

Anlage

Begründung zur

Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.2
BauGB

„Am Sonnenhang“

Entwurf

Stand November 2010

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung umfasst den im Übersichtsplan (Maßstab 1:2.000) vom November 2010 dargestellten Bereich.

1.2 Größe

Der räumliche Geltungsbereich der Entwicklungssatzung beträgt ca. 4,5 ha.

1.3 Lage

Das Satzungsgebiet befindet sich in der Stadt Eberswalde, nördlich der Schleusenstraße, die gleichzeitig die südliche Grenze bildet und erstreckt sich in nördlicher Richtung bis zur Ackerstraße. In westlicher Richtung bilden die Flurstücke 734, 774 und 775, der Flur 6 in der Gemarkung Eberswalde die Grenze. In östlicher Richtung reicht der Geltungsbereich bis an die Kleingartenanlage „Birkenhain“ (Flurstück 1159, der Flur 6 in der Gemarkung Eberswalde) heran.

1.4 Städtebauliche Bestandssituation

Die Straße „Am Sonnenhang“ verläuft in Nord-Süd-Richtung. Sie ist vollständig hergestellt und öffentlich gewidmet. Als Anliegerstraße ist sie in der Baulast der Stadt Eberswalde. Das Satzungsgebiet ist über die Straße „Am Sonnenhang“ ausreichend erschlossen.

Das Satzungsgebiet ist durch zwei voneinander abweichende Strukturen gekennzeichnet. Der westlich der Straße „Am Sonnenhang“ gelegene Bereich ist nahezu vollständig mit baulichen Anlagen (mehrgeschossige Wohngebäude, Doppelhäuser und freistehende Wohnhäuser) bebaut. Inwieweit der durch die vorhandene Bebauung gebildete Bebauungszusammenhang bereits von seinem städtebaulichen Gewicht Ortsteilcharakter aufweist oder ob es sich um eine Splittersiedlung handelt, ist unklar.

Zur künftig rechtssicheren Beurteilung der planungsrechtlichen Zuordnung dieses Bereiches zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wird der Bereich in den Geltungsbereich der Entwicklungssatzung aufgenommen.

Die östlich der Straße „Am Sonnenhang“ gelegene Fläche ist gegenwärtig mit einem Einfamilienhaus bebaut. Durch die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Sonnenhang“ sind im südlichen Teil teilweise Grundstückszufahrten für potentielle Bauflächen errichtet worden.

Der östliche Teil des Satzungsgebietes stellt sich heute als Spontanvegetationsfläche dar, dient der östlich des Satzungsgebietes gelegene Kleingartenanlage „Birkenhain“ als wilde, aus Resten einer Baustraße bestehende Zufahrt und illegalem Kompostierplatz. Vor 1990 diente die Fläche der gärtnerischen Produktion. Die östlich angrenzende Kleingartenbereich bleibt weiterhin dem Außenbereich zugehörig. Die bauliche Entwicklung der Kleingartenanlage ist durch das Bundeskleingartengesetz abschließend sichergestellt.

Gewerbebetriebe oder sonstige Einrichtungen sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnung und Landesplanung /Raumordnerische Stellungnahmen

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) konkretisiert als übergeordnete räumliche Planung die raumordnerischen Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und schafft damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Der Plan trifft Festlegungen für eine geordnete gesamträumliche Entwicklung und räumt gleichzeitig großzügige Gestaltungsspielräume für nachfolgende Planungen ein.

Im LEP B-B ist die Stadt Eberswalde als Mittelzentrum und als zugehörige amtsfreie Gemeinde/Ämter eingetragen.

In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere: Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen, Einzelhandelsfunktionen, Kultur- und Freizeitfunktionen, Verwaltungsfunktionen, Bildungs-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen sowie überregionale Verkehrsknotenfunktionen.

Belange der Raumordnung und Landesplanung werden **nicht** berührt.

2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde, ist das Gebiet der Entwicklungssatzung als Wohnbaufläche (W) dargestellt. (Siehe FNP)

2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eberswalde wird im Punkt 4.2 (Seite 55) und im Punkt 7.2 (Seite 181) das Satzungsgebiet (von der Schleusenstraße aus) als bestehendes Neubaupotenzial, Arrondierungsfläche, kleinere für den eigentumsbezogenen Wohnungsbau geeignete Potenzialfläche mit der Entwicklung von neuen Wohnstandorten hervorgehoben.

3. Satzungserfordernis und Zielsetzung der Entwicklungssatzung

3.1 Planungserfordernisse

Zur Klarstellung der Bebaubarkeit der Flächen soll eine Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden.

