

Vorlage

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlage-Nr.: **367/13**

Der Bürgermeister
Fachbereich: 3

Stadtentwicklung und Bauaufsicht

zur Vorberatung an:

- Hauptausschuss
 Finanzausschuss
 Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss
 Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss
 Bühnenausschuss
 Ortsbeiräte/Ortsbeirat: Vierraden

Datum: 15. April 2013

zur Unterrichtung an:

Personalrat

zum Beschluss an:

- Hauptausschuss
 Stadtverordnetenversammlung 30. Mai 2013

Betreff: Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fuchsweg“ im Ortsteil Vierraden, Stadt Schwedt/Oder

Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat den Antrag des Vorhabenträgers geprüft und beschließt auf Grundlage § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fuchsweg“ im Ortsteil Vierraden. Der genaue Geltungsbereich ist auf der zu diesem Beschluss gehörenden Anlage 2 dargestellt.
2. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die im Geltungsbereich gelegenen Flächen planungsrechtlich als Wohnbauland zu sichern.
3. Auf Grundlage von § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.
4. Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten des Planverfahrens. Vor der Beschlussfassung über die Satzung ist ein Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB abzuschließen.
5. Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB zusammen mit den zu diesem Beschluss gehörenden Plänen (Anlage 1 und 2) ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine im Ergebnishaushalt im Finanzhaushalt
 Die Mittel sind im Haushaltsplan eingestellt. Die Mittel werden in den Haushaltsplan eingestellt.
Produktkonto: Haushaltsjahr:

Erträge: Aufwendungen:

Einzahlungen: Auszahlungen:

- Die Mittel stehen nicht zur Verfügung.
 Die Mittel stehen nur in folgender Höhe zur Verfügung:
 Mindererträge/Mindereinzahlungen werden in folgender Höhe wirksam:
Deckungsvorschlag:

Datum/Unterschrift Kämmerin

Bürgermeister/in

Beigeordnete/r

Fachbereichsleiter/in

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am
Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am

den empfohlenen Beschluss mit Änderung(en) und Ergänzung(en) gefasst nicht gefasst.

F.d.R.d.A.

Begründung:

Der Stadt Schwedt/Oder liegt ein Antrag von Herrn Clemens Zöllner (weiter Vorhabenträger genannt) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, für eine Teilfläche des Flurstückes 508 der Flur 5 in der Gemarkung Vierraden, vor (siehe Anlage 4).

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Anschluss an die vorhandene Bebauung am Fuchsweg eine ca. 2.500 m² große Fläche über das Planverfahren planungsrechtlich als Wohnbaufläche, für die Errichtung von Einfamilienhäusern, zu sichern. Der genaue Geltungsbereich des Plangebietes ist in Anlage 2 des Beschlusses dargestellt.

Die Durchführung eines Planverfahrens ist erforderlich, weil die Vorhabenfläche außerhalb der mit Satzung vom 25.07.2012 festgestellten Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vierraden liegt (siehe Anlage 3).

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen über diesen Antrag zu entscheiden. In Vorbereitung dieser Entscheidung hat die Verwaltung den vorliegenden Antrag geprüft und schlägt den Stadtverordneten vor, dem Antrag zu folgen und die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens über ein Planverfahren nach § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan), das mit einem Satzungsbeschluss abschließt, zu prüfen.

Die Kosten des Planverfahrens trägt der Vorhabenträger. Ein Anspruch auf einen „Planerfolg“ besteht nicht und kann auch rückwirkend nicht geltend gemacht werden.

Der Flächennutzungsplan des Ortsteils Vierraden weist die Fläche des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft aus. Weil das angestrebte Planziel mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmt ist dieser zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplanes kann auf Grundlage von § 8 BauGB im Parallelverfahren zum Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen.



Anlage 1
zum Beschluss über die
Aufstellung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes "Fuchsweg" im Ortsteil Vierraden

-Lage des Planungsgebietes im Stadtgebiet-
M 1: 5000
April 2013



ZEICHENERKLÄRUNG

BESTANDSANGABEN

 Abgrenzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit den Abrundungen u. erweiterten Abrundungen - Satzung aus dem Jahre 1995

SATZUNGSINHALTE (FESTSETZUNGEN)

 Grenze der Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches

 Innenbereichsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

 Bodendenkmal
 BD 1 Nr. 140 142 "Historischer Stadtkern"
 BD 2 Nr. 140 656 "Mittelalterliche Burg"
 BD 3 Nr. 141 098 "Siedlung der Bronze- und Eisenzeit"
 BD 4 Nr. 141 097 "Siedlung der Bronze- und Eisenzeit"

