

# Gemeinde Mühlenbecker Land



## Beschluss

Vorlage Nr.: III/0760/19  
 Beschluss Nr.: III/0760/19/33

Antragsteller: Bürgermeister  
 Zuständigkeit: FB I / FD Umwelt und Planung

eingereicht am: 05.03.2019

FBL I  
 FBL II

.....  
 Bürgermeister

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	öff.	nöff.	Vertreter		Abstimmungsergebnis				Beschlussempfehlung	
				gew.	anw.	ja	nein	enth.	*ausg.		
4	Gemeindevertretung	13.05.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	22	17	17	0	0	0	
3	Bauausschuss	09.04.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6	6	6	0	0	0	<input type="checkbox"/>
2	Umweltausschuss	08.04.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6	5	4	0	1	0	<input type="checkbox"/>
1	OB Mühlenbeck	28.03.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5	4	4	0	0	0	<input type="checkbox"/>

### Beschlussvorschlag:

Bebauungsplanes GML Nr. 42 „Wohnen Feldheimer Straße 3a“, OT Mühlenbeck.  
 Das Plangebiet umfasst im OT Mühlenbeck, Gemeinde Mühlenbecker Land, das Grundstück Feldheimer Straße 3a gemäß Darstellung im beiliegenden Lageplan. Im Plangebiet liegt das Flurstück 216 der Flur 3 Gemarkung Mühlenbeck. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,19 ha.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rückwärtige Bebauung auf dem Plangrundstück mit einer zusätzlichen Wohnbaunutzung (Einfamilienwohnhaus) einschließlich der hierfür erforderlichen Erschließung.  
 Das Planvorhaben soll einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfes in der Gemeinde Mühlenbecker Land leisten. Siehe Rückseite

### Begründung:

Siehe Anlage

### Anlagen:

- Anlage zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan GML Nr. 42 „Wohnen Feldheimer Straße 3a“, OT Mühlenbeck (Lage des Plangebietes, Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Planungsziele, Planungserfordernis, Anpassung des Flächennutzungsplanes, Planverfahren)
- Antrag der Vorhabenträger auf Aufstellung des Bebauungsplanes

Haushaltsmäßige Berührung:	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>
Ausgaben sind insgesamt gedeckt durch:	Produkt/Konto: <input type="text"/>			
Auftrags-Nr.:	<input type="text"/>		<input type="text"/>	
	GBH Sachbearbeiter/in		Fachbereichsleiterin II	

### Änderungsempfehlungen:

### Beschlussfassung:

**Zum Beschlussvorschlag:**

Der Bebauungsplan wird wegen seiner Lage am Rand des Siedlungsgebietes gemäß §13b i. V. m. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan wird für das Plangebietes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) BauGB angepasst.

Die Kosten des Bebauungsplanes übernimmt der Vorhabenträger.

# Anlage zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan GML Nr. 42 „Wohnen Feldheimer Straße 3a“, OT Mühlenbeck

## 1. Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes GML Nr. 42 „Wohnen Feldheimer Straße 3a“ liegt im Süd des Siedlungsbereiches von Feldheim im OT Mühlenbeck.



Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

## 2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst im OT Mühlenbeck, Gemeinde Mühlenbecker Land, das Grundstück Feldheimer Straße 3a gemäß Darstellung im beiliegenden Lageplan. Im Plangebiet liegt das Flurstück 216 der Flur 3 Gemarkung Mühlenbeck.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,19 ha.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen schmalen Verbindungsweg zwischen Schmachtenhagener Straße und südlichem Ende der Försterstraße,
- im Westen durch das Wohnbaugrundstück Feldheimer Straße 4b sowie die rückwärtigen Gartenbereiche hinter den Grundstücken Schmachtenhagener Straße 6, 6A, 8 und 10
- im Süden durch die Feldheimer Straße
- im Osten durch das Wohnbaugrundstück Feldheimer Straße 3 sowie dessen rückwärtigen Gartenbereich

Lageplan auf der Grundlage der Liegenschaftskarte mit Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplans GML Nr. 42 „Wohnen Feldheimer Straße 3a“, OT Mühlenbeck



### 3. Planungsziele, Planungserfordernis

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rückwärtige Bebauung auf dem Plangrundstück mit einer zusätzlichen Wohnbaunutzung (Einfamilienwohnhaus) einschließlich der hierfür erforderlichen Erschließung.

Das Planvorhaben soll einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfes in der Gemeinde Mühlenbecker Land leisten.

