

Gemeinde Am Mellensee

Der Bürgermeister

Verwaltungsvorlage

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen Bauverwaltung	Datum 13.07.2016	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
-----------------------------------	---------------------	--

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:
Bauausschuss	28.07.2016
Ortsbeirat Klausdorf	04.08.2016
eingebracht von: Bauverwaltung	

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 16-03 „Wohnen in der Ortsmitte“ im OT Klausdorf
der Gemeinde Am Mellensee
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 16-03 „Wohnen in der Ortsmitte“ im OT Klausdorf der Gemeinde Am Mellensee.

Für den räumlichen Geltungsbereich zwischen

- dem Waldstreifen im Norden,
- der Mitte der Zossener Straße im Osten,
- der Gipsstraße im Süden und
- der Bahnhofstraße im Westen,

bestehend aus den Flurstücken 648 (Zossener Straße, teilweise), 812, 813, 816 (teilweise), 978, 980, 981, 1018, 1019, 1063 und 1064 der Flur 1 in der Gemarkung Klausdorf wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und somit im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,3 ha:

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich öffentlich bekanntzumachen.

Beratungsergebnis:

Gremium Gemeindevertretung Am Mellensee					Sitzung am: 10.08.2016		TOP:	
<input type="checkbox"/> Ein- stimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmen- mehrheit	Anwe- send	Ja	Nein	Enthaltg.	<input type="checkbox"/> Laut Beschlussvor- schlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss	
Vermerk wegen Mitwirkungsverbot (§ 22 BbgKVerf.)								
Beschluss-Nr. / /								
Schriftführer					Vors.d.Gemeindevertretung			

Antragsteller ist die Mellensee Immobilien & Verwaltungs GmbH, Vertr. durch den GF Dr. Karsten Stein, Stubenrauchstraße 58-59 in 15806 Zossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16-03 „Wohnen in der Ortsmitte“ im OT Klausdorf der Gemeinde Am Mellensee ist in der Anlage 1 dargestellt.

Ziel der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes auf bisher baulich unterschiedlich stark genutzten und durchgrünten sowie teilweise brachgefallenen Flächen innerhalb der Ortsmitte von Klausdorf. Dieses Gebiet gehört dem Bebauungszusammenhang an. Der dafür aufzustellende Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von Flächen, die am zusammenhängend bebauten Ortsteil teilnehmen und ihn prägen.

Die bestehende Situation, der Planungsanlass, die Erforderlichkeit der Planung, die Planungsziele und die rechtlichen Voraussetzungen sind in der Anlage 2 aufgeführt

Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Veranschlagung

im Ergebnisplan

☐ Ja, mit €

☐ Nein

Gesamtkosten der Maßnahmen
(Beschaffungs-/Herstellungskosten)