Anlage 3

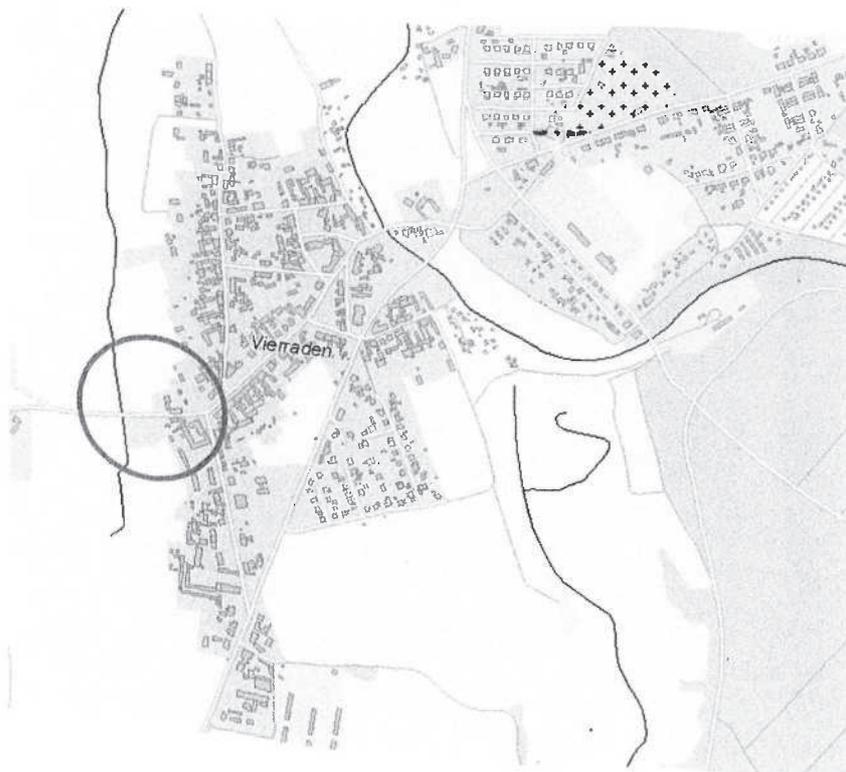
zum Beschluss über die Aufstellung
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Fuchsweg“ im Ortsteil Vierraden

- Auszug aus der 1. Änderung der
Klarstellungs- und Abrundungssatzung
des Ortsteils Vierraden -

M 1: 2000

April 2013

Anlage zum Antrag
auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens
B-Plan „Fuchsweg“ des Ortsteils Vierraden
Stadt Schwedt/Oder



Anlage 4
zum Beschluss des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes „Fuchsweg“
im Ortsteil Vierraden

- Antrag des Vorhabenträgers -

April 2013

Auftraggeber
Clemens Zöllner
Fuchsweg 2
16303 Schwedt/Oder

Verfasser
**Bautechnisches Ingenieurbüro
Prüfer & Wilke**
Schwedter Straße 18
16303 Schwedt/Oder
Tel. 03332 2185-0
Fax 03332 2185-90
buero@pruefer-wilke.de

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und -ziel	4
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
4	Bauleitplanverfahren	6

1 Planungsanlass und -ziel

Der Grundstückseigentümer Herr Clemens Zöllner beabsichtigt, das Grundstück westlich des Fuchsweges 2 in Schwedt/Oder, OT Vierraden zu einer Wohnbaufläche zu entwickeln. Dazu soll das noch unbebaute und sich derzeit, aufgrund der rechtskräftigen Abrundungssatzung Vierradens, planungsrechtlich im Außenbereich gemäß §35 BauGB der Stadt Schwedt/Oder befindliche Grundstück in Anlehnung des Ortsbildes bzw. als Weiterführung an die vorhandene Wohnbebauung des Ortes Vierraden straßenbegleitend mit Wohngebäuden bebaut werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll ein Bebauungsplan gemäß §8 BauGB aufgestellt werden.

Das Planungsziel ist der Neubau von ergänzenden Wohngebäuden in Form von Einfamilienhäusern zur Weiterführung der vorhandenen dörflichen Struktur Vierradens. Dadurch sollen die einheitliche Bebauung und Nutzung des Ortes (siehe Kapitel 3) erreicht werden. Der Umwandlung Schwedts von einem Mietwohnungsstandort zu einer Stadt mit einem ausgeglichenen Angebot an verschiedenen Formen des Miet- und Eigentumswohnens wird durch das Vorhaben Rechnung getragen.

Die Planung sieht die Ausweisung einer Wohnbaufläche mit maximal 4 Wohnparzellen nördlich und entlang des Fuchsweges vor. Die Bebauung wird straßenbegleitend – in Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur – geplant. Die Neubebauung fügt sich demnach gebietsverträglich in das vorhandene Ortsbild ein und ermöglicht eine weiterhin geordnete städtebauliche Entwicklung. Der rückwärtige Flurstücksbereich soll unbebaut und in seiner Nutzung bestehen bleiben. Somit kann der Eingriff in die vorhandene Natur minimiert sowie der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) gewährleistet werden.

