

Gemeinde Am Mellensee

Der Bürgermeister

Verwaltungsvorlage

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Federführendes Amt Bauverwaltung	Datum 12.08.2021	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
-------------------------------------	---------------------	--

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:
Ortsbeirat Mellensee	25.08.2021
Bauausschuss	26.08.2021

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz", 1. Änderung im OT Mellensee
der Gemeinde Am Mellensee

Billigungsbeschluss des Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung
sowie Einholung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern
öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" im OT Mellensee der Gemeinde Am Mellensee in der Fassung vom 16.08.2021, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung, dem Teil B - Textliche Festsetzungen sowie der Begründung.

Die Gemeindevertretung bestimmt, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" in der Fassung vom 16.08.2021 erfolgen soll.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" ist ortsüblich bekanntzumachen. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind die Stellungnahmen einzuholen.

Der von der ehemaligen Gemeinde Mellensee, aufgestellte Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" ist am 23.12.1996 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan ist bisher nur in Teilen umgesetzt worden. Er setzt Planstraßen auf gemeindeeigenen, aber auch auf privaten Grundstücken fest. Letzteres betrifft die Festsetzung der Planstraße A, die in Teilen zur Hälfte auf dem privaten Grundstück des ehemaligen Flurstücks 245 der Flur 2 in der Gemarkung Mellensee, heute auf den Flurstücken 608, 609 und 610 der Flur 2 in der Gemarkung Mellensee liegt.

Das neu gebildete, zu Teilen auf der im Bebauungsplan festgesetzten Planstraße A liegende Flurstück 610 der Flur 2 in der Gemarkung Mellensee dient der Erschließung des ebenfalls neu gebildeten, im hinteren Bereich befindlichen Flurstückes 609. Das Flurstück 610 liegt in der Gemeinschaft der Eigentümer der beiden verschiedenen privaten Eigentümer der Flurstücke 608 und 609. Diese verwehren eine Grundstücksveräußerung an die Gemeinde zur Ausbildung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße A.

Somit ist die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" vorgesehenen hauptsächlichen Erschließung des hinteren, östlichen Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" nur auf dem Wege eines Ankaufs durch die Gemeinde möglich. Sollte das Ankaufbegehren der Gemeinde beim privaten Grundstückseigentümer nicht fruchten, verbleibt ihr nur der Weg der Enteignung gemäß den Bestimmungen des Fünften Teils "Enteignung" des Baugesetzbuches (BauGB) mit seinen §§ 85 ff.

Aufgrund der planungsrechtlichen Unzulänglichkeiten des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nimmt die Gemeinde Am Mellensee von der Einleitung eines Enteignungsverfahrens Abstand. In Folge dessen beabsichtigt sie die Planstraße A parallel um ihre Hälfte nach Norden, auf das private Flurstück 245, Flur 2 in der Gemarkung Mellensee zu versetzen. Der Grundstückseigentümer des Flurstückes 245 ist damit einverstanden. Dieses erfordert die Änderung des Bebauungsplanes.

Ziel der Planung ist die Sicherung der inneren Erschließung des noch nicht umgesetzten Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz". Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" umfasst die parallele Verschiebung einer festgesetzten Straßenverkehrsfläche, ohne dass deren Breite und Länge verändert wird. Die von der Verschiebung Straßenverkehrsfläche in Anspruch zunehmende Baugebietsfläche, hier: allgemeines Wohngebiet, wird in ihrem Flächenumfang nicht verringert. Das in den an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden allgemeinen Wohngebiete festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist gleich und wird durch die Planänderung nicht berührt und ebenfalls nicht verändert.

Nach Auskunft der Oberförsterei Wünsdorf besitzt auch der auf dem Flurstück 245 gelegene Gehölzbestand die Waldeigenschaft im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg. Somit wird für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz", auch seiner 1. Änderung eine walddrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans erforderlich, in dem schon im Bebauungsplan die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 Abs. 3 LWaldG festgesetzt und abschließend dargelegt werden.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

Problembeschreibung/Begründung

siehe auch Beschluss / Beschlussvorschlag:

Nr.: vom: Betreff:

Fördermittel geprüft

☐ Ja ☐ Nein

gepl. Haushaltsjahr

Investitions-Nr.

Kosten gebunden
€

Kosten frei
€

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☐ Nein

Veranschlagung

im Ergebnisplan

☐ Ja, mit €
☐ Nein

Produkt

im Finanzplan

☐ Ja, mit €
☐ Nein

Gesamtkosten der Maßnahmen
(Beschaffungs-/Herstellungskosten)
€

Jährliche Abschreibung
☐ Ja, mit €
☐ Nein

Dezernat

Kämmerei
zur Kenntnis

Bürgermeister