

Bebauungsplan „Küsterweg Ost“

Antragsteller:
Mirko Langkammer
Patrick Wasner

Stand: 11.07.19

INHALT

1	Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes.....	2
1.2	Anlass der Planung	3
1.3	Planungsziel und -zweck.....	4
1.4	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
1.5	Inhalt der Planung	4
1.6	Erschließung	5

1 Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Sperenberg der Gemeinde Am Mellensee im Landkreis Teltow Fläming.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

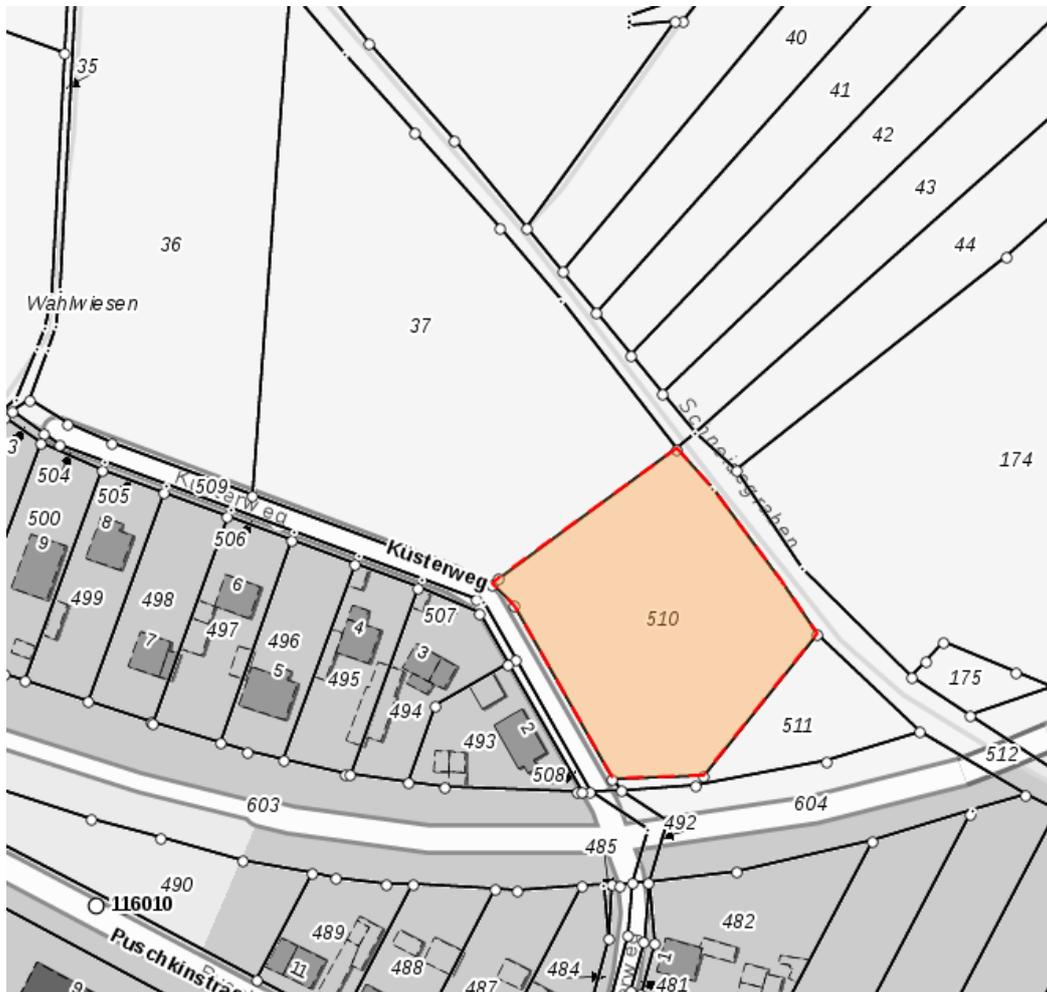
- im Nordosten: Flurstück 512, Schneidegraben (wasserführend), dahinter liegende Wiesen
- im Nordwesten: Flurstück 37, Wiesenfläche, landwirtschaftlich genutzt
- im Südosten: Flurstück 509, Küsterweg und Siedlungsbebauung
- im Südwesten: Flurstück 511, Wiesenfläche, unbefestigter Weg Richtung Trebbiner Straße

Abbildung 1: Örtliche Lage des Planungsgebiets



Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4315m² bestehend aus dem Flurstück 510 der Flur 5 der Gemarkung Sperenberg. Sowie ein Teilstück des Flurstücks 509 (Küsterweg).Abbildung 2:

Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich



1.2 Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt am Rand der westlichen Siedlungsbebauung von Sperenberg.

