



Stadtplanungsamt

Datum: 2017-08-22

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.
B-6299/2017

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	05.09.2017
Stadtverordnetenversammlung	26.09.2017

Titel:

**Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 42/2016
"Feuerdornweg II"**

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird gebilligt (Anlage 1)
2. Die Entwürfe des Bebauungsplanes (Anlage 2) und der Begründung (Anlage 3) werden in der vorliegenden Fassung (Stand 24.08.2017) gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt, gleichzeitig werden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen: [nein]

Gesamt

Produktkonto

-aufwendungen [nein] €

-auszahlungen [nein] €

Auswirkung Folgejahre: [nein] €

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

Veröffentlichungspflichtig

Bürgermeisterin

Amtsleiter

Sachbearbeiter

Erläuterung/Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde hat am 7.6.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42/2016 „Feuerdornweg II“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten die Nutzungsinteressen der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke am Sanddornweg abgefragt werden, mit dem Ziel, eine gärtnerische Nutzung und – in geringem Umfang – eine Nutzung für Stellplätze / Zufahrten zu gewährleisten.

Die Abfrage der Nutzungsinteressen erfolgte im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit, die in Form einer Bürgerversammlung am 7.7.2016 und einer anschließenden Auslegung der Planungsunterlagen vom 8.7. bis zum 22.7.2016 im Stadtplanungsamt durchgeführt wurde. Gleichzeitig wurden mit Fristende 12.08.2016 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Stellungnahmen führten zu Änderungen des Bebauungsplanes. Mit den Änderungen wird einerseits versucht, die unterschiedlichen, teilweise im Widerspruch zu einander stehenden Absichten der potenziellen Erwerber (Nachbarn am Sanddornweg) auszugleichen, andererseits aber auch den städtebaulichen, ökologischen und nachbarlichen Belangen möglichst gerecht zu werden.

So wurde die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von ursprünglich 0,2 auf 0,4 erhöht. Dies führte dazu, dass anstelle einer Grünfläche der Zweckbestimmung „Hausgärten und Nebenanlagen“ nunmehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Hausgärten und Nebenanlagen“ festgesetzt wird, da in einer Grünfläche der Grünanteil noch stärker überwiegen müsste. Ein weiterer Grund für die Festsetzung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck ist, dass es unstrittig ist, für eine solche Fläche Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zur Stellung der Baukörper zu treffen. Ob dies bei der Festsetzung von öffentlicher oder privater Grünfläche zulässig wäre, ist zweifelhaft. Die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden jedoch ausgeschlossen, so dass die GRZ 0,4 die absolute Höchstgrenze darstellt.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplanentwurf Festsetzungen über die Anzahl und Lage von Stellplätzen und Garagen sowie der zulässigen Nebenanlagen vor, die den Wohngrundstücken am Sanddornweg dienen sollen. Dabei werden Nutzungen entlang der zukünftigen Grundstücksgrenzen teilweise unter die Bedingung einer nachbarlichen Einigung durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen den betroffenen Nachbarn und der Stadt Luckenwalde gestellt.

Von der ursprünglichen Absicht, Teile der Waldbäume zwingend zu erhalten, wurde Abstand genommen. Damit wurde den Bedenken der Grundstücksinteressenten entsprochen. Ersetzt wird diese Festsetzung jedoch durch die Auflage, die Flächen, die nicht für Nebenanlagen und Stellplätze benutzt werden, zu bepflanzen. Eine erosionsfördernde und die Versickerungsfähigkeit einschränkende Gestaltung soll dadurch ausgeschlossen werden. Für die Grundstückseinfriedungen ist eine Höchstgrenze von 1,7 m vorgesehen. Eine Verpflichtung zur Einfriedung der Grundstücke ist im Bebauungsplanentwurf nicht vorgesehen.

Um eine Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan für die Waldumwandlung einen einheitlichen Kompensationsfaktor von 1:1 vor. Der Bebauungsplan nutzt damit die Möglichkeiten, die der „Gemeinsame Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung und des Ministeriums für Ländliche

Entwicklung, Umwelt- und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 8 Abs. 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg auf Bebauungspläne vom 14.08.2008“ eröffnet.

Finanzielle Auswirkungen entstehen durch den Beschluss nicht. Der Bebauungsplan wird den Verkauf der Grundstücke ermöglichen und schafft so die Voraussetzungen, Einnahmen zu erzielen.

Anlagen:

Anlage 1: Auswertung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes

Anlage 3: Entwurf der Begründung