

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. 16-02 „Wohnen am Mellensee“ im OT Klausdorf
der Gemeinde Am Mellensee
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 16-02 „Wohnen am Mellensee“ im OT Klausdorf der Gemeinde Am Mellensee.

Für den räumlichen Geltungsbereich zwischen

- den zum Teil gewerblich genutzten Grundstücken Zossener Straße 44a ff. im Norden,
- der mindestens 30 m Ufer-Abstandslinie im Mellensee im Osten,
- dem privaten Flurstück 720 der Flur 1, Gemarkung Klausdorf, im Süden und
- der Mitte der Zossener Straße im Westen,

bestehend aus den Flurstücken 648 (Zossener Straße, teilweise), 672, 677 bis 709, 710 (teilweise), 711 bis 719, 719/1 und 719/2 der Flur 1 sowie aus den Flurstücken 4 (teilweise), 5 und 8 (Mellensee, teilweise) der Flur 5, alle in der Gemarkung Klausdorf, wird ein Bebauungsplan gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,1 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. 16-02 „Wohnen am Mellensee“ 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 überwiegend nicht bebauten bzw. brachgefallenen und unterschiedlich stark durchgrünten Flächen innerhalb der Ortsmitte von Klausdorf. Dieses Gebiet wird vom Bebauungszusammenhang begrenzt, nimmt an ihm nur in seinen südlichen Plangebietsteilen teil. Der dafür aufzustellende Bebauungsplan dient der Neuordnung und Einbeziehung dieser Flächen in den zusammenhängend bebauten Ortsteil.