Die vorwiegend Landwirtschaftlich genutzte Fläche (ehemals verpachtet) wurde bis zum Eigentümerwechsel 2018 von der BVVG verwaltet.

Die östlich an den Küsterweg grenzende Fläche bietet städtebauliches und nutzungsstrukturelles Potenzial für das zahlreich vorgetragene Ansiedlungsbegehren. Durch das direkte angrenzen an bestehendes Siedlungsgebiet, ist im Plangebiet „Küsterweg Ost“ innerörtliche Baulandbereitstellung für Wohnnutzung möglich, für die in der Gemeinde Am Mellensee die soziale sowie auch Versorgungsinfrastruktur vorhanden ist.

Aus diesem Grund ist beabsichtigt, für das Gebiet mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine neue städtebauliche Ordnung zu begründen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben zu schaffen.

1.3 Planungsziel und -zweck

Mit der Aufstellung des B-Plans „Küsterweg Ost“ wird beabsichtigt, in Fortschreibung der typischen städtebaulichen Strukturen des ländlichen Raumes Wohnbauflächen auszuweisen und die neue städtebauliche Ordnung zu begründen. Die planerische Vorbereitung dient einer langfristigen Nutzbarmachung als Maßnahme der Innenentwicklung.

1.4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Durch die Gesetzesänderung des §13b BauGB besteht die Möglichkeit, Flächen von unter einem Hektar in einem vereinfachten und befristeten Verfahren zu bebauen. Der Paragraph ermöglicht es Kommunen, Flächen im Außenbereich mit einer Größe von bis zu einem Hektar, die an zusammenhängende Bebauung (Siedlungsrand) angrenzen, im beschleunigten Verfahren als Bauland auszuweisen. Insofern stellt die Gesetzesnovelle eine deutliche Verbesserung, vor allem für ländlich geprägte Ortsteile wie Sperenberg dar.

Des Weiteren besteht durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion weiterer Spielraum zur eigenverantwortlichen Entwicklung der Gemeinden.

Im Landesentwicklungsplan wird weiterhin gefordert, dass Regionale Planungsgemeinschaften Ortsteile in ihrem Einzugsgebiet zu sogenannten grundfunktionalen Schwerpunkten ausweisen. Damit sind leistungsfähige Ortsteile gemeint, die innerhalb von Gemeinden schon heute Einrichtungen der Daseinsvorsorge bündeln und zusätzliche Angebote für großflächigen Einzelhandel entwickeln oder Wachstumsreserven für Wohnen anbieten sollen. Somit fällt der Ortsteil Sperenberg mit seinem Angebot an Einzelhandel, medizinischer Versorgung, einer Grundschule, sowie Kinderbetreuungseinrichtungen in diese Kategorie.

1.5 Inhalt der Planung

Die Fläche des Plangebiets bietet aufgrund ihrer räumlichen Lage innerhalb der Ortsstruktur geeignetes Potential die Ansiedlung von Wohnbauten im Gebiet zu begründen.

Abbildung 3: Plangebietsfläche und Rückseite Wohnbebauung Wiesenweg
(Richtung Nordosten)



Abbildung 4: Plangebietsfläche und angrenzende Grünflächen
(Richtung Norden)



1.6 Erschließung

- Parzellierung der Plangebietsfläche in Baugrundstücke mit ca. 600-800m² Grundfläche (Einfamilienhäuser), sowie einem Baugrundstück mit ca. 1300-1500m² Grundfläche (zwei Mehrfamilienhäuser, je vier Wohneinheiten)
- Einteilung von Parkplatz- und Grünflächen

Abbildung 5: Parzellierung der Plangebietsfläche

