

Stadt Hennigsdorf

Bebauungsplan Nr. 28 "Am Oberjägerweg" - 1. Änderung

Begründung zum Satzungsbeschluss

1. Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Am Oberjägerweg“ ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf am 08.02.1999 in Kraft getreten.

2. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Teilfläche des Baugebietes WA 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan festgesetzt.

3. Planungsanlass/Änderungserfordernis

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 hat im Baugebiet WA 2 auf den Flurstücken 132, 133/4 und 133/13 die planungsrechtlichen Möglichkeiten für eine sogenannte Hinterlandbebauung (zweite Baureihe) geschaffen. Auf den städtebaulich vergleichbaren Flurstücken 131/2, 133/1 und 133/12 wurde eine dementsprechende Festsetzung nicht getroffen.

Anlass der unterschiedlichen Festsetzungstypologie war der Umstand, dass zum damaligen Zeitpunkt die städtebaurechtlichen Möglichkeiten für eine Hinterlandbebauung nur dann geschaffen werden sollten, wenn dies von den Eigentümern der betroffenen Grundstücke ausdrücklich gewünscht wurde. Diese Vorgehensweise ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass die Schaffung zusätzlichen Baurechtes auf den betroffenen Flurstücken im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Nieder Neuendorf" dazu führt, dass nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme eine erhöhte Ausgleichsbetragspflicht auf den begünstigten Flurstücken besteht. Die erhöhte Ausgleichsbetragspflicht stellt eine Belastung dar, die nur dann gerechtfertigt ist, wenn von den betroffenen Eigentümern die Schaffung einer zusätzlichen Bebauungsmöglichkeit auch tatsächlich gewünscht wird. Im Rahmen des städtebaulichen Entwurfsprozesses war hierzu geprüft worden, ob eine flurstücksweise unterschiedliche Festsetzungstypologie städtebaulich zu rechtfertigen sei. Diese Frage wurde bejaht, da es sich um eine Hinterlandbebauung ohne eigenständige öffentliche Erschließung handelt.

Eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit auf der Grundlage der vorstehend dargestellten Prinzipien wurde nur von den Eigentümern der Flurstücke 133/4 und 133/13 gewünscht. Auf dem Flurstück 132 bestand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 bereits eine dementsprechende Bebauung.

Die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Nieder Neuendorf" hat in dem entsprechenden Bereich inzwischen einen fortgeschrittenen Stand erreicht. Aus diesem Grund ist vorgesehen, die Entwicklung für die betroffenen Grundstücke nach § 163 BauGB in Kürze für beendet zu erklären. Im Nachgang zur Aufhebung der Vorschriften des besonderen Städtebaurechts auf den betroffenen Grundstücken erfolgt dann die Ausgleichsbetragshebung.

Aus diesem Grund hat mit den Eigentümern, auf deren Grundstücken eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit geschaffen und die bisher nicht verwirklicht worden ist, noch einmal eine individuelle Abstimmung zu den entwicklungsrechtlichen Folgen der zusätzlichen Baulandausweisung stattgefunden. Ergebnis dieser Gespräche ist, dass die Eigentümer der Flurstücke 133/4 und 133/13 nun nicht

mehr an ihren damaligen Wünschen zur Schaffung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten auf ihren Grundstücken festhalten.

Demgegenüber waren die Eigentümer des Flurstücks 131/2 in der jüngeren Vergangenheit mehrmals an die Stadt Hennigsdorf mit dem Wunsch herangetreten, entgegen ihrer Aussage zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nun doch eine Bebauungsmöglichkeit auf ihrem Grundstück für eine Wohnbebauung zu schaffen. Auf dem Grundstück wird derzeit eine Erholungsnutzung ausgeübt. Da die Eigentumsverhältnisse der Flurstücke 131/1 und 131/2 nicht identisch sind, handelt es sich nicht um eine klassische Hinterlandbebauung. Zu prüfen ist deshalb, inwieweit eine selbstständige öffentliche Erschließung des Flurstücks 131/2 möglich ist. Das Grundstück grenzt unmittelbar an das Flurstück 133/2 an, das in dem entsprechenden Bereich im Bebauungsplan Nr. 35 als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche" festgesetzt ist. Diese öffentliche Parkfläche ist bereits im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme realisiert worden. Die Zufahrt zum Parkplatz wurde dabei so angelegt, dass sie auch zur öffentlichen Erschließung des Flurstücks 131/2 genutzt werden kann.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der vorstehend dargestellten städtebaulichen Ziele ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 erforderlich.

4. Durchführung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Zudem wird durch die Änderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie europäische Vogelschutzgebiete i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes).

Bei der Prüfung, ob durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst wird, war nicht nur auf den Änderungsbereich selbst, sondern auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 abzustellen. Dies liegt darin begründet, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 keine UVP durchgeführt worden ist. Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO den einschlägigen Schwellenwert der Anlage 1 zum UVP-Gesetz nicht erreicht. Weiterhin kann festgestellt werden, dass ein sogenanntes kumulierendes Vorhaben nicht vorliegt.

5. Geänderte Festsetzungen gegenüber dem Ursprungsplan

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 werden im Änderungsbereich gegenüber dem Ursprungsplan folgende Veränderungen vorgenommen:

- Die bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 133/4 und 133/13 entfallen.
- Auf dem Flurstück 131/2 wird eine neue Bebauungsmöglichkeit für ein Wohngebäude geschaffen.

- Entsprechend der inzwischen eingetretenen Änderung der Vollgeschossdefinition in der Brandenburgischen Bauordnung werden für die neue Bebauungsmöglichkeit auf dem Flurstück 131/2 sowie für die in einem untrennbaren planungsrechtlichen Zusammenhang stehende angrenzende Bestandsbebauung auf dem Flurstück 132 einerseits zwei Vollgeschosse festgesetzt. Durch ergänzende textliche Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 3) wird jedoch geregelt, dass das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss unter Einhaltung bestimmter maximal zulässiger Traufhöhen und maximal zulässiger Gebäudehöhen zu errichten ist. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Bebauung im Änderungsbereich nach den selben städtebaulichen Prinzipien errichtet wird, die bereits für die angrenzende Bestandsbebauung gelten.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8, Nr. 10 und Nr. 11 des Ursprungsplanes werden nicht in den Änderungsplan übernommen, da hiermit eine kompensatorische Zielrichtung verfolgt wurde, die sowohl heute als auch zum Aufstellungszeitpunkt des Ursprungsplanes für den räumlichen Änderungsbereich der 1. Änderung nicht erforderlich war.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung ist der zulässige Versiegelungsgrad gegenüber dem Ursprungsplan insgesamt reduziert und gleichzeitig eine Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche erfolgt. Weiter ist festzustellen, dass es sich bei den dort betroffenen Flurstücke um solche handelt, die bereits eine bauliche Vorprägung mit intensiver Gartennutzung aufweisen. Ein Eingriff in das Schutzgut Biotop- und Artenschutz ist daher nicht zu verzeichnen, so dass auf Festsetzungen, die einen Ausgleich solcher Eingriffe zum Ziel haben, im Rahmen der 1. Änderung verzichtet werden kann.

7. Außer-Kraft-Treten der bisherigen Festsetzungen für den Änderungsbereich

Mit In-Kraft-Treten der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 treten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 28 für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft.

Die Änderung des Bebauungsplanes verursacht keine berechtigten Entschädigungsforderungen i.S.v. § 42 BauGB.

Hennigsdorf, 17.07.2006