



Landkreis Märkisch-Oderland

Der Landrat



[Landratsamt - Puschkinplatz 12 - 15306 Seelow]

Empfangsbekanntnis

An
Gemeinde Hoppegarten
Der Bürgermeister
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten

Gemeinde Hoppegarten	
POSTEINGANG	
22. OKT. 2012	
Bürgermeister / BBM	
FB I - BBU	FB II - ZV
BKS	GM IV F OS

Fachbereich: III
Amt: Bauordnungsamt
Fachdienst: Rechtliche Bauaufsicht
Dienstort: 15344 Strausberg
Klosterstrasse 14
Auskunft erteilt: Frau Nakielski
Durchwahl: 03346 8507563
Telefax: 03346 8507509
E-Mail: heike_nakielski@landkreismol.de
AZ: 63.30/02572- 12
Datum: 18.10.2012

11. Änderung Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“ hier: Genehmigung

Ihr Schreiben vom: 18.09.2012 (Posteingang)

G e n e h m i g u n g

Gemäß § 10 Absatz 2 BauGB genehmige ich hiermit die von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten am 27.08.2012 beschlossene 11. Änderung des Bebauungsplanes „Siedlungserweiterung Hönow“.

Maßgabe 1

In der Planzeichnung ist die Übereinstimmung mit der Zeichenerklärung herzustellen.

Begründung:

Laut PlanzV Nr. 1.1.3. vom 22.07.2011 werden Allgemeine Wohngebiete (WA) schräg schraffiert angegeben, vorliegend ist die Schraffur gekreuzt (MI).

Maßgabe 2

Die TF 1.2 – ist zu überarbeiten

Begründung:

In vorliegender Ausführung dürfte die TF unzulässig sein. Eine solche Festsetzung kann zwar zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB getroffen werden; dem widerspricht aber die Zulassung eines Kamins je Wohneinheit.

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB ermächtigt die Gemeinde Gebiete festzusetzen, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur eingeschränkt verwendet werden dürfen. Die Festsetzungen nach dieser Vorschrift müssen städtebaulich begründet sein.

Gemäß Kommentar Battis/Krautzberger/Löhr 11. Aufl. § 9 Rn 83 wird ausgeführt, dass zwar inzwischen in den meisten Gemeindeordnungen die Möglichkeit besteht zur Vermeidung von Luftverunreinigungen einen Anschluss- und Benutzungszwang für die Fernwärme einzuführen.

allgemeine Sprechzeiten: Dienstag 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Freitag 09.00 - 12.00 Uhr

Internet: www.maerkisch-oderland.de

Die genannte E-Mail-Adressen dienen nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne elektronischer Signatur und/oder Verschlüsselung.

Dies ist auch in § 12 Abs. 2 BbgKVerf verankert.

„Die Gemeinde kann aus Gründen des öffentlichen Wohls durch Satzung für die Grundstücke ihres Gebietes den Anschluss an öffentliche Einrichtungen (Anschlusszwang) und die Benutzung dieser Einrichtungen (Benutzungszwang) vorschreiben. Dies gilt insbesondere für Einrichtungen der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung, der Abfallbeseitigung, der Straßenreinigung und der Fernwärme. Andere gesetzliche Bestimmungen, die den Anschluss- und Benutzungszwang regeln, bleiben unberührt. Gründe des öffentlichen Wohls können auch Gründe des Schutzes der natürlichen Grundlagen des Lebens einschließlich des Klima- oder Ressourcenschutzes sein.“

Für die Gemeinde Hoppegarten gibt es allerdings keine entsprechende Satzung.

Die Gemeinden sind weiterhin nicht ermächtigt, zu den in der 1. BImSchV festgelegten anlagenbezogenen Anforderungen an den Betrieb von Feuerungsanlagen auf § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) BauGB gestütztes konkurrierendes oder gar weitergehendes Ortsrecht zu setzen. Auch für den generellen Ausschluss von Feuerstellen gibt § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) BauGB keine Grundlage.

Maßgabe 3

In der Ergänzenden Festsetzung Nr. 2. - Kann der 4. Anstrich entfallen

Begründung:

Die Errichtung von Anlagen zur Ver- und Entsorgung ist vom Gesetz her in allen Baugebieten zulässig (§ 14 BauNVO), somit ist eine gesonderte Festsetzung entbehrlich. Sofern weitergehende Anlagen gemeint sind, ist dazu in der Begründung nichts ersichtlich.