€

Produkt

im Finanzplan


☐ Ja, mit €

☐ Nein

Jährliche Abschreibung

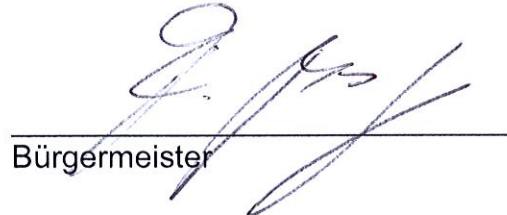
☐ Ja, mit €

☐ Nein



Dezernat

Kämmerei
zur Kenntnis



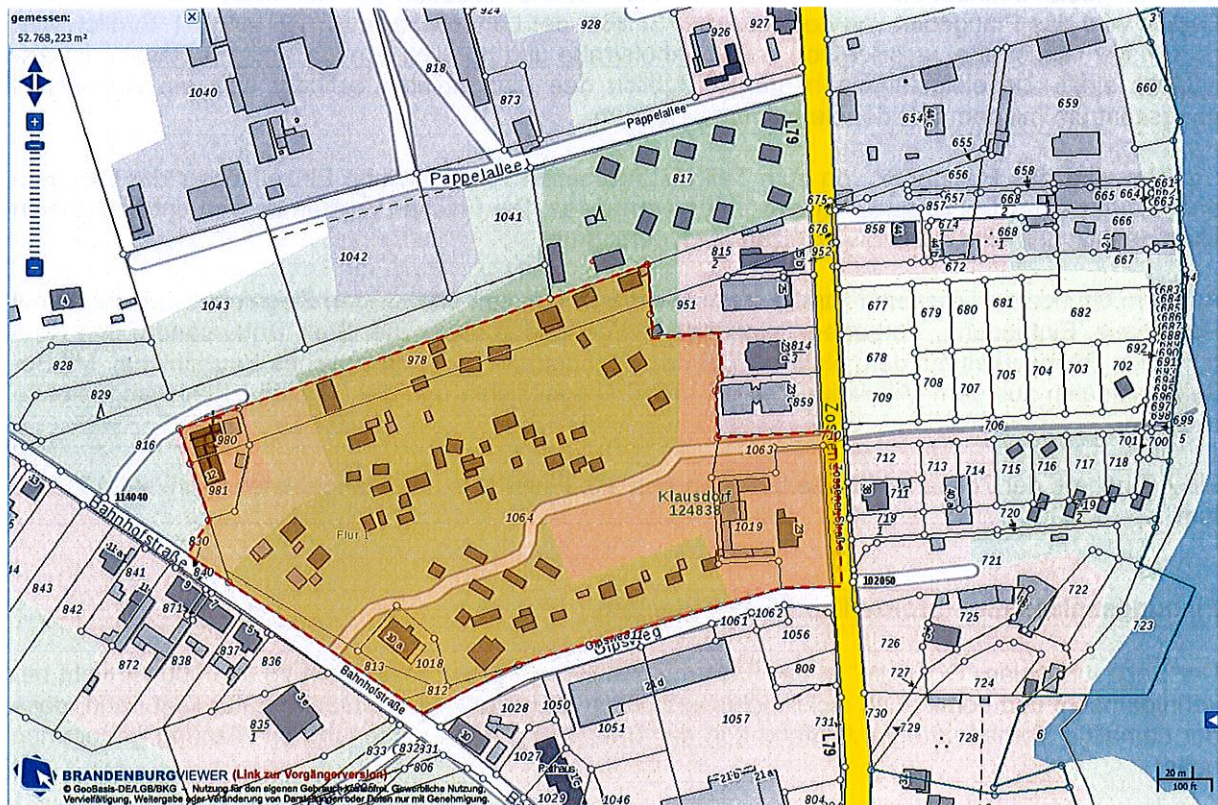
Bürgermeister

Verteiler nach Beschlussfassung: _____

Genehmigungsvermerke: Antrag gestellt/ Liegt vor _____

Anlage 1

Übersichtsplan des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 16-03 „Wohnen in der Ortsmitte“ im Ortsteil Klausdorf der Gemeinde Am Mellensee



Anlage 2

Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte des Ortsteils Klausdorf der Gemeinde Am Mellensee. Östlich wird das Plangebiet von der Zossener Straße, der Landesstraße (L) 79, tangiert. Südlich wird es von der Gipsstraße, westlich von der Bahnhofstraße und nördlich von waldartigen Flächen im Anschluss eines Ziegeleigeländes begrenzt. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Nahversorgungszentrum mit dem Sitz der Gemeindeverwaltung.

Geprägt wird das Plangebiet von zum Teil aufgelassenen Parzellen und Einzelhäuser der Wochenendnutzung. Zum Teil ist auch Dauerwohnen vorhanden. Die Flächen werden baulich unterschiedlich stark genutzt und sind mit Großgehölzen stark durchgrünt.

Auf dem Grundstück Zossener Straße 23 befindet sich mit dem ehemaligen Ziegeleibesitzergehöft mit Wohnhaus, Einfriedung, Vorgarten, Toranlage, Hofgebäuden (Scheune, Stall, Unterstände) und Resten eines Rührwerkes auf dem hinteren Teil des Grundstücks ein eingetragenes Baudenkmal. Mit Baudenkmalen aus dem Mittelalter, der Ur- und Frühgeschichte und der Neuzeit ist im Plangebiet zu rechnen.

