



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 110 "Wochenendhausgebiet Feldweg / Stichkanal" OT Grub Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	21.10.2009
	Eingang 902:	21.10.2009
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.11.2009	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
24.11.2009	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 110 „Wochenendhausgebiet Feldweg / Stichkanal“ OT Grube ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (s. Anlagen 1 und 2).

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Planungs- bzw. Verfahrenskosten

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen keine externen Planungskosten an, da das Planverfahren verwaltungsintern erarbeitet wird.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens fallen verwaltungsinterne Aufwendungen an. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen können aufgrund der im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziele (Sicherung städtebaulicher Qualitäten) nicht einem Dritten übertragen werden und werden daher verwaltungsintern erbracht.

Realisierungskosten

Bei Inkraftsetzung der Planung sind voraussichtlich keine Kosten für die Umsetzung der Planung zu erwarten.

Folgekosten

Mögliche Folgekosten nach Realisierung der Planung werden nicht erwartet.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Kurzeinführung

Hinweise zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

Anlage 1 Planzeichnung und textliche Festsetzungen (1 Seite)

Anlage 2 Begründung (mit Umweltbericht) (21 Seiten)

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Anlass und Gegenstand der vorliegenden Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 04.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 „Wochenendhausgebiet Feldweg / Stichkanal“ OT Grube gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen (DS 08/SVV/0989). Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt vom 26.03.2009.

Anlass der Planung sind die in der zurückliegenden Zeit vorgenommenen Veränderungen an den Baulichkeiten und Freiflächen im Plangebiet, die in Teilen eine zunehmende Verfestigung zu einer Splittersiedlung im Außenbereich aufweisen. Diese Veränderungen sind über bauordnungsrechtliche Verfahren oder Instrumente nur begrenzt zu regeln und bedürfen daher einer städtebaulichen Steuerung.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB erstellt. Es erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet für Erholung, Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO. Weiterhin erfolgt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Es wird eine maximal zulässige Grundfläche von 50 m² für das Wochenendhaus und 30 m² für Nebenanlagen festgesetzt. Parallel dazu erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,2 gemäß § 17 BauNVO. Im Plangebiet ist eine eingeschossige Bebauung zulässig. Auf die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und örtlichen Verkehrsflächen wird verzichtet.

Im Aufstellungsbeschluss und im Vorentwurf des Bebauungsplans wurden entsprechend dem Votum des Ortsbeirates Grube die zulässigen Grundflächen nur mit 30 m² und für Nebenanlagen mit 12 m² festgesetzt. Die Überprüfung der Bestandssituation im Aufstellungsverfahren hat jedoch gezeigt, dass die überwiegende Anzahl der Grundstücke und Parzellen mit Wochenendhäusern über 30 m² Grundfläche bebaut ist. Diese Größenordnung wird in Einzelfällen stark überschritten. Dazu kommen noch Nebenanlagen. Baugenehmigungen wurden hierfür zwar offenbar überwiegend nicht erteilt; ein umfassendes ordnungsbehördliches Vorgehen erscheint allerdings unverhältnismäßig. Auch die angrenzende Lage zum Landschaftsschutzgebiet (nach Ausgliederung) eröffnet keine belastbare Argumentationsgrundlage für die Reduzierung der nach Kommentar zum BauGB für Wochenendhäuser zulässigen maximalen Grundfläche von 50 m², vor allem in Hinsicht auf die schon vorhandene Bestandsbebauung. Auch die Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet beinhaltet keine Aussagen zu angrenzenden Bereichen.

Aufgrund dieser höheren Gewichtung der privaten Belange in Hinsicht auf die vorhandene Bebauung wurden die zulässigen Grundflächen wie oben genannt erhöht und damit den Regelungen des parallelen Planverfahrens Nr. 111 „Wochenendhausgebiet Anglersiedlung Kanalbrücke“ angeglichen.
Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung im Amtsblatt vom 28.05.2009 im Zeitraum vom 15.06.2009 bis 26.06.2009.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.06.2009 die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gegeben. An der Planung wurden folgende Träger öffentlicher Belange beteiligt :

- Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin – Brandenburg

- Regionale Planungsgemeinschaft Havelland – Fläming
- Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg
- Deutsche Post AG
- GDMcom
- Landesbetrieb Straßenwesen
- Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Deutsche Bahn
- Regionalverkehr Havelbus
- Landesamt für Verbraucherschutz
- Landesumweltamt Brandenburg
- Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände
- Havelländische Stadtwerke GmbH
- Energie und Wasser Potsdam GmbH
- E.ON edis AG
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäolog. Landesmuseum

Von 10 Trägern gingen Stellungnahmen ein. Davon hatten 5 Träger öffentlicher Belange keine Anregungen und Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen.

Der Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst wies darauf hin, dass der Fund von Kampfmitteln bei Erdarbeiten unverzüglich bei der örtlichen Polizeidienststelle angezeigt werden muss.

Die Energie und Wasser Potsdam GmbH gibt den Hinweis, dass das Plangebiet mit Trinkwasser nur teilweise erschlossen ist. Es existiert eine Zuführung in DN200, aber keine vollständige innere Erschließung. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt derzeit über Sammelgruben. Eine weitergehende Erschließung mit Trinkwasser und Abwasserkanalisation ist derzeit nicht vorgesehen.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege gibt den Hinweis, dass sich im Bereich des Bebauungsplans derzeit ein Bodendenkmal im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. 9, 215 ff) §§ 1 (1) – (2) registriert – Grube Nr. 12 Siedlung des Neolithikum befindet.

Durch das Landesumweltamt, Abteilung Immissionsschutz wird gefordert die Lärmimmissionen durch den Schiffsverkehr auf dem Sacrow - Paretzer Kanal zu untersuchen. Des Weiteren ist die Nutzung des Bootslagerplatzes (Fläche 1) und mögliche Lärmemissionen, die von dieser Fläche ausgehen zu beschreiben.

Zum Fund von Kampfmittel und zu dem im Gebiet vorhandenen Bodendenkmal wird ein Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

Die Wasserversorgung - und entsorgung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, da nur Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung in einem einfachen Bebauungsplan getroffen werden.

Aus städtischer Sicht sind durch den Sacrow – Paretzer Kanal und das vorhandene Bootslager keine Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten. Bezug wird hier auf die Umweltverträglichkeitsstudie zum Ausbau des Sacrow – Paretzer Kanals genommen.

Beteiligung der städtischen Fachbereiche

Während der Beteiligung der städtischen Fachbereiche wurden Hinweise zu brandschutztechnischen Auflagen für Neubebauung gegeben. Aus der Beteiligung der Fachbereiche ergaben sich keine Änderungen der Planung.

Die im Aufstellungsbeschluss und im Vorentwurf des Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen von 30 m² für das Wochenendhaus und 12 m² für Nebenanlagen wurden hinsichtlich der privaten Belange auf max. 50 m² für das Wochenendhaus und 30 m² für die Nebenanlagen erhöht.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung

des Bebauungsplanentwurfes Nr. 110 „Wochenendhausgebiet Feldweg / Stichkanal“ OT Grube gefasst werden.

Siehe Anlagen

Anlage 1 Planzeichnung und textl. Festsetzungen

Anlage 2 Begründung (mit Umweltbericht)