In der Ergänzenden Festsetzung Nr. 2. - Ist der 5. Anstrich zu konkretisieren.

Begründung: Es ist nicht hinreichend konkret bestimmt, welcher Teil der Fassade bis zu 50 % von der Baulinie zurücktreten darf. 50 % der Fassadenlänge oder als Staffelgeschoss? – wie weit darf die Fassade zurücktreten? Dem Bestimmtheitsgebot wird hier nicht Rechnung getragen.

In der Ergänzenden Festsetzung Nr. 2. - Ist der 6. Anstrich zu berichtigen

Begründung: Wir sind im WA gemäß § 4 BauNVO; da sind Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig

Maßgabe 4

Die Begründung ist zu überarbeiten / anzupassen

Begründung:

Die Begründung wurde mit Stand vom 30.03.2012 eingereicht. Das dürfte ein falsches Datum sein. Die Begründung wurde nach der Abwägung geändert.

Unbenommen davon sind im Geltungsbereich die Katasterangaben unvollständig.

In Pkt. 5.1 – ist nicht hinreichend konkret bestimmt, welcher Teil der Fassade bis zu 50 % von der Baulinie zurücktreten darf; 50 % der Fassadenlänge oder als Staffelgeschoss? – wie weit darf die Fassade zurücktreten?

In Pkt. 5.2. – erscheint die Stellplatzregelung nicht schlüssig. Gerade Senioren benötigen ein Auto und möchten in Wohnnähe parken.

Zu den Textlichen Festsetzungen liegt gar keine Begründung vor.

Die Begründungspflicht hat im wesentlichen zwei Zielsetzungen, die das BVerwG folgendermaßen umschrieben hat: *„Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der*

allgemeine Sprechzeiten: Dienstag 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Freitag 09.00 - 12.00 Uhr

Internet: www.maerkisch-oderland.de

Die genannte E-Mail-Adressen dienen nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne elektronischer Signatur und/oder Verschlüsselung.

Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Planes zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Planes verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein."

Gleichmaßen ist der in der Planbegründung zum Ausdruck gekommene planerische Wille der Gemeinde auch von Bedeutung, wenn es um die konkrete Zulassung von Ausnahmen geht, die im Plan für zulassungsfähig erklärt wurden. Durch entsprechende Verlautbarungen in der Planbegründung kann die Gemeinde mithin das Ermessen der Genehmigungsbehörde bei der Zulassung von Ausnahmen deutlich steuern.

Auflage 1

Die Verfahrensvermerke der Planzeichnung sind auszufüllen.

Die Genehmigung des B-Planes erfolgt durch Höhere Verwaltungsbehörde, nicht durch den Bürgermeister.

Auflage 2

die Rechtsgrundlagen sind zu überarbeiten und gehören in die Begründung (siehe MIL Arbeits-hilfe Bebauungsplan)

- PlanzV vom 18.12.1990 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997 (GVBl. I S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 11 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I Nr. 28)

Rechtsbehelfsbelehrung

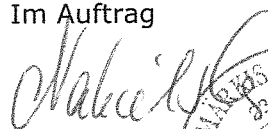
Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Zustellung schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch beim Landratsamt Märkisch-Oderland, Bauordnungsamt/FD RBA, Klosterstraße 14, 15344 Strausberg eingelegt werden.

Falls diese Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Sofern die Gemeinde Hoppegarten den Maßgaben beitreten will, muss sie einen erneuten Satzungsbeschluss/ Beitrittsbeschluss über die geänderte Satzung fassen, die Begründung ist durch die Gemeindevertretung zu billigen. Das Protokoll über den Beitrittsbeschluss ist mir zur Überprüfung meiner Genehmigung erneut vorzulegen.

Die Schlussbekanntmachung der Satzung kann erst erfolgen, wenn ich bestätigt habe, dass das Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt wurde und die Satzung entsprechend der Maßgaben und Auflagen geändert wurde.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Nakielski
Sachbearbeiterin
Rechtliche Bauaufsicht



allgemeine Sprechzeiten: Dienstag 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Freitag 09.00 - 12.00 Uhr Internet: www.maerkisch-oderland.de

Die genannte E-Mail-Adressen dienen nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne elektronischer Signatur und/oder Verschlüsselung.