

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Informationsvorlage

Nr.: I-058/2020
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Wustermark	11.11.2020	öffentlich
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	12.11.2020	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	17.11.2020	öffentlich
Gemeindevertretung	01.12.2020	öffentlich

Bebauungsplan Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" 2. Änderung hier: Information zum weiteren Vorgehen im Bauleitplanverfahren

Sachverhalt:

Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 „Neue Bahnhofstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Sport- und Freizeitareals auf einer derzeit brachliegenden Ackerfläche in der Wustermarker Neuen Bahnhofstraße geschaffen werden. Mittels Beschluss vom 25.08.2020 bestimmte die Wustermarker Gemeindevertretung den Entwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 „Neue Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 15.07.2020 zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Zugleich beauftragte sie die Gemeindeverwaltung, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, Stellungnahmen zum Planentwurf einzuholen. Während die Beteiligung der Öffentlichkeit noch bis zum 04.12.2020 andauert, fand die Trägerbeteiligung am 23.10.2020 ihren Abschluss und soll an dieser Stelle mit Hinweisen zum weiteren Vorgehen kurz ausgewertet werden.

Der Landkreis Havelland brachte in seiner Stellungnahme einen Hinweis hervor, der sich wesentlich auf die weiteren formellen Verfahrensschritte im Bebauungsplanverfahren auswirkt. Unter Bezugnahme auf ein aktuelles Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 25.06.2020 (Urteilsnummer: BVerwG 4 CN 5.18) erachtet es die Behörde als unzulässig, den in Rede stehenden Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Demnach richtet sich die Abgrenzung des Innenbereichs nicht – wie ursprünglich von der Gemeinde angenommen – nach dem planungsrechtlichen Status der zu überplanenden Fläche, sondern nach dem tatsächlichen Bebauungszusammenhang. In dieser Lesart ist es unerheblich, dass das Sport- und Freizeitareal bereits durch einen Bebauungsplan überplant wird. Entscheidend ist vielmehr, dass die Fläche nur im Süden und Osten Anschluss an bestehende Siedlungszusammenhänge aufweist, im Norden und Westen hingegen von Freiflächen umgeben ist. Da der Umgebung eine Bebauung teilweise fehlt, ist das Änderungsverfahren als eine Erweiterung des Siedlungsraumes in den Außenbereich zu werten – ein beschleunigtes Verfahren entsprechend § 13a BauGB lässt sich somit nicht durchführen.

Der Bebauungsplan ist stattdessen im Normalverfahren aufzustellen. Dies hat zur Folge, dass eine

weitere Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 stattzufinden hat. Zusätzlich wird die Erarbeitung eines Umweltberichtes nach der Anlage 1 des Baugesetzbuches erforderlich.

Gleichwohl ist zu konstatieren, dass die abgegebenen inhaltlichen Hinweise der beteiligten Träger öffentlicher Belange nur eine geringfügige Anpassung der inhaltlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordern. Gegebenenfalls wird es notwendig, die Lärmschutzwand in ihrer Dimensionierung zu verändern, da die als Beurteilungsgrundlage heranzuziehende Brandenburgische Freizeitlärmrichtlinie mittlerweile eine Fortschreibung erfahren hat und daher eine neue Berechnung des Schallgutachtens vorzunehmen ist. Weitere Hinweise zum Planentwurf könnten zudem durch die noch bis zum 04.12.2020 stattfindende Öffentlichkeitsbeteiligung eingehen.

Trotz des erwähnten zusätzlichen Aufwandes im Bauleitplanverfahren ist derzeit keine Verzögerung im Bauablauf zu erwarten. Wie bislang angedacht, kann die Ausführungsplanung für die Gesamtfläche parallel bis zur Schaffung des Baurechtes ausgeschrieben und inhaltlich erarbeitet werden. Die Parameter für die Lärmschutzwand lassen sich nach Vorliegen des aktualisierten Gutachtens abändern. In der ersten Beratungsfolge 2021 soll der geänderte Bebauungsplanentwurf den kommunalpolitischen Gremien zur Beschlussfassung über die nochmals durchzuführende Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgelegt werden. Mit dem Abschluss der Beteiligungsschritte ist im Mai 2021 zu rechnen. Nach Auswertung der Stellungnahmen ließe sich die Planreife gemäß § 33 BauGB beantragen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Start der Bauarbeiten lägen dann vor. Den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan könnte die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 31.08.2021 fassen.

Az.:
28.10.2020