Die Erschließung soll von der Feldheimer Straße aus erfolgen. Da die geplante Bebauung im rückwärtigen Grundstücksteil einen größeren Abstand als 50m von der Feldheimer Straße haben wird, wird auf dem Grundstück für die geplante Bebauung eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr notwendig, die im aufzustellenden Bebauungsplan durch Festsetzung einer Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert werden soll.

Da eine rückwärtige Bebauung im Planbereich bisher nicht ortsüblich ist und sich nicht aus der Umgebungsbebauung ableiten lässt, ist hierfür die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.













#### 4. Anpassung des Flächennutzungsplanes

##### Planausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan Mühlenbeck (April 2002)



 Umgrenzung des Plangebietes

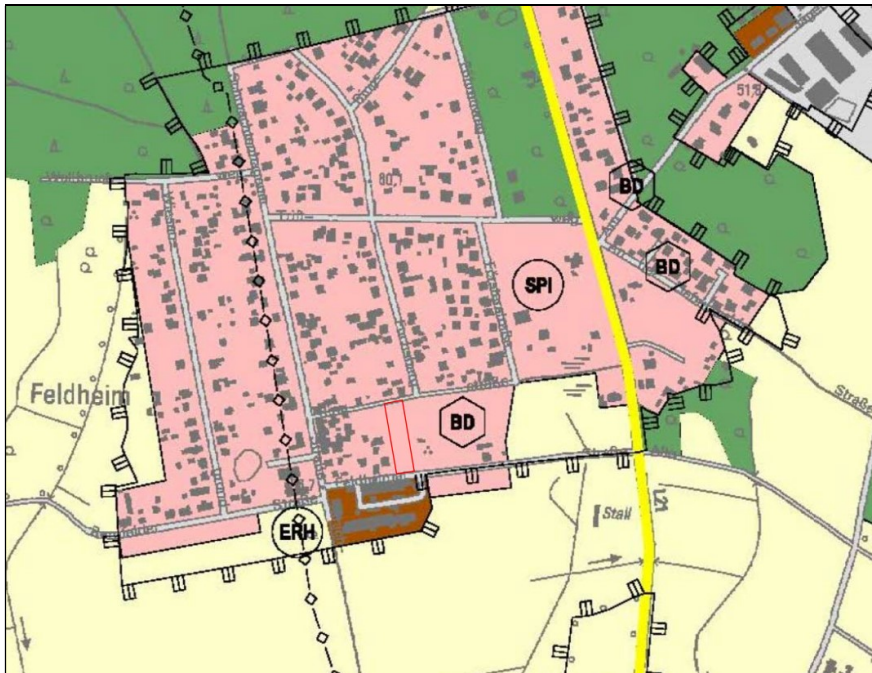
##### Legende Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

<p><b>Bauflächen</b> (§1 Abs.1 BauNVO)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Wohnbaufläche (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)</li> <li> Gemischte Baufläche (§ 1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO)</li> <li> Gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)</li> </ul> <p><b>Verkehr</b> (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße Bestand und Planung</li> </ul> <p><b>Freiflächen / Wasserflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB) Hinweise: Nur ein Teil der Grünflächen trägt eine Zweckbestimmung</li> <li> Flächen für den Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)</li> <li> Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)</li> <li> Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)</li> </ul>	<p><b>Nachrichtliche Übernahmen</b> (§ 5 Abs. 4 BauGB)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts</li> <li> Geschützte Biotope (§§ 31, 32 BbgNatSchG)</li> <li> Naturdenkmal / Flächennaturdenkmal</li> <li> Bodendenkmal</li> </ul>
--	---

Der **wirksame Flächennutzungsplan** stellt bisher das Plangebiet im südlichen Teil als Wohnbaufläche und im nördlichen Teil als Wasserfläche dar. Im betreffenden Bereich ist jedoch keine Wasserfläche vorhanden.

Gegenwärtig erfolgt in der Gemeinde Mühlenbecker Land die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Der **Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 13.09.2016** stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Planausschnitt **Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 13.09.2016**








 Umgrenzung des Plangebietes

**Legende Flächennutzungsplan (Vorentwurf, Ausschnitt)**




















## Legende

### Darstellungen






	Wohnbauflächen
	Mischbauflächen
	Gewerbliche Bauflächen
	Flächen für Wald
	Flächen für die Landwirtschaft / sonstige Grünflächen

### Zweckbestimmung


Die nachfolgenden Zeichen werden zur Kennzeichnung der Lage auch ohne Flächendarstellung verwendet.

	Badestelle		Kirche
	Bildungseinrichtung		Kommunale Einrichtung
	Campingsplatz		Solarpark
	Erholungsstandort, Reiterhof		Kultureinrichtung
	Einzelhandelsstandort		Park+Ride-Parkplatz
	Friedhof		Parkanlage
	Feuerwehr		Spielplatz
	Freizeitgärten, Kleingartenanlage		Sportplatz
	Gesundheitsstandort		Wochenendaussiedlung
	Kinder- und Jugendeinrichtung		

### Nachrichtliche Übernahmen

	Überörtliche Hauptverkehrsstraßen (Kreis-, Landes-, Bundesstraße)		Wasserflächen
			Landesgrenzen (unterirdisch)
	Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim"		

Das Gemeindegebiet liegt vollständig im Naturpark "Barnim" (ohne zeichnerische Darstellung)

 Bodendenkmale

### Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes

Gemäß §13b i. V. m. §13a(2)2. BauGB kann im *beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*

Entsprechend der im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bereits vorgesehenen Darstellung ist im Zusammenhang mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach §13b i. V. m. §13a. BauGB die Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplans wie folgt beabsichtigt:

- Darstellung einer Wohnbaufläche im Plangebiet

## **5. Vorgesehenes Planverfahren**

---

Der Bebauungsplan wird wegen seiner Lage am Rand des Siedlungsgebietes gemäß §13b i. V. m. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Gemäß §13a BauGB i. V. m. §13 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen. Im Zusammenhang mit der Bekanntmachung der Offenlage des Entwurfes der Planung wird zugleich bekannt gemacht werden, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Gemäß §13a(2)4. BauGB gelten in den Fällen des §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich. Gemäß §1(6)7. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dennoch zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen der Planbegründung des Bebauungsplanes.

Zur Berücksichtigung der Anforderungen des Artenschutzes wird ein entsprechender Fachbeitrag erarbeitet.

Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich des Plangebietes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) BauGB angepasst.

Die Prüfung der Anwendbarkeit des Verfahrens nach §13 b) BauGB erfolgt im Zuge des Planverfahrens.

Gemeinde Mühlenbecker Land	
Der Bürgermeister	
Ort, Datum	Berlin, 9.3.2019
Eingang	Eingang 12. März 2019
Weitergabe an:	
Wiedervorlage / Rückgabe:	

Absender  
**Beata Pahl und Michael Krahn**  
 Taldorfer Weg 2,  
 13437 Berlin

Ort, Datum  
**Berlin, 9.3.2019**

Eingang  
 Eingang 12. März 2019

**Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes GML Nr. 42  
 „Wohnen Feldheimer Straße 3a“, OT Mühlenbeck, Gemeinde Mühlenbecker Land**




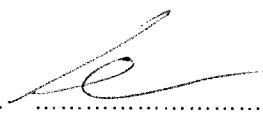
Hiermit wird die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes für die nachfolgende Fläche zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung beantragt:

Antragsgegenstand		
<b>Vorhaben</b>	Vorhaben Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rückwärtige Bebauung auf dem Plangrundstück mit einer zusätzlichen Wohnbaunutzung (Einfamilienwohnhaus) einschließlich der hierfür erforderlichen Erschließung	
<b>Plangebiet</b>	Gemeinde Mühlenbecker Land Gemarkung Mühlenbeck  Flur 3 Flurstücksnummer 216	Straße / Hausnummer Feldheimer Str. 3A 16567 Mühlenbecker Land  Plangebietsgröße ca. 0,19 ha
<b>Eigentümer</b>	Yvonne und Oliver Krahn	Straße / Hausnummer Feldheimer Str. 3A 16567 Mühlenbecker Land
<b>Antragsteller</b>	Beata Pahl und Michael Krahn	Straße / Hausnummer Taldorfer Weg 2 13437 Berlin

Die Eigentümer des Plangebietes stimmen diesem Antrag der Antragsteller zu.

Die Antragsteller werden die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten übernehmen.

Die Anlage zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan GML Nr. 42 „Wohnen Feldheimer Straße 3a“, OT Mühlenbeck, OT Schildow ist Bestandteil dieses Antrages.

Antragsteller	Eigentümer
Ort, Datum Berlin, 9.3.2019	Ort, Datum Mühlenbecker Land, 9.3.2019
Unterschriften  	Unterschriften  
Beata Pahl Michael Krahn	Yvonne Krahn Oliver Krahn