

Gemeinde Am Mellensee

Der Bürgermeister

Verwaltungsvorlage

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Federführendes Amt Bauverwaltung	Datum 15.03.2024	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) 262/54/2024
-------------------------------------	---------------------	---

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:
Bauausschuss	28.03.2024
Gemeindevertretung	16.04.2024

Betreff:

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Grundstücke Winkelweg

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung soll beschließen:

1. Für die Grundstücke Winkelweg in dem Ortsteil Mellensee wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Bullenberg in Am Mellensee“ aufgestellt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 52/4 - 52/6 - 52/7- 52/8 - 52/9 der Flur 3 der Gemarkung Mellensee und hat eine Größe von rund 3,1 Hektar.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren

Der Planer des Vorhabenträgers hatte bereits vorgesprochen:

- am 24.01.2024 im Ortsbeirat
- am 25.01.2024 im Bauausschuss

Der Bebauungsplan "Bullenberg in Am Mellensee" sieht die Errichtung einer ökologischen Wohnhaussiedlung mit einer Kita vor.

Geplant sind 17 bis 19 zwei- und dreigeschossige Wohngebäude, die vermietet werden sollen.

Die Erschließung soll über die öffentliche Straße Winkelweg mit einer Zufahrt auf Privatstraßen erfolgen, die öffentlich gesichert werden sollen. Der vorhandene Winkelweg soll für diesen Zweck als Gemeinde-Wohnstraße ausgebaut werden. Weiter ist die Erschließung für Elektrizität sowie Trink- und Schmutzwasser vorgesehen.

Ziele des Bebauungsplans sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnhaussiedlung mit Kita für ca. 150 Kinder in den bestehenden Gebäuden auf der Denkmalschutzverdachtsfläche. Auf dieser Fläche sollen keine weiteren Gebäude errichtet werden können. Die Berücksichtigung der Umweltbelange soll auf dieser Fläche erfolgen.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen und sollen ausschließlich unter den Wohngebäuden und nur für die Kita neben dem Bestandsgebäude errichtet werden können.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Bullenberg in Am Mellensee" wird im Regelverfahren durchgeführt, da die Anwendungsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) oder ein beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB) nicht vorliegen.

Das Aufstellungsverfahren wird im zweistufigen Verfahren gemäß §§ 2, 3, 4 und 4a BauGB durchgeführt. Es sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erarbeiten.

Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden berücksichtigt.

Weiter wird im Planverfahren in Bezug einer geringen Flächenversiegelung darstellt, große Anteile der vorh. Naturflächen bleiben erhalten.

Die Grundstücke sind nicht im Landschafts- oder Naturschutzgebiet, sondern als Siedlungsgebiet im Außenbereich nach §35 BauGB. Somit auch nach Landesentwicklungsplan eine Arrondierung zu einem urbanen Gebiet (MU).

In der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (von 2011) ist derzeit eine Teil-Fläche als Sonderbaufläche (SO 1) und mit einem BD (Bodendenkmal) verzeichnet. Wie vor benannt sollen auf dieser Bodendenkmal-Fläche keine weiteren Gebäude errichtet werden können. Hier soll planungsrechtlich die Sicherung der vorhandenen Gebäude zum Zweck der Nutzung für Kita berücksichtigt werden. Daher ist diese Fläche als „Kindertagesstätte und Anlagen für soziale Zwecke“ bezeichnet worden. Der Abstand zur möglichen Nutzung eines Campingplatzes wird mit dem geplanten WA vereinbar sein, weil diese von einer Fläche zu einem möglichen Pferdehof abgeschottet sein kann.

Diese Flächen im FNP sind nicht durch einen B-Plan gesichert, sollten berücksichtigt werden, wenn das in dem Entwicklungsinteresse erhalten bleiben soll. Ggfs. ist die WA-Fläche der Verträglichkeit mit einer MU-Fläche zu beplanen.

Die bezeichnete Grünfläche ist nicht im Landschafts- / Naturschutzgebiet und kann in der Fläche der SO1-Fläche auf dem eignen Grundstück ausgeglichen werden.

