

# AMT UNTERSPREEWALD



**Stadt: Golßen**

öffentlich     nicht öffentlich     Dringlichkeit

Gremium	Beteiligung	Datum der Sitzung	TOP	Beratungsstatus
Bildungs-, Jugend-, Kultur- u. Sportausschuss	<input type="checkbox"/>			vorberatend
Planungs-, Bau-, Wirtschafts- u. Umweltausschuss	<input checked="" type="checkbox"/>			vorberatend
Hauptausschuss	<input type="checkbox"/>			vorberatend
Ortsbeirat Mahlsdorf	<input type="checkbox"/>			vorberatend
Ortsbeirat Zützen	<input type="checkbox"/>			vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	<input checked="" type="checkbox"/>			beschließend

**Beratungsgegenstand:** Auslegungsbeschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans "Wohngebiet Parkstraße/Ludwig-Renn-Straße" in Golßen, der im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird.

Einreicher der Vorlage	Vorlagennummer	Datum
Bock - BA	26-2021	01.02.2021

## **A. Beschlussvorlage:**

### **Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:**

1. Der Entwurf des Bebauungsplans "Wohngebiet Parkstraße/Ludwig-Renn-Straße" in Golßen in der Fassung vom 22.01.2021 einschließlich der zugehörigen Begründung sowie der Faunistischen Potenzialanalyse wird von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt.

2. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Der Entwurf des Bebauungsplans "Wohngebiet Parkstraße/Ludwig-Renn-Straße" in Golßen einschließlich der zugehörigen Begründung sowie der Faunistischen Potenzialanalyse ist für die Zeit vom

15.03.2021 bis einschließlich 21.04.2021

im Amt Unterspreewald, Hauptsitz Golßen, Markt 1, Sekretariat, 2. OG, 15938 Golßen sowie in der Nebenstelle Schönwald, Hauptstraße 49, Bauamt, Zimmer S 006, 15910 Schönwald OT Schönwalde öffentlich auszulegen

Montag 9.00 bis 12.00 und 13.00 bis 15.00 Uhr  
Dienstag 9.00 bis 12.00 und 13.00 bis 18.00 Uhr  
Mittwoch 9.00 bis 12.00 und 13.00 bis 15.00 Uhr  
Donnerstag 9.00 bis 12.00 und 13.00 bis 16.00 Uhr  
Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen und Hinweise schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Die Beteiligung erfolgt im gleichen Zeitraum wie die der Öffentlichkeit.

Die in ihrem Aufgabenbereich von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind schriftlich zu unterrichten und zur Stellungnahme innerhalb eines Monats aufzufordern.

### **Begründung der Beschlussvorlage:**

Mit Beschluss Nr. 159-2019 hat die Stadt Golßen am 25.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Parkstraße und Ludwig-Renn Straße“ beschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollen Außenbereichsflächen, die sich an dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Da es sich bei diesem Bebauungsplanverfahren um eine befristete Regelung im Städtebaurecht handelt, ist eine zügige Erfüllung der Planungsleistung notwendig. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen. Im Flächennutzungsplan ist die geplante Erweiterungsfläche bereits als Wohnbaufläche festgesetzt, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Auch wenn Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen werden müssen, besteht das Erfordernis, die Planauswirkungen für die Umwelt zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Zu diesem Zweck wurde eine Faunistische Potenzialanalyse in Auftrag gegeben, um dem Untersuchungserfordernis der Naturschutzbehörde gerecht zu werden.

Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan, der eine Neubauentwicklung zum Gegenstand hat, soll mit Gestaltungsvorschriften sehr zurückhaltend umgegangen werden. Der Vorentwurf des Bebauungsplans sieht ein in offener Bauweise gestaltetes allgemeines Wohngebiet vor, das sich mit einer ortsangemessenen Nutzungsdichte verträglich in die Nachbarschaft einfügt. Im westlichen Teil des Plangebiets soll die Struktur der vorhandenen Einzelhäuser fortgeführt werden, während östlich die