Mit Ausnahme der Zossener Straße befinden sich alle Flurstücke des Plangebietes in privatem Eigentum.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Bebauungsplan "Ortsmitte" in der Fassung des Beitrittsbeschlusses vom 16.03.2000 ist nicht bekanntgemacht und somit auch nicht rechtsverbindlich geworden. Eine Ursache dafür liegt darin, dass der damalige Vorhabenträger Abstand von der Umsetzung der städtebaulichen Planung genommen hatte.

Für den überwiegenden Teil der Flächen des räumlichen Geltungsbereiches dieses nie rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes hat jüngst ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Seitens der neuen Grundstückseigentümer wird eine Wiedernutzbarmachung der teilweise brachgefallenen Siedlungsflächen angestrebt.

Eine nach mehr als 16 Jahren erfolgende Bekanntmachung der von der Gemeindevertretung im Jahr 1999 beschlossenen Bebauungsplansatzung "Ortsmitte" würde jedoch eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange voraussetzen. Es ist anzunehmen, dass die Planinhalte nicht mehr den sich weiterentwickelten Anforderungen an die Aufstellung eines Bebauungsplanes entsprechen. Auch ist mit weiteren zu berücksichtigenden Belangen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu rechnen.

Somit wird der Bebauungsplan "Ortsmitte" nicht weiter verfolgt. Für die städtebauliche Entwicklung seines räumlichen Geltungsbereiches sollen zwei Bebauungspläne neu aufgestellt werden.

In Abstimmung mit dem Kreisentwicklungsamt des Landkreises Teltow-Fläming als höhere Verwaltungsbehörde nach dem Baugesetzbuch ist für die westlich der Zossener Straße gelegenen Flächen die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, für die östlich der Zossener Straße gelegenen Flächen nur die Aufstellung eines Bebauungsplanes im klassischen Verfahren zulässig.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes auf bisher baulich unterschiedlich stark genutzten und durchgrüntem sowie teilweise brachgefallenen Flächen innerhalb der Ortsmitte von Klausdorf. Dieses Gebiet gehört dem Bebauungszusammenhang an.

Der dafür aufzustellende Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von Flächen, die am zusammenhängend bebauten Ortsteil teilnehmen und ihn prägen.

Die vorhandene städtebauliche Struktur ist neu zu ordnen. Dazu ist ein Konzept zu erstellen, das sowohl eine die landschaftlichen Gegebenheiten berücksichtigende neue Einzelhausbebauung als auch eine dichtere Bebauung im Bereich an der Zossener Straße umfasst. Die künftigen baulichen Nutzungen sollen

- dem Wohnen,
- den der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie den nicht störenden Handwerksbetrieben,
- den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- den Betrieben des Beherbergungsgewerbes und
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben

dienen, zum Teil auch in gemischter Nutzung, soweit das Wohnen nicht wesentlich gestört wird.

Die gesicherte Erschließung des Plangebietes ist zu gewährleisten. Eine öffentliche Durchwegung von der Zossener Straße zur Bahnhofstraße ist anzustreben.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass Eingriffe, die auf Grund der Änderungsplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Somit werden mögliche Kompensationserfordernisse nicht Gegenstand der Festsetzungen der Änderungsplanung. Auch ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Abs. 2 Nr. 1 BauGB befreit vom Verfahren der Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7, § 1 a in der Abwägung zu berücksichtigen. Deshalb sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16-03 „Wohnen in der Ortsmitte“ im Ortsteil Klausdorf der Gemeinde Am Mellensee gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Der Bebauungsplan entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Mellensee. Dieser stellt für den räumlichen Geltungsbereich

- eine Wohnbaufläche,
 - eine Anlage / Einrichtung zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs mit der Zweckbestimmung "Kirche" sowie
 - mit der Zossener Straße eine überörtliche Hauptverkehrsstraße
- dar. Eine Änderung oder Ergänzung des FNP im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen, was jedoch an die Erfüllung bestimmter Voraussetzungen gebunden ist. Nachfolgend werden die Prüfergebnisse dargestellt.

- a) **Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern (die 1. Voraussetzung eines Schwellenwertes betreffend).**

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 53.000 m². Um den Anwendungsvoraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB - Beschränkung der Größe der festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern - zu genügen, darf im räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung mathematisch keinesfalls eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,37 überschreiten.

