

Gemeinde Am Mellensee

Der Bürgermeister

Verwaltungsvorlage

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

| | | |
|------------------|------------|--|
| Amt/Aktenzeichen | Datum | Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) |
| Bauverwaltung | 04.05.2018 | |

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| Beratungsfolge: | Sitzungstermin: |
| Ortsbeirat Klausdorf | 17.05.2018 |
| Bauausschuss | 17.05.2018 |
| eingebracht von: Bauverwaltung | |

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 16-02 „Wohnen am Mellensee“ im OT Klausdorf

Billigungsbeschluss des Entwurfes Stand April 2018 und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" in der Fassung vom April 2018, bestehend aus

- der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), (Anlage 1) sowie
 - der dazugehörige Begründung incl. der Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens - Artenschutzbericht (Anlage 2),
- wird gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie von den berührten Nachbargemeinden deren Stellungnahmen zum Planentwurf eingeholt.

In der ortsüblichen Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und folgende umweltbezogene Informationen für das Änderungsplangebiet vorliegen und eingesehen werden können:

1. Biotoptypenkartierung / Baumkataster Stand 09/2017; Ergänzungen 04/2018 für die B-Pläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" von der Freien Landschaftsarchitektin Irene Fiedler
2. Faunistischer Fachbeitrag für das Bebauungsplangebiet 16-02 "Wohnen am Mellensee" in der Gemeinde Mellensee, OT Klausdorf von Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz Jens Scharon vom Februar 2018
3. Baugrund-Gutachten Vorerkundung Nr. 2016-0182 der Maul + Partner Baugrund Ingenieurbüro GmbH vom 28.11.2016
4. Ergebnisse der orientierenden Deklarationsanalysen nach Bundesbodenschutzverordnung und LAGA Nr. 2016-0182-AKB-01 der Maul + Partner Baugrund Ingenieurbüro GmbH vom 28.11.2016
5. Schallimmissionsprognose Verkehr und Freizeit bzw. Sport Nr. X1040/001-01 der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG Niederlassung Berlin vom 16.03.2018
6. B-Plan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und B-Plan Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte":

Übersicht der mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes beteiligten berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Auswertung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom April 2018

Beratungsergebnis:

| | | | | | | | |
|--|--|---------------|----|---------------------------------|-----------|--|--|
| Gremium Gemeindevertretung Am Mellensee | | | | | | Sitzung am: 23.05.2018 | 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 _____ | | | |

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 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.

Daraufhin hat die Gemeindevertretung Am Mellensee am 10.08.2016 für den Ortsteil Klausdorf folgende zwei Beschlüsse gefasst:

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und
- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte"

Ziel des Aufstellungsverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes auf bisher überwiegend nicht bebauten bzw. brachgefallenen und unterschiedlich stark durchgrünt Flächen innerhalb der Ortsmitte von Klausdorf. Dieses Gebiet wird vom Bebauungszusammenhang begrenzt, nimmt an ihm nur in seinem südlichen, an der Zossener Straße gelegenen Plangebietsbereich teil. Der aufzustellende Bebauungsplan dient der Neuordnung und Einbeziehung dieser Flächen in den zusammenhängend bebauten Ortsteil.

Soweit sie einem innerörtlichen Wohnraumbedarf Rechnung tragen, ermöglicht die BauGB-Novelle 2017 mit dem § 13b Baugesetzbuch (BauGB) den Gemeinden unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen die Aufstellung von Bebauungsplänen. Die Gemeindevertretung Am Mellensee macht mit ihrem Beschluss am 18.10.2017 davon Gebrauch. Der Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" wird nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Einleitung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen liegen vor. 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 des Bebauungsplans. Auch ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die vier Nachbargemeinden sind frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet worden. In Auswertung dieser Beteiligungsphase ist der Bebauungsplanentwurf erstellt worden.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" in der Fassung vom April 2018

Anlage 2

Begründung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" in der Fassung vom April 2018

Anlage 3

Biotoptypenkartierung / Baumkataster Stand 09/2017; Ergänzungen 04/2018 für die B-Pläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" von der Freien Landschaftsarchitektin Irene Fiedler

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Produkt

Veranschlagung

im Ergebnisplan

☐ Ja, mit €

☐ Nein

im Finanzplan

☐ Ja, mit €

☐ Nein

Gesamtkosten der Maßnahmen
(Beschaffungs-/Herstellungskosten)

€

Jährliche Abschreibung

☐ Ja, mit €

☐ Nein



Dezernat

Kämmerei
zur Kenntnis

Bürgermeister



Verteiler nach Beschlussfassung: _____

Genehmigungsvermerke: Antrag gestellt/ Liegt vor _____