

- öffentliche -

BESCHLUSSVORLAGE
für die **Gemeindevertretung**
der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

TOP	Frühzeitige Beteiligung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans DA23 „Gutshof Dahlewitz“ im OT Dahlewitz
------------	--

Beratungsfolge

Datum	Gremium	Ergebnis
05.11.2019	Ortsbeirat Dahlewitz der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow	zur Anhörung
07.11.2019	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow	zur Vorberatung
15.11.2019	Bauausschuss	zur Vorberatung
28.11.2019	Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenfelde - Mahlow	zur Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans DA23 „Gutshof Dahlewitz“ im Ortsteil Dahlewitz

- den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans um einen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 160 der Flur 4, Gemarkung Dahlewitz) zu erweitern;
- die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a in Verbindung mit § 13 b BauGB fortzuführen;
- die Aufhebung des am 09.05.2019 von der Gemeindevertretung gefassten Beschlusses zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans;
- die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben;
- die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten und sie zur Stellungnahme aufzufordern.

Begründung

Die Gemeinde hat am 09.05.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans DA23 „Gutshof Dahlewitz“ beschlossen.

Ziel der Planung ist der Wiederaufbau des stark zerstörten Vierseitenhofs des Gutshofs Dahlewitz. Der neue Gutshof soll zu einer ansprechenden Wohnanlage entwickelt werden. Im vorderen, der Dahlewitzer Dorfstraße zugewandten Teil der Anlage sowie im Bereich des Wasserturms sollen zusätzlich auch die Ansiedlung von Gastronomie, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden oder auch Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht stören, ermöglicht werden.

Zur Sicherung der verkehrstechnischen Erschließung des Gutshofs soll ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 160) in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich zu großen Teilen im Innenbereich. Gemäß § 34 BauGB wird der Begriff Innenbereich definiert als im Zusammenhang bebauter Ortsteil. Aus diesem Grund spricht aus fachlicher Sicht nichts dagegen, dem Wunsch des Vorhabenträgers nachzukommen und den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 b BauGB aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a kann auf einen allumfassenden Umweltbericht nach § 2 a BauGB verzichtet werden. Nichtsdestotrotz werden auch im beschleunigten Verfahren die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Eine naturschutzfachliche Ersteinschätzung mit Hinweis auf weitere Begehungen liegt diesem Vorentwurf bereits bei. Darüber hinaus bietet die Verfahrensweise nach § 13 a BauGB zwar die Möglichkeit, auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, jedoch soll eine frühzeitige Beteiligung dennoch durchgeführt werden, da auf diese Weise komplexe Sachverhalte außerhalb des förmlichen Verfahrens frühzeitig aufgedeckt und Lösungswege erarbeitet werden können.

Im Zuge der nun beabsichtigten geänderten Verfahrensweise ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB nicht mehr notwendig. Dementsprechend ist es folgerichtig, den am 09.05.2019 gefassten Beschluss zur 7. Änderung des FNP aufzuheben. Die neue Darstellung im Flächennutzungsplan kann im Zuge einer künftigen Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans mit angepasst werden und benötigt kein eigenständiges Verfahren.

Mit dem nun vorliegenden Vorentwurf sollen sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet werden.

Die zur Beschlussfassung vorliegende Planung stellt also einen ersten Planentwurf dar, der im weiteren Verfahren der Fortschreibung und Anpassung bedarf. Unter anderem ist die Frage der Niederschlagsentwässerung zu konkretisieren. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststeht, ob eine Entwässerung in den angrenzenden Gutsark möglich ist, werden vorerst zwei Varianten berücksichtigt. Neben der Einleitung des Niederschlagswassers in die naheliegenden Teiche des Gutsarks wird auch die Variante geprüft, das Regenwasser auf dem Vorhabengrundstück versickern zu lassen.

Während der frühzeitigen Beteiligung ist der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung aufzufordern. Darüber hinaus soll bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg erfragt werden, ob die Planung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung angepasst ist.

Die öffentliche Unterrichtung über die Planung soll durch Auslegung der Planunterlagen in der Gemeindeverwaltung stattfinden. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden die Planunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung durch Zusenden bekannt gemacht.

Mitzeichnungen

Hauptamt _____

Kämmerei _____

Kommunalservice _____

Bauamt _____

Bürgermeister

Anlagen

Anlage 01 - Bebauungsplan DA23 "Gutshof Dahlewitz"

Anlage 02 - Begründung Bebauungsplan DA23

Anlage 03 - Geotechnischer Bericht

Anlage 04 - Schallimmissionsprognose

Anlage 05 - Naturschutzfachliche Ersteinschätzung

Anlage 06 - Biotopkartierung

Anlage 07 - Zu erhaltende Bäume

Anlage 08 - Versiegelung Bestand

Anlage 09 - Niederschlagsentwässerungskonzept

Anlage 10 - Anlagen zum Niederschlagsentwässerungskonzept

Anlage 11 - Verkehrsuntersuchung