Folgende Grundstücke sind vom Investor erworben worden:

Flur 3, Flurstück 52/4 Bullenberg mit Bestandsgebäuden	24.480 m ²
Flur 3, Flurstück 52/9 Weg zwischen den Grundstücken	344 m ²
Flur 3, Flurstück 52/1 Grünfläche hinter dem Bullenberg	47.830 m ²
Flur 3, Flurstück 52/6 Grundstück mit Wochenendhaus	4.736 m ²
Flur 3, Flurstück 52/8 Schmales Grundstück	2.608 m ²

Das Grundstück Flur 3, Flurstück: 52/7, bewohnt und bebaut mit einem EFH mit 2.608 m² soll in der künftigen Planung berücksichtigt werden. Der Vorhabensträger würde die Bebauung dieser Fläche als zweiten Bauabschnitt realisieren wollen. Dazu soll ggfs. diese Fläche zum späteren Zeitpunkt zur Verfügung gestellt werden.

Die Kosten der Planung werden durch den Vorhabenträger der Plangebietsfläche übernommen, so dass der Haushalt der Gemeinde Am Mellensee nicht belastet wird.

Es soll weiterhin beschlossen werden!

Vorhaltung einer Ersatzfläche für die geplante Kita, falls die Baugenehmigung auf dem Bodendenkmal nicht erteilt werden sollte.

Der Vorhabenträger soll die sozialen Folgekosten für die Gemeinde verbindlich ermitteln. Das Ergebnis wird ausgewertet und ggf. für weiter vertragliche Vereinbarungen herangezogen.

Weitere eventuell notwendige, infrastrukturelle Maßnahmen sind zu prüfen. (z.B. Kapazitätserweiterung der Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Elektroversorgung, Löschwasserversorgung usw.).

In sofern soll der Bebauungsplan zu einem Vorhaben- und Erschließungsplan erweitert werden.

Es soll ein entsprechender Durchführungsvertrag gemäß §11 und 12 BauGB geschlossen werden.

Darin ist u.a. enthalten:

Erschließungsvertrag

Überprüfung des Vorhabenträgers auch hinsichtlich der finanziellen

Leistungsfähigkeit

Ein Wechsel des Vorhabenträgers ist nicht ohne Zustimmung der Gemeinde möglich.

Es sollen Fristen für die Durchführung vereinbart werden

Sämtliche Planungskosten übernimmt der Vorhabenträger

Diese Aufzählung hier ist nicht abschließend

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

Produkt

Veranschlagung

im Ergebnisplan

☐ Ja, mit €

☐ Nein

im Finanzplan

☐ Ja, mit €

☐ Nein

Gesamtkosten der Maßnahmen
(Beschaffungs-/Herstellungskosten)

