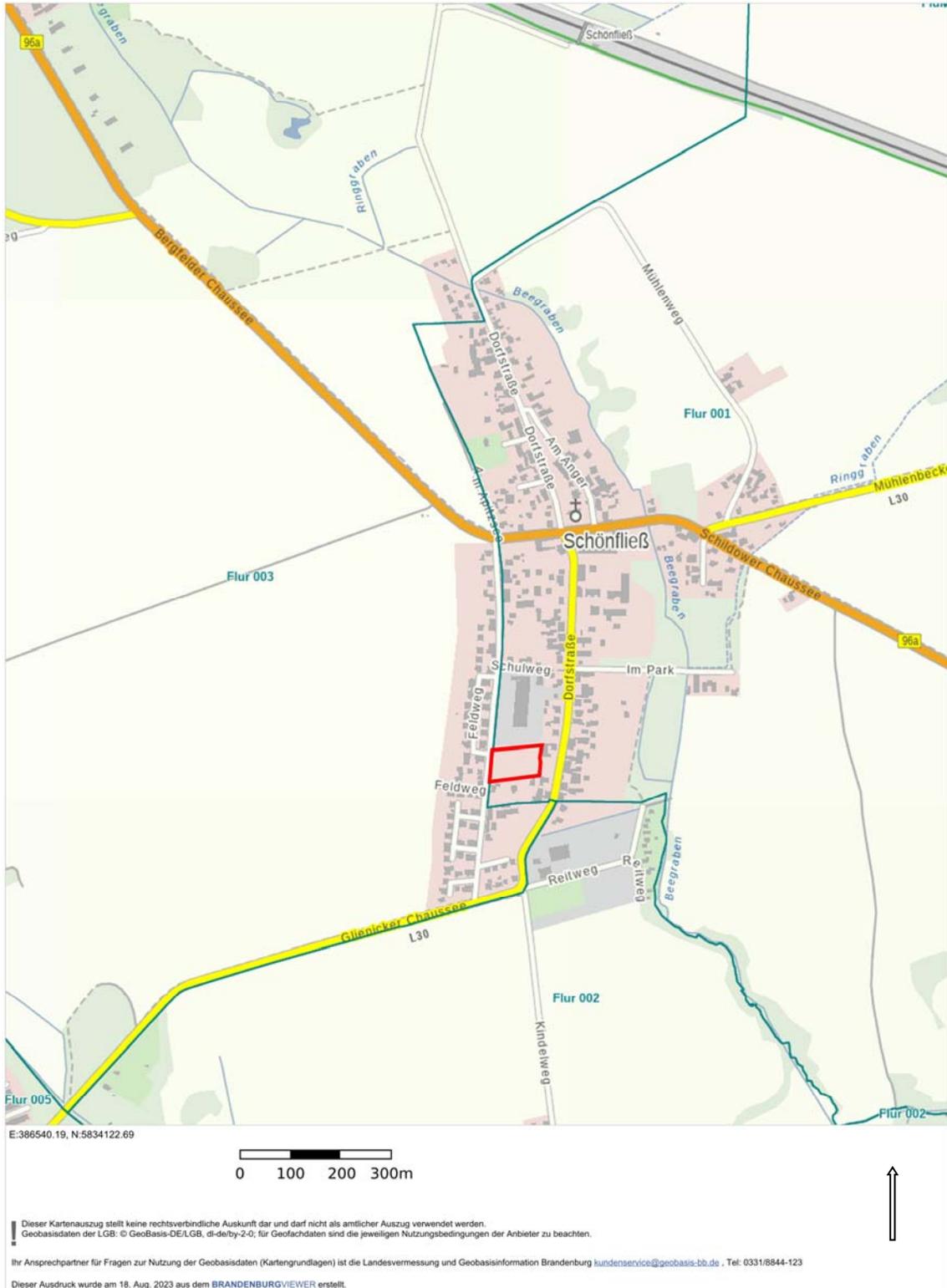


# Anlage zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan GML ... "Wohngebiet östlich Feldweg" OT Schönfließ

## 1. Lage des Plangebietes

### Ausschnitt topografische Karte mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

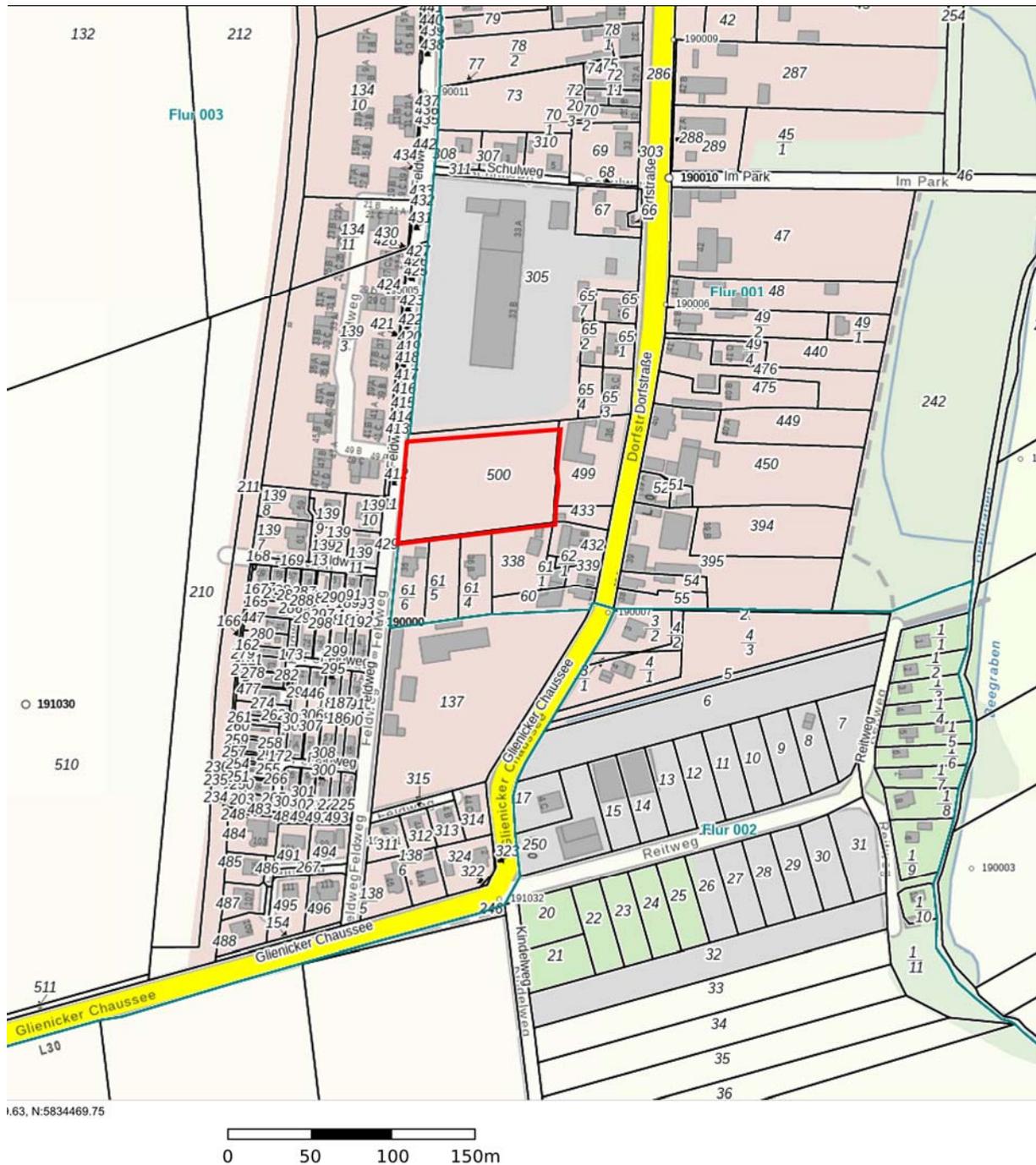


 Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Das **Plangebiet** liegt im Südwesten des Ortskernes von Schönfließ westlich der Dorfstraße, östlich angrenzend an den Feldweg.

## 2. Geplanter Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes

### Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes



Liegenschaftskarte und topografische Karte

Dieser Ausdruck wurde am 18. Aug. 2023 aus dem BRANDENBURGVIEWER erstellt.

 Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 500 (teilweise), Flur 001, Gemarkung Schönfließ.  
Es hat eine Größe von ca. 0,56 ha.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch den Feldweg,
- im Norden durch einen Graben am Nordrand des Flurstücks 500, Flur 001, Gemarkung Schönfließ
- im Osten durch die westlichen Grenzen von Flurstück 499 (Dorfstraße 36) und Flurstück 433 (Garage), Flur 001, Gemarkung Schönfließ
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 61/6 (Feldweg 36), 61/5 (Feldweg 36a), 61/4 (Feldweg 36b) und 338 (Garten) Flur 001, Gemarkung Schönfließ



Im Westen grenzt das Plangebiet an den Feldweg, der ein Verkehrsberuhigter Bereich ist. Der Feldweg erschließt ein hieran westlich angrenzendes Wohngebiet aus Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern. Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes befinden sich in gemischter Nutzung mit einzelnen Wohnnutzungen folgende nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen mit Erschließung über die Dorfstraße:

- östlich des Plangebietes: Party-Verleih
- nördlich des Plangebietes: Landhandel & Dienstleistungen, Futterhandlung, weiter nördlich Reifendienst 33 (Reifengeschäft)
- südöstlich des Plangebietes: WW-Tuning Autowerkstatt
- südlich des Plangebietes: Schönfließer Automarkt (Gebrauchtwarenhändler)

#### **4. Planungsziele, Planungserfordernis des aufzustellenden Bebauungsplanes**

---

Planungsziel ist es, entsprechend dem bestehenden Wohnbedarf im Plangebiet die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen.

Es ist eine aufgelockerte Bebauung geplant, die eine geringere Bebauungsdichte aufweisen soll als die vorhandene Reihen- und Doppelhausbebauung westlich des Feldweges.

Hierfür sind insbesondere geplant:

- allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl GRZ 0,3
- maximal 2 Vollgeschosse
- ca. 500m<sup>2</sup> durchschnittliche Grundstücksgröße
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser
- maximal eine Wohnung je Baugrundstück, eine untergeordnete Einliegerwohnung soll ausnahmsweise zulässig sein

Zugleich soll mit dem aufzustellenden Bebauungsplan die Erschließung des Plangebietes planungsrechtlich gesichert werden. Hierfür ist eine Stichstraße mit Wendeplatz geplant, die den bestehenden verkehrsberuhigten Bereich am Feldweg in das Plangebiet hinein erweitert. (siehe nachfolgend)

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Nutzung und Erschließung im Plangebiet zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten.

Zur Tragung der Kosten für die Erstellung der Planung und Erschließung hat sich der Vorhabenträger in seinem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes bereit erklärt.

## 5. Planungskonzept

### Städtebauliches Konzept



Entsprechend dem vorliegenden Planungskonzept können im Plangebiet bis zu 10 Baugrundstücke für die Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes entstehen. Bei einer Gesamtgröße der geplanten Wohngebietsfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> ergibt sich eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup>. Die im Norden auf dem Grundstück des Vorhabenträgers liegende Fläche des vorhandenen Grabens wurde in 3m Breite aus dem Plangebiet ausgenommen, sodass die Funktion der Ableitung von Niederschlagswasser hier erhalten werden kann.

Für die Erschließung ist eine 8m breite Straßenverkehrsfläche mit Wendepplatz geplant, die für das Aufstellen einer Feuerwehr ausreichend Platz für die hierfür notwendige Bewegungsfläche von 7m mal 12m bietet.

Aufweitungen des Straßenraums im Bereich der Einmündung in die Straße Feldweg schaffen ausreichend Platz, um das Abbiegen eines 3-achsigen Lkw zu ermöglichen. Im Bereich der geplanten Zufahrt zum Plangebiet ist der bestehende Graben am Feldweg zu verrohren.

Auch das Wenden eines 3-achsigen Lkw ist innerhalb des Plangebietes möglich. Hierdurch wird eine Nutzbarkeit der geplanten Straßenverkehrsfläche für die Feuerwehr und das Müllfahrzeug planerisch gesichert.