Durch die geordnete Lenkung dieses neuen Wohnstandortes sowie dessen Bebauung wird das vorhandene Ortsbild aufgewertet. Sie trägt somit zu einer städtebaulichen Aufwertung der Wohnflächen insgesamt bei.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Schwedt/Oder in der der Gemarkung Vierraden, Flur 5, umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 2.500m² und ist Bestandteil des Flurstücks 508. Es grenzt direkt an den Geltungsbereich der Abrundungs- und Klarstellungssatzung des OT Vierraden der Stadt Schwedt/Oder. Vorrangig wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden und Westen durch weitere landwirtschaftliche Nutzungsflächen, im Osten durch den Wohnhof Fuchsweg 2 und im Süden durch den öffentlichen Verkehrsweg Fuchsweg.

Das gesamte Flurstück 508 der Flur 5 der Gemarkung Vierraden befindet sich im Eigentum des Antragstellers.

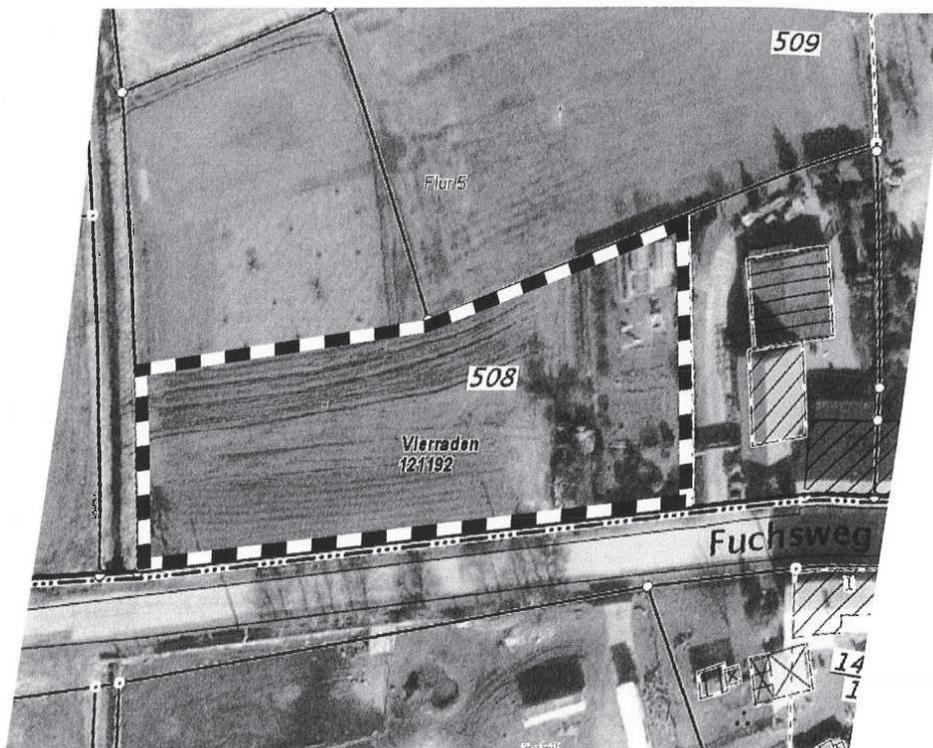


Abbildung 1 Lage des Geltungsbereiches

Die verkehrstechnische Erschließung der Fläche erfolgt über den Fuchsweg, der über das Plangebiet hinaus vollständig ausgebaut ist. Die Medieneerschließung ist grundsätzlich gesichert.

Zur konkreten Einschätzung sowie entsprechenden Berücksichtigung des naturräumlichen und des medientechnischen Bestandes, sind mit der unteren Naturschutzbehörde und der jeweiligen Medienträger noch Abstimmungen zu führen.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Ortsteil Vierraden verfügt seit 2002 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Nach §8 Abs.2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Stimmen Planungsziel des Bebauungsplanes und Entwicklungsziel des Flächennutzungsplanes in einem festgelegten Geltungsbereich nicht überein, kann auf Grundlage von §8 Abs.3 BauGB der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren geändert werden.

Das Plangebiet wird im o.g. Flächennutzungsplan ohne Nutzung dargestellt. Östlich des Plangebietes weist der Flächennutzungsplan eine Allgemeine Wohnbaufläche aus. Die Ausweisung des zu beplanenden Areals als Allgemeines Wohngebiet steht derzeit nicht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen des Flächennutzungsplans, sie steht ihm aufgrund der nachbarschaftlichen Beziehungen in Form und Nutzung jedoch auch nicht entgegen. Die vorhandene Bebauungsstruktur und Nutzung wird lediglich ergänzt bzw. fortgeführt. Demzufolge sind keine Konflikte zwischen der bestehenden und der geplanten Nutzung zu erwarten.

Die Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wird im o.g. Parallelverfahren geändert.

4 Bauleitplanverfahren

Das Planverfahren soll zeitnah erfolgen und die zügige Schaffung von Baurecht erreichen. Innerhalb des Planverfahrens sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sowie die wesentlichen Auswirkungen durch die Planung zu beschreiben, zu bewerten und zu kalkulieren.

Sämtliche Kosten des Planverfahrens trägt der Antragsteller.

Schwedt/Oder, 01.10.2012

Clemens Zöllner

Quelle Luftbild und Kartenausschnitt: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, brandenburg-viewer