€

Jährliche Abschreibung

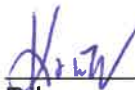
☐ Ja, mit €

☐ Nein



Dezernat

Kämmerei
zur Kenntnis



Bürgermeister

Bebauungsplan „Bullenberg in Am Mellensee“

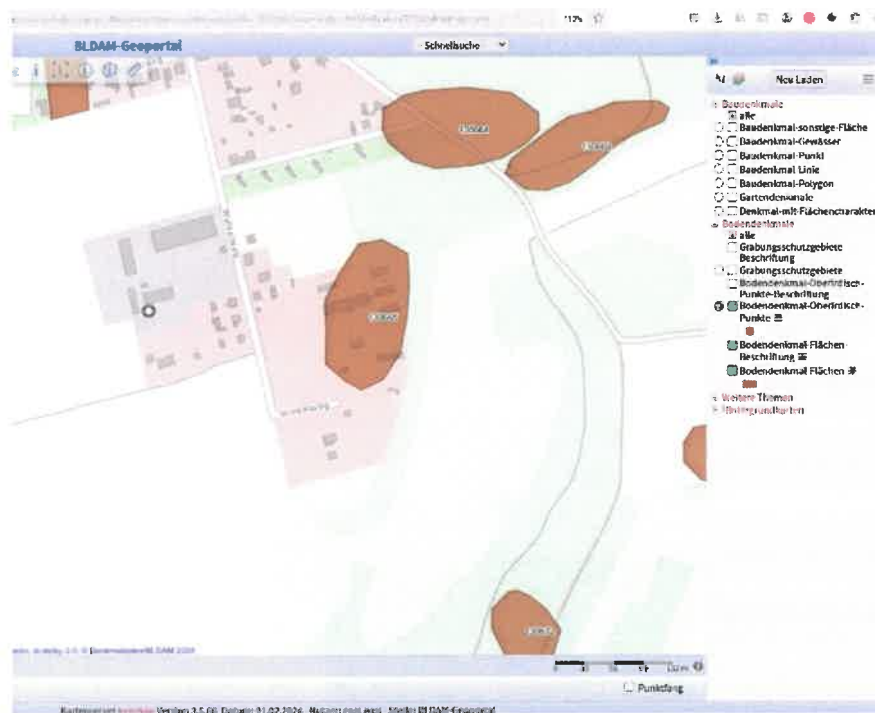


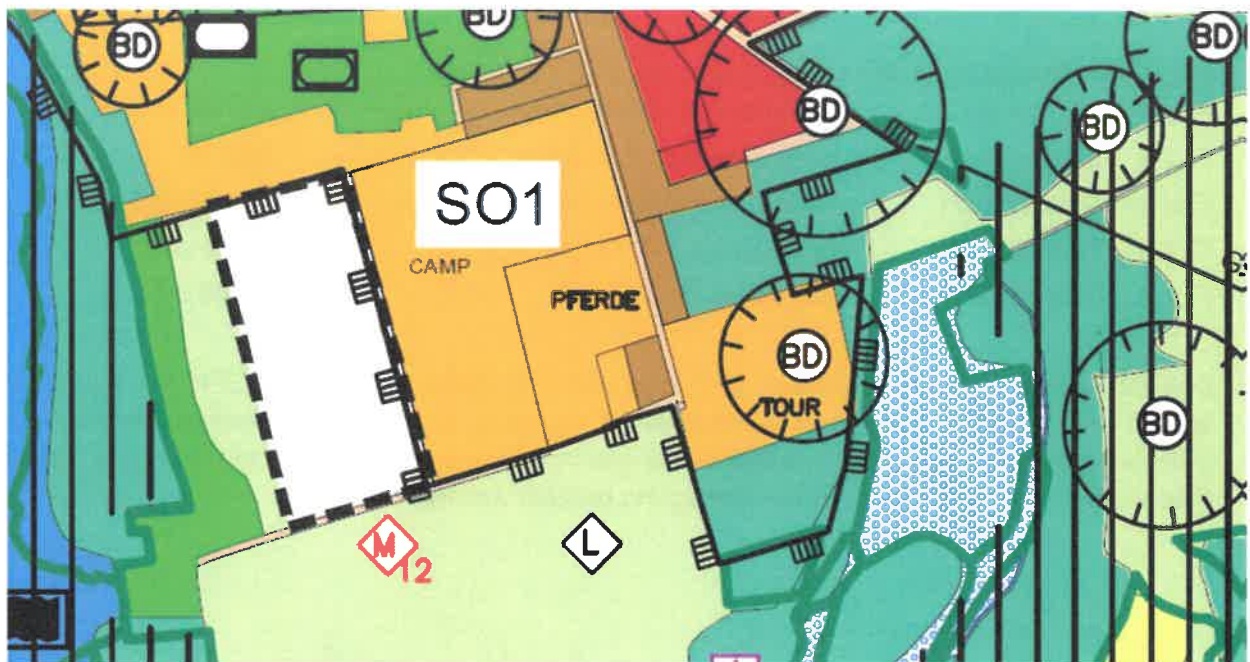
Zeichnung aus „Schutzgebiete in Brandenburg“ - INSPIRE View-Service (WMS-LfU-SCHUTZG)“