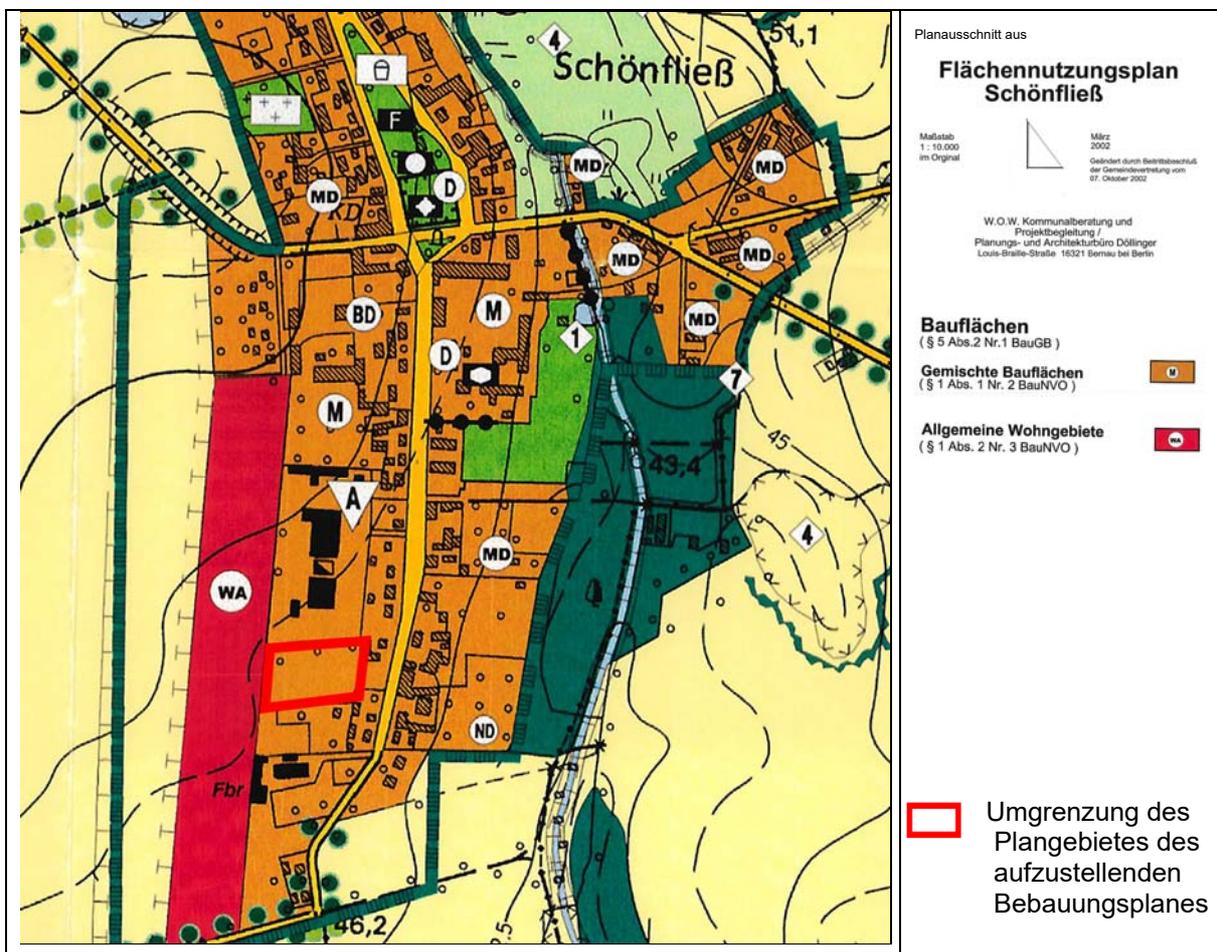
#### Darstellung der Schleppkurven für dreiachsige Lkw



Dipl.-Ing. (FH) Daniel Jakob, DJ Ingenieurdienstleistungen, - Planung Straßen-und Tiefbau -  
 Die Mülltonnen sind für die Müllabfuhr zum Entsorgungszeitpunkt durch die Anwohner des Plangebietes auf dem geraden Abschnitt der geplanten inneren Erschließungsstraße aufzustellen und nach erfolgter Entsorgung wieder abzuholen.  
 Die Stellplätze für die Baugrundstücke im Plangebiet sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen. Im geplanten Straßenraum ist das Parken bzw. Halten für Besucher, Dienstleister und Lieferdienste innerhalb des Plangebietes möglich.  
 Eine Nutzung des Straßenraumes des verkehrsberuhigten Bereichs der Straße Feldweg für das Aufstellen von Abfall- oder Recyclingbehältern zum Entsorgungszeitpunkt oder für den ruhenden Verkehr aus dem Plangebiet ist nicht geplant.  
 Wegen der geplanten geringen Nutzungsdichte und geringen Größe des Plangebietes ist für den Feldweg nur mit geringem zusätzlichem Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet zu rechnen.

