

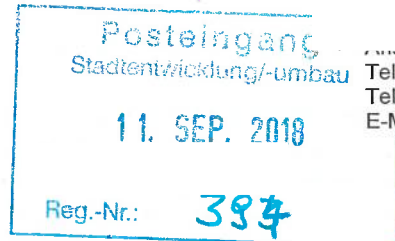
Landkreis Oder-Spree
Der Landrat
untere Bauaufsichtsbehörde



Postanschrift:
Landkreis Oder-Spree, Breitscheidstr. 7, 15848 Beeskow

Dezernat: IV - Straßenverkehr, Ordnung u. Umwelt
Amt: Bauordnungsamt - AG Bauleitplanung
Dienstgebäude: Beeskow
Rathenaustraße 13
Haus C, Zimmer

Bürgermeister der Stadt Eisenhüttenstadt
Herrn Frank Balzer
Zentraler Platz 1
15890 Eisenhüttenstadt



Ansprechpartner(in):
Telefon: 03366 35-
Telefax: 03366 35-1600
E-Mail: bauordnungsamt@l-os.de

Aktenzeichen: **20257-18-93** eingegangen am: 31.07.2018 Datum: **29.08.2018**

Grundstück: **Eisenhüttenstadt, Fischerstraße ~**

Gemarkung:	Eisenhüttenstadt	Eisenhüttenstadt	Eisenhüttenstadt	Eisenhüttenstadt
Flur:	17	17	18	17
Flurstück:	453	459	1173	456

Anlass: **Stellungnahme zum B-Plan-Entwurf Nr. 38 - 12/16 "Wohngebiet Fischerstraße"**
erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Planungsabsicht: Entwicklung eines innerstädtischen Allgemeinen Wohngebietes
Fläche: 4,7 ha
Planungsstand: Juli 2018

Sehr geehrter Herr Balzer,

wir bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren.
Zum Planentwurf äußern sich die beteiligten Ämter und Behörden wie folgt:

- X** Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit der Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Umweltamt
SG untere Naturschutzbehörde

Zu A 2.1

Unseres Erachtens reichen die hier vorgeschlagenen Maßnahmen nicht aus, um langfristig eine naturschutzfachlich hochwertige Fläche zu schaffen. Folgende Methoden, auch zur Ansiedlung der Sandstrohlblume, können sein:

- Mahdgutübertragung
- Einsaat von Wiesendrusch
- ergänzende Einsaat von standortangepasstem, regionalem Saatgut

Eine angegebene Emailadresse dient nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur. Für die rechtsverbindliche elektronische Kommunikation per Email ist folgende Emailadresse eingerichtet worden: vps@landkreis-oder-spree.de. Rahmenbedingungen siehe www.l-os.de/vps.

Sprechzeiten:	Telefon: 03366 35-0	Bankverbindung:	Sparkasse Oder-Spree
Di / Do 09 - 12; 13 - 18 Uhr	Telefax: 03366 35-1111	BIC:	WELADED1LOS
Mo / Fr nach Vereinbarung	Internet: www.l-os.de	IBAN:	DE43 1705 5050 2200 6011 77
Mi geschlossen	E-Mail: kreisverwaltung@l-os.de	Umsatzsteuer ID-Nr.:	DE162705039

Zu A 1.2

Zur besseren Planung und Prüfung sind die zu pflanzenden neun Bäume im Plan darzustellen.

Bauordnungsamt
SG Technische Bauaufsicht

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht werden zum o.g. B-Plan prinzipiell keine Bedenken geäußert.

Einzig der Punkt 2.1 Satz 2 der textlichen Festsetzungen ist m.E. unklar. Eine hintere Grundstücksgrenze ist nicht festgelegt. Sollte die Teilungslinie mittig der 28 m erfolgen, so verbleibt für jedes Grundstück eine Baufläche für Nebenanlagen von 14 m Tiefe. Diese Fläche wird durch den im Satz 1 begrenzten Streifen von 3m von der hinteren Baugrenze eingegrenzt.

Die verbleibenden 11 Meter werden durch Satz 2 beschränkt. Sollte das Ziel dieser Festlegung ein durchgängig verlaufender Grünstreifen sein, so wäre es doch sinnvoller diese Fläche als solche zu definieren.

AG Bauleitplanung

Die textliche Festsetzung Nr. 8 regelt die Zuordnung der getroffenen Ausgleichsmaßnahmen. Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahme unter Pkt. 7 erfolgt lt. Begründung (S. 21) durch städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer.

Wie die Sicherung der unter Punkt 8.2 getroffenen Zuordnung erfolgen soll, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen (über einen städtebaulichen Vertrag, über eine Kostenerstattungssatzung nach § 135a BauGB?). Die Aussagen zur Sicherung sollten in den Planunterlagen ergänzt werden.

In der geänderten Festsetzung 2.2 wird festgelegt, dass eine Nebenanlage je Grundstück ... mit einer überdachten Fläche von max. 10 m² in einem Abstand von maximal 1 m zur hinteren Grundstücksgrenze zulässig ist.

Bei dieser Festsetzung besteht Interpretationsspielraum, der ausgeräumt werden sollte. Es stellt sich die Frage, ob das gesamte Gebäude im 1 m Streifen zur hinteren Grundstücksgrenze errichtet werden muss oder ob nur mindestens eine Gebäudeecke in maximal 1m Entfernung zur hinteren Grundstücksgrenze errichtet werden muss und sich die bauliche Anlage dann, soweit es die zulässige Flächenbegrenzung von 10 m² zulässt, in den Grundstücksbereich ausdehnen darf?

Bei Errichtung von 5 m langen Nebengebäuden könnte auf dem Baugrundstück ein 5 m breiter Streifen ohne Bebauung mit gebäudegleicher Wirkung verbleiben (unter der Voraussetzung einer mittigen Grundstücksteilung). Bei Errichtung von Nebengebäuden mit geringer Tiefe, z.B. Kaminholzlager, könnte sich dieser Streifen noch weiter verringern. Es wird daher angezweifelt, dass das städtebauliche Ziel „Bildung eines gemeinsamen Grünbereiches“ mit dieser Festsetzung erreicht werden kann.

Freundliche Grüße

im Auftrag


Amtsleiterin