Stand: 31.12.2022

Nr. 130665





Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

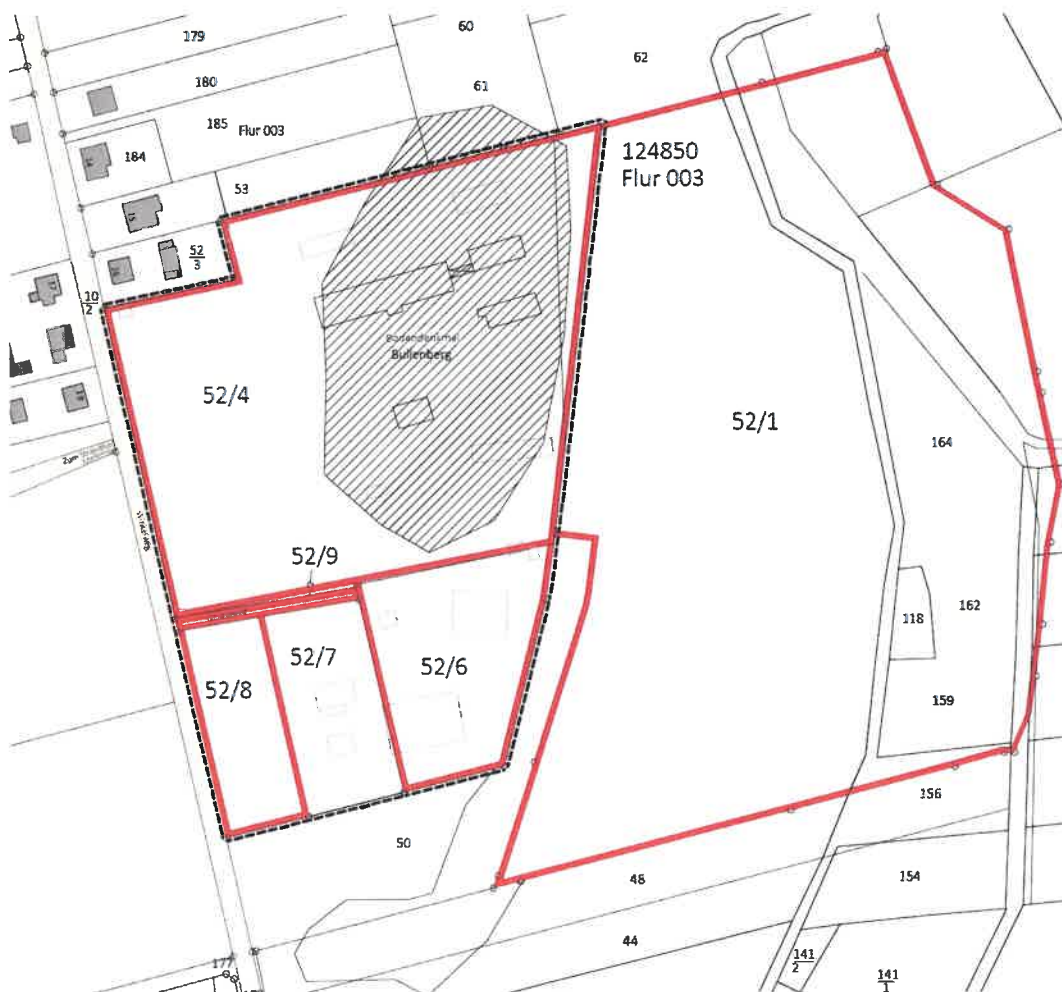
	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen
	Sonderbaufläche

Verfügbarkeit der Grundstücke

Folgende Grundstücke sind vom Investor erworben worden:

Flur 3, Flurstück 52/4	Bullenberg mit Bestandsgebäuden	24.480 m ²
Flur 3, Flurstück 52/9	Weg zwischen den Grundstücken	344 m ²
Flur 3, Flurstück 52/1	Grünfläche hinter dem Bullenberg	47.830 m ²
Flur 3, Flurstück 52/6	Grundstück mit Wochenendhaus	4.736 m ²
Flur 3, Flurstück 52/8	Schmales Grundstück	2.608 m ²

Das Grundstück Flur 3, Flurstück: 52/7, bewohnt und bebaut mit einem EFH mit 2.608 m² soll in der künftigen Planung berücksichtigt werden. Der Vorhabensträger würde die Bebauung dieser Fläche als zweiten Bauanschnitt realisieren wollen. Dazu soll ggfs. diese Fläche zum späteren Zeitpunkt zur Verfügung gestellt werden



Plan mit Geltungsbereich und Vorentwurf:

