

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-096/2018
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Priort	14.06.2018	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	19.06.2018	öffentlich
Gemeindevertretung	03.07.2018	öffentlich

Bebauungsplan Nr. P 40 "Priort Siedlung" hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung

Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. P 40 „Priort Siedlung“ aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst alle Flurstücke die gemäß der rechtskräftigen Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung im Innenbereich liegen mit Ausnahme der Ergänzungsflächen E 1, E 2 und E 3 und hat eine Größe von ca. 55 ha. Die als Anlage 1 beigefügte oben genannte Satzung stellt den Geltungsbereich dar und ist Bestandteil des Beschlusses.

Das Planungsziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit der weitgehenden Sicherung des vorhandenen Siedlungscharakters.

Sachverhalt/ Begründung:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.04.2017 Vorlage: B-055/2017 den Grundsatzbeschluss zur wohnbaulichen Entwicklung im Ortsteil Priort beschlossen. Analog des Beschlusses, die Grundstücksgröße in den Bebauungsplänen sollen nicht unter einer Größe von 800 m² liegen, möchte der Ortsbeirat diese Regelung auch für die bestehende Priorter Siedlung zur Festsetzung empfehlen. Gleichzeitig sollen das Maß der Nutzung und die Bebauung eventuell auch Baugrenzen festgelegt werden.

Die Priorter Siedlung ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark als Wohnbaufläche dargestellt. Zur Regelung des Baurechtes wurde für den Siedlungsbereich eine Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung erarbeitet, die am 31.10.2002 in Kraft getreten ist. In der Satzung wurde die Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich festgesetzt.

Die damalige Gemeinde Priort hat bereits frühzeitig für den Bereich der Siedlung eine Gestaltungssatzung erarbeitet und diese am 08.07.1994 in Kraft gesetzt. Die Neufassung der Gestaltungssatzung „Priort Siedlung“ erfolgte im Jahr 1999. Alle Gestaltungssatzungen im Gemeindegebiet Wustermark wurden im Jahr 2010 geprüft und aktualisiert, so dass die örtliche Bauvorschrift „Gestaltungssatzung der Gemeinde Wustermark“, hier Ortsteil Priort, 3. Siedlung Priort seit dem 27.01.2011 die gestalterischen Vorgaben für den Wohnungsbau vorgibt.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Innenbereich der Siedlung wird nach § 34 Baugesetzbuch geprüft, d.h. ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Hierbei handelt es sich immer um Einzelentscheidungen. Aufgrund der nicht klaren vorhandenen Strukturen ist es auch möglich, dass ein zweites Wohngebäude auf einem sehr in die Tiefe reichenden Bestandsgrundstück errichtet werden kann. Hierzu siehe Anlage 2 Fallbeispiele aus dem Siedlungsbereich.

Das oben dargestellte Einfügungsgebot als Grundlage für die Entwicklung der Grundstücke im Siedlungsbereich ist aus Sicht des Ortsbeirats nicht ausreichend, um den alten Siedlungscharakter zu erhalten. Nach einem Abstimmungsgespräch mit der Verwaltung hat sich der Ortsbeirat ausgiebig beraten und bat um die Beschlussvorlagen zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes.

Die gewünschten Regelungen zum Erhalt der alten Siedlungsstrukturen können nicht über die oben genannten Planungsinstrumente abgedeckt werden. Dafür bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine sorgfältige Bestandsermittlung und eine jeweilige grundstücksbezogene Einzelfallprüfung, welche Auswirkungen die Festsetzungen auf den konkreten vorhandenen genehmigten Bestand hat.

Als Plangrundlage ist ein amtlicher Lageplan von einem öffentlich bestellten Vermesser für das gesamte Siedlungsgebiet anzufertigen. Die Kosten hierfür wurden noch nicht abgefragt.

Ein artenschutzrechtliche Gutachten sowie ein Umweltbericht ist zu erarbeiten, sowie die Beauftragung eines Planungsbüros für die Erstellung der Planzeichnung und die dazugehörige Begründung. Der Kostenaufwand hierfür wurde noch nicht abgefragt.

Im Fazit sieht die Verwaltung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Priorter Siedlung aufgrund der vorhandenen Wohngebäude einschließlich Nebengebäude sowie der kleinteiligen Eigentümerstruktur mit einem Geltungsbereich von ca. 55 ha realisierbar, jedoch ist dies mit großem finanziellem und personellem Aufwand verbunden. Das Bauleitplanverfahren wird mehrere Jahre in Anspruch nehmen

Als Alternative wäre die Aufstellung eines Textbebauungsplanes möglich. Textbebauungspläne sind aber für die Umsetzung differenzierter bzw. großräumiger städtebaulicher Planungen nicht geeignet. Das Plangebiet sollte nur eine Fläche von 3 bis 4 ha umfassen.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Im Haushalt 2018 sind keine Mittel für die o. g. Planung eingestellt.

Die geschätzten Kosten insgesamt betragen ca. 225.000,- bis 245.000,- €

Vermessungsbüro ca. 20.000,- bis 30.000,- €, Gutachter Artenschutz ca. 25.000,- €

Umweltbericht ca. 60.000,- bis 70.000,- €, Planungsbüro ca. 120.000,- €

Ggf. kommen noch Ausgleichsmaßnahmen hinzu

Anlagenverzeichnis:

Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung
Fallbeispiele