## 6. Darstellung des Flächennutzungsplanes

### Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schönfließ, mit ergänzender Plangebietsdarstellung



Der Flächennutzungsplan stellt den Ortskern von Schönfließ einschließlich des Plangebietes als gemischte Baufläche dar. Gemischte Bauflächen sind durch das Vorhandensein von Wohnnutzungen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen in räumlichem Zusammenhang geprägt. Im Nahbereich des Plangebietes sind bereits in erheblichem Umfang nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen vorhanden. (siehe unter 3.) Das Plangebiet nimmt nur einen sehr geringen Anteil der gemischten Baufläche im Planbereich ein. Mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) wird der im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten gemischten Baufläche im Planbereich entsprochen, da Wohnnutzungen sowie die weiteren im WA zulässigen Nutzungen typische Nutzungen gemischter Bauflächen sind. Im Zusammenwirken mit den bereits vorhandenen umgebenden gewerblichen Nutzungen im Planbereich wird insgesamt der Gebietscharakter der gemischten Baufläche gewahrt. Der aufzustellende Bebauungsplan wird demnach gemäß §8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 7. Anwendung des Planverfahrens nach §13a BauGB

---

### 7.1 Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB

---

Der geplante Bebauungsplan soll als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden.

Gemäß **BauGB** wird für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** folgendes geregelt:

*(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

*1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, ...oder*

*2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

*1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;*

*2. kann 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;*

*3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;*

*4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.*

*(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,*

*1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und 2. 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, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.*

*Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.*

*(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.*

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 vorliegenden Planbegründung des Bebauungsplanes.

Für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes erfolgt die Erarbeitung eines entsprechenden Fachbeitrages einschließlich der Erfassungen der geschützten Arten, die im Plangebiet einen Lebensraum haben.

## 7.2 Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

### **§13a BauGB Absatz 1 Satz 1 regelt:**

**Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortskernes von Schönfließ. Es ist allseitig von Wohnbaunutzungen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen umgeben und selbst wegen seiner bisherigen Nutzung als Lager- und Abstellfläche vollständig mit Recyclingmaterial befestigt. Demnach dient die vorliegende Planung der Verwirklichung einer Planungsmaßnahme der Innenentwicklung.

### **§13a BauGB Absatz 1 Satz 2 regelt:**

**Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt**  
**1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, (...)**

Größe des Plangebietes: ca. 0,56 ha  
Größe der geplanten Baugebietsfläche WA ca. 0,50 ha  
Geplantes Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,3  
Geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO: 0,50 ha x 0,3 = 0,15 ha

**Die geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO liegt mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m<sup>2</sup>.**

### **Prüfung kumulierende Wirkung**

Im Bereich des Plangebietes bestehen derzeit keine weiteren Planungen, die zu einer kumulierenden Wirkung mit dem aufzustellenden Bebauungsplan führen könnten.

**Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.**

Es ist die Festsetzung eines Wohngebietes geplant. Anlagen und Nutzungen, die auf Grund ihrer erheblichen Auswirkungen einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind in Wohngebieten nach der Art der baulichen Nutzung nicht zulässig.

**Demnach begründet der aufzustellende Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.**

**Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.**

§1(6) Nr. 7b BauGB betrifft folgende Belange:

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

Das Plangebiet liegt **nicht in einem Natura 2000-Gebiet**. Es befinden sich auch **keine Natura-2000-Gebiete im Einwirkungsbereich** der vorliegenden Planung.

**Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.**

Im Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist, ist hierzu geregelt:

## **§ 50 Planung**

*Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von **schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU** in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.*

Bei den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (allgemeines Wohngebiet) handelt es sich nicht um „Betriebe der unteren Klasse“ oder „Betriebe der oberen Klasse“ gemäß Artikel 3 der Seveso-III-Richtlinie oder um eine störfallrelevante Errichtung oder einen störfallrelevanten Betrieb oder Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5) BImSchG.

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe bekannt.

**Gemäß §13a(2)3. BauGB soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden**

Der aufzustellende Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und der planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung. Hiermit wird ein Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Wohnungen und an selbstgenutztem Wohneigentum in der Gemeinde Mühlenbecker Land geleistet. Mit der beabsichtigten Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche umfasst der aufzustellende Bebauungsplan auch ein Infrastrukturvorhaben.