

## Amt Brück - Der Amtsdirektor -

Eingang im Sitzungsbüro:

Beschluss-Nr.: Bh-30-155/21

Aktenzeichen:

Amt: Bauen

Datum: 09.04.2021

Version: 2

zu behandeln in:

öffentlicher Sitzung

nicht öffentl. Sitzung

☒**Betreff:**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erikaweg“ - Aufstellungsbeschluss**Kurzinfo zum Beschluss****Finanzielle Auswirkungen: Nein**

Gesamtkosten: € Jährliche Folgekosten: €

Finanzierung Eigenanteil: € Objektbezogene Einnahmen: €

Haushaltsbelastung: €

Veranschlagung: **Nein** mit €

Produktkonto: FinanzH: ErgebnisH:

**geprüft und bestätigt:**\_\_\_\_\_  
Unterschrift Kämmerer**geprüft und bestätigt:**\_\_\_\_\_  
Amtsleiter\_\_\_\_\_  
Amtsdirektor

Beratungsfolge	Version	Sitzung	Anw.	Dafür	Dag.	Enth.	Beschlossen
OEA	1	27.04.2021	7	7			empfohlen
OEA	1	08.06.2021					
GV	1	24.06.2021					

☐ Weitere Beratungsfolgen auf der 2. Seite
**Unterschrift / Datum:**\_\_\_\_\_  
Vorsitzender der GV

Beschluss-Nr.: Bh-30-155/21

Beratungsfolge	Version	Sitzung	Anw.	Dafür	Dag.	Enth.	Beschlossen

**Beschlusstext:**

Die Gemeindevertretung Borkheide beschließt:

1. Gemäß § 2 BauGB wird für die Flurstücke 330, 331 und 919 in der Flur 3, Gemarkung Borkheide ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Flächengröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 3.300 m².

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Erikaweg (Verkehrsfläche),
- im Osten durch die Flurstücke 908, 329/2 und 336,
- im Süden durch das Flurstück 338,
- im Westen durch die Flurstücke 918, 332/1 und 917.

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Das beinhaltet die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt die Bezeichnung: "Erikaweg".

4. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß §34 BauGB. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB, welcher die Flächen als Wohnbauflächen mit hohem Baumanteil ausweist.

5. Für die Durchführung des Planverfahrens schließt die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

6. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Borkheide bekannt gemacht.

Mitwirkungsverbot:

Aufgrund des § 22 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg haben folgende Gemeindevertreter weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

-----

**Unterschrift / Datum:**

\_\_\_\_\_  
Vorsitzender der GV

## **Begründung**

Der Vorhabenträger Herr Andreas Mielau beabsichtigt auf den sich in seinem Besitz befindlichen Flurstücken 331, 330 und 917 in der Flur 3 Gemarkung Borkheide die Errichtung von Wohngebäuden.

Das Flurstück 917 befindet sich im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Ergänzungssatzung vom 15. März 2002 und ist gemäß § 34 BauGB bebaubar.

Das bedeutet, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Flurstücke 331 und 330 befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben auf den besagten Flurstücken wäre aktuell gemäß § 35 BauGB - Bauen im Außenbereich - zu beurteilen. Eine Bebauung im Außenbereich ist grundsätzlich als unzulässig einzuordnen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens können daher nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans hergestellt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan vom 08. Nov. 2019 sind die Flurstücke als Wohnbauflächen mit hohem Baumanteil ausgewiesen. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Für diese ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Belange des Umweltschutzes in einem gesonderten Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Flurstück 919 soll als Ausgleichsfläche für die Kompensation der Eingriffsmaßnahmen im B-Plangebiet vorbehalten werden.

### Hinweis der Verwaltung aus der Anregung durch den Ortsentwicklungsausschuss:

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll entsprechend § 17 BauNVO bei einem reinen Wohngebiet (WR) max. 0,3 betragen. Zusätzlich soll eine 50%ige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO zulässig sein.

Der Vorhabenträger hat nachweislich eine Prüfung zur Eignung der Dachflächen für die Aufbringung von PV-Anlagen durchzuführen. Bei einer positiven Eignung sind mind. 50% der Dachflächen mit PV-Anlagen zu bestücken. Dies wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt.