik würde ebenfalls zur Erosionsgefahr beitragen.

Denkbar sind folgende Festsetzungen:

- Festsetzung als private Grünfläche
- Zulässigkeit von Nebenanlagen, Zufahrten, Carports, Gartenhäuschen bis zu einer GRZ von 0,2
- Erhalt von 70 % der Waldbäume bzw. Nachpflanzung bei Abgang zur Verhinderung von Erosion
- Festsetzungen zu den zulässigen Einfriedungen

Die Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen werden vermutlich höher sein als die Planungskosten. Im Haushalt sind diese Kosten jedoch noch nicht vorgesehen. Hier muss eine Lösung gefunden werden, vorher können keine Aufträge ausgelöst werden. Hierzu wird in den Beratungen berichtet. Denkbar wäre auch eine Bearbeitung der ersten Verfahrensschritte (frühzeitige Bürgerbeteiligung, frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) durch das Stadtplanungsamt, dies würde aber die Verfahrensdauer verlängern.

Gemäß der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im Außenbereich möglich, wenn die unbebauten Flächen von allen Seiten mit Bebauung umgeben und somit dem Siedlungsbereich zuzurechnen sind und von diesem geprägt sind. Dies gilt auch für Teile einer solchen Fläche (OVG Niedersachsen, Urteil vom 22.04.2015 – 1 KN 126/12).

Damit entfällt die formelle Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Nichtsdestotrotz sind die Umweltbelange zu ermitteln und in der Abwägung zu

berücksichtigen.

Anlage 1 - Geltungsbereich