Gemäß § 17 der BauNVO ist für reine und allgemeine Wohngebiete eine Obergrenze für die GRZ von 0,4 bestimmt. Es ist davon auszugehen, dass diese GRZ im Aufstellungsverfahren nicht überschritten oder erreicht wird, auch im Hinblick auf festzusetzenden Straßenverkehrs- und Grünflächen (überschlägig angenommen mit 5.000 m²), die die Bezugsfläche von 53.000 m² auf etwa 48.000 m² mindern.

Daraus folgt eine insgesamt höchstens zulässig festzusetzende Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,41 für alle Baugebietsflächen des Plangebietes. Differenzierungen sind im Aufstellungsverfahren zu klären.

- b) **Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Auch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b¹ genannter Schutzgüter bestehen.**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt nicht in bzw. in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes. In einer östlichen Entfernung von ca. 465 m befindet sich das **Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet "Wehrdamm / Mellensee / Kleiner Wünsdorfer See"** (Natura 2000 Nr. DE 3846-306).

In Anwendung der Verwaltungsvorschrift der Landesregierung zur Anwendung der §§ 19a bis 19f Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Brandenburg, insbesondere zur Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie, vom 24. Juni 2000 (Amtsblatt für Brandenburg vom 18. Juli 2000, S. 358) ist zu prüfen ob ein Projekt / Plan im Sinne der Legaldefinition des § 19a Nr. 8 vorliegt. Diese Prüfung schließt ein, ob das Vorhaben überhaupt geeignet ist, ein "Natura 2000"-Gebiet einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten erheblich zu beeinträchtigen.

¹ (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Nach Ziffer 2.1 der Verwaltungsvorschrift ist zu prüfen, ob der Projektbegriff erfüllt ist. Dafür müssen die Vorhaben der Fallgruppen a), b) und c) überhaupt geeignet sein, ein "Natura 2000"-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Die Buchstaben b) und c) können ausnahmsweise auch auf Projekte zur Anwendung kommen, die außerhalb eines "Natura 2000"-Gebietes liegen, das Gebiet aber erheblich beeinträchtigen können.

Im Ergebnis der vorgenommenen überschlägigen Einschätzung wird festgestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Der Projektbegriff ist nicht erfüllt und eine Vorprüfung nicht erforderlich.

Begründung:

Mit der o. g. Verwaltungsvorschrift werden Beurteilungskriterien für diese Einschätzung aufgestellt. Demnach kann die Eignung, erheblich Beeinträchtigungen auszulösen, bereits dann verneint werden, wenn sich dies unter Zugrundelegung bisheriger Erfahrungswerte (ohne genauere Untersuchung) aufdrängt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorbereiteten Planungen entsprechen Vorhaben und Maßnahmen, die nach der Vermutungsregel regelmäßig nicht geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen auszulösen:

- bauliche Anlagen im Sinne § 2 Abs. 1 BbgBauO außerhalb eines "Natura 2000"-Gebietes bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 300 Metern. Sollen bauliche Anlagen innerhalb des Mindestabstandes von 300 Metern errichtet werden, ist, insbesondere bei Abgrabungen, im Einzelfall zu prüfen, ob tatsächlich eine erhebliche Beeinträchtigung der Gebiete vorliegen kann;
- bei Wohnbebauung, Sportanlagen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in der Umgebung von FFH-Gebieten ist von einer erheblichen Beeinträchtigung regelmäßig nicht auszugehen;

Aus den Gebietsmerkmalen des im weiteren Umfeld gelegenen FFH-Gebietes sowie aus der kürzesten Entfernung zum Plangebiet sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter abzuleiten. Aus den im aufzustellenden Bebauungsplan vorhandenen und neu zu planenden Wohnnutzungen gehen keine Gefährdungen auf diese FFH-Gebiete aus.

Die angestellte Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sowie die UVP-Pflichtigkeit gemäß der Anlage 1 zum UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass die beabsichtigten Planinhalte des Bebauungsplanes keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht begründen.

Damit liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Einleitung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB vor. Die Aufstellung des Bebauungsplanes darf im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Das wiederum bedeutet, dass Eingriffe, die auf Grund der Änderungsplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Somit werden mögliche Kompensationserfordernisse nicht Gegenstand der Festsetzungen der Änderungsplanung. Auch ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.