Diese erklärt Außenbereichsgrundstücke konstitutiv zum Innenbereich. Die Voraussetzungen zum Erlass solch einer Satzung sind erfüllt. Nach Inkrafttreten der Satzung können Baugenehmigungen dann künftig zweifelsfrei nach der Prüfnorm des § 34 BauGB beurteilt und entschieden werden.

Die daraus resultierende Entwicklungssatzung soll den Geltungsbereich als Wohngebiet bestimmen.

3.2 Städtebauliche Zielvorstellungen

Ziel der Entwicklungssatzung ist es, den andeutungsweise vorhandenen Bebauungszusammenhang innerhalb des Satzungsgebietes baulich zu erfassen und maßvoll als allgemeines Wohngebiet zu erweitern. Es soll ein harmonischer Übergang von der vorhandenen Bebauung zum an den Geltungsbereich angrenzenden freien Landschaftsraum (Kleingartenanlage Am Birkenhain) geschaffen werden. Durch die mögliche bauliche Erweiterung entsteht für die Stadt Eberswalde **kein** zusätzlicher Erschließungsaufwand.

Durch Festsetzungen über Art- und Maß der baulichen Nutzung wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung abgesichert.

3.3 Darstellung der Festsetzungen

Mit der Entwicklungssatzung werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft getroffen. Auf Grundlage des § 34 Abs.5 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB werden für den Geltungsbereich der Entwicklungssatzung folgende Festsetzungen getroffen:

Für den Geltungsbereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl gemäß § 16 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt 2. Grundstückszufahrten und Stellplätze im Geltungsbereich sind gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit offenporigen und versickerungsfähigen Belägen herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
Künftig ist in der Baugenehmigungspraxis nicht mehr die Berücksichtigung der öffentlichen Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB, sondern die Frage des Einfügens in den örtlichen Bebauungszusammenhang zu prüfen.
Die überbaubare Grundstücksfläche im östlich der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Sonnenhang“ gelegenen Teil des Satzungsgebietes wird durch Festsetzung einer vorderen und hinteren Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 BauNVO eingeschränkt.

4. Naturschutzrechtliche Betrachtungen/ Umweltprüfung

Mit der Aufstellung der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach Maßgabe des UVPG oder des Landesrechtes unterliegen, nicht begründet. Ebenso wird kein Schutzgut im Sinne der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie beeinträchtigt.

Die Satzung unterliegt keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Der Bodenschutz und die Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), die durch den Teil der Entwicklungsentwicklung berührt werden, werden nach den allgemeinen Anforderungen des Abwägungsgebotes berücksichtigt.

5. Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist durch die Einmündung von der Schleusenstraße auf die Straße „Am Sonnenhang“ gesichert. Die Medien liegen an. Haushaltsanschlüsse werden auf Antrag der Eigentümer, durch die Versorgungsträger, hergestellt.

6. Begründung der Festsetzungen und sonstige Satzungsinhalte

Ergänzend zur Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sollen im Interesse der Rechtssicherheit und der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung folgende Festsetzungen nach § 9 getroffen werden:

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung sind bauliche Nutzungen im Sinne des § 4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet) zulässig. Hierdurch soll eine Wohngebietsentwicklung entsprechend Flächennutzungsplan sichergestellt werden. Außerdem sollen das Wohnen störende Nutzungen ausgeschlossen werden. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit 2 bestimmt. Die Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit sichert eine verträgliche Entwicklung der Höhe der baulichen Anlagen ab.

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass eine unverhältnismäßige Versiegelung des Geltungsbereiches durch Überbauung ausgeschlossen wird. Der Nachweis der Einhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherrn zu erbringen. Es soll ein harmonischer Übergang von der vorhandenen Bebauung zum an den Geltungsbereich angrenzenden freien Landschaftsraum (Kleingartenanlage Am Birkenhain) geschaffen werden.

Mit der Festsetzung der zulässigen Bebauungstiefe im östlichen Teil des Satzungsgebietes wird sichergestellt, dass die Wohnnutzung nicht zu nahe an die Kleingartenanlage heranrückt.

Im westlichen Teil des Satzungsgebietes ist bereits eine Bebauung vorhanden, die Vorbildwirkung entfaltet. Die Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche über das Maß hinaus, welches durch die Vorschriften der Brandenburgischen Bauordnung vorgegeben ist, wird somit nicht begründet.

Naturschutzrechtliche Belange § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

Festgesetzt wird in der Satzung, dass Stellplätze und Grundstückszufahrten ausschließlich mit offenporigen und versickerungsfähigen Belägen herzustellen sind. Diese Festsetzung in Verbindung mit der Festsetzung der GRZ 0,4 gleicht die zu erwartenden Eingriffe aus.