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

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

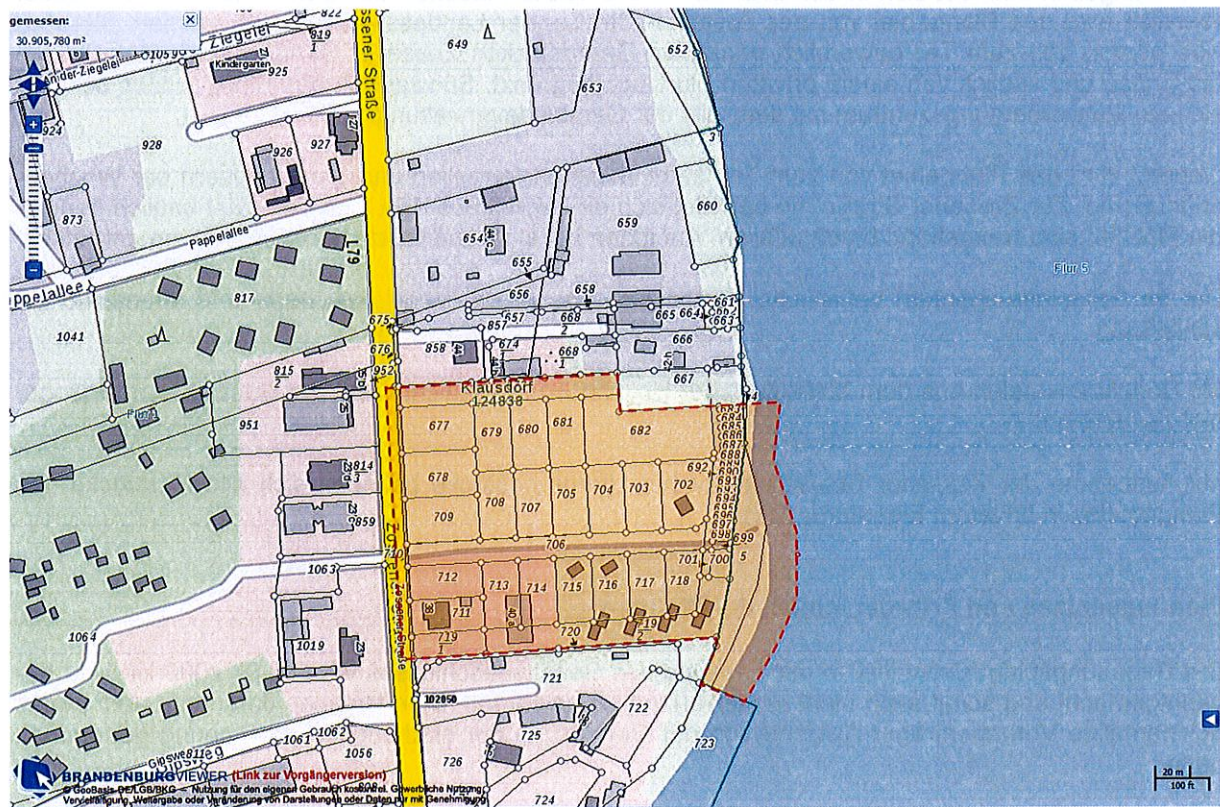

Bürgermeister

Verteiler nach Beschlussfassung: _____

Genehmigungsvermerke: Antrag gestellt/ Liegt vor _____

Anlage 1

Übersichtsplan des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16-02 „Wohnen am Mellensee“ 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. Westlich wird das Plangebiet von der Zossener Straße, der Landesstraße (L) 79, tangiert. Nördlich wird es von den zum Teil gewerblich genutzten Grundstücken Zossener Straße 44a ff., östlich vom Mellensee und südlich von einem privaten Flurstück begrenzt. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Nahversorgungszentrum mit dem Sitz der Gemeindeverwaltung.

Geprägt wird das Plangebiet von zum Teil aufgelassenen Parzellen und Einzelhäusern der Wochenendnutzung. Zur Zossener Straße hin befindet sich ein Wohnhaus. Die zum Teil einst baulich genutzten Flächen sind weitgehend brachgefallen. Auf ihnen hat sich eine Sukzessionsbegrünung entwickelt.

Der im Gemeindeeigentum befindliche Uferbereich hat derzeit keine gesicherte und öffentliche Erschließung.

Mit Bodendenkmalen aus dem Mittelalter, der Ur- und Frühgeschichte und der Neuzeit ist im Plangebiet zu rechnen.

Mit Ausnahme der Zossener Straße und zweier Ufergrundstücke 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 werden eine bauliche Entwicklung sowie 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 überwiegend nicht bebauten bzw. brachgefallenen und unterschiedlich stark durchgrünten Flächen innerhalb der Ortsmitte von Klausdorf. Dieses Gebiet wird vom Bebauungszusammenhang begrenzt, nimmt an ihm nur in seinen südlichen Plangebietsteilen teil.

Der dafür aufzustellende Bebauungsplan dient der Neuordnung und Einbeziehung dieser Flächen in den zusammenhängend bebauten Ortsteil.

Dazu ist ein städtebauliches 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.

Darüber hinaus ist für den Uferbereich eine ausreichend breite öffentliche Grünfläche zu sichern. Diese ist über eine öffentliche Zuwegung an die Zossener Straße anzubinden. Diese Zuwegung kann als öffentliche Grünanlage oder als öffentliche Verkehrsfläche in Verbindung mit einer wirksamen Begrünung gesichert werden.

Ob Steganlagen auf dem Mellensee zulässig sein sollen, ist im Aufstellungsverfahren abschließen zu entscheiden.

Die gesicherte Erschließung des Plangebietes ist zu gewährleisten.

Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16-02 „Wohnen am Mellensee“ 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,
- im Uferbereich zum Mellensee eine Grünfläche und
- 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.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt nicht in bzw. in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes. Es liegt mit seiner östlichen räumlichen Geltungsbereichsgrenze 30 Meter innerhalb des Mellensees und somit im **Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Notte-Niederung"** (Gebiets-ID 3746-602) an.

In einer östlichen Entfernung von ca. 280 m (etwa Seemitte) 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.

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 mittleren 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.