

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="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | | | |
| Auftrags-Nr.: | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | |
| | _____ 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.

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.



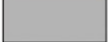









4. Anpassung des Flächennutzungsplanes

Planausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan Mühlenbeck (April 2002)



 Umgrenzung des Plangebietes

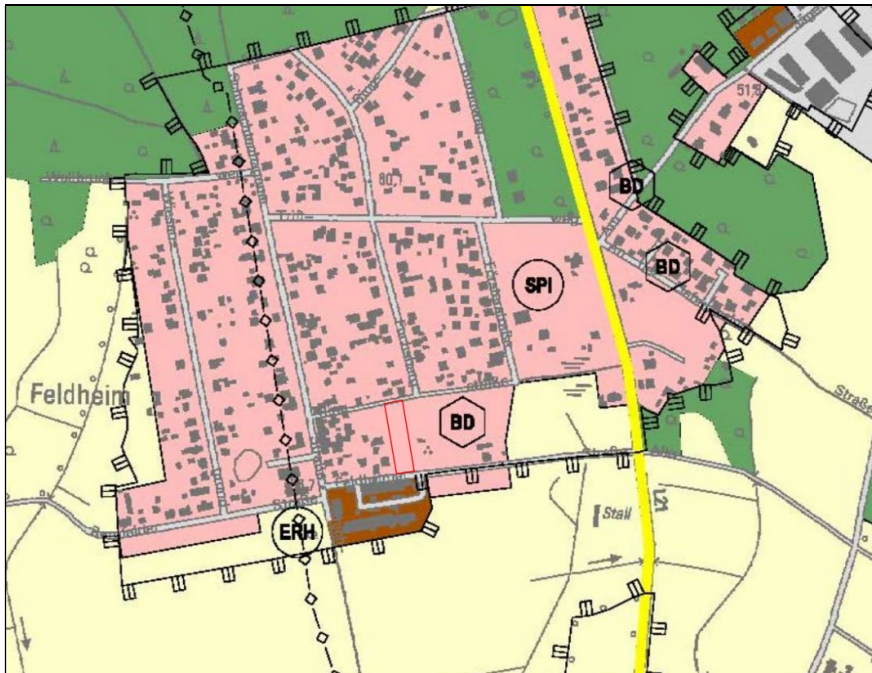
Legende Flächennutzungsplan (Ausschnitt)


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

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 |
|  Campingplatz |  Solarpark |
|  Erholungsstandort, Reiterhof |  Kultureinrichtung |
|  Einzelhandelsstandort |  Park+Ride-Parkplatz |
|  Friedhof |  Parkanlage |
|  Feuerwehr |  Spielplatz |
|  Freizeigtärten, 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**


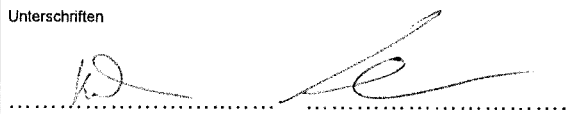
Hiermit wird die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes für die nachfolgende Fläche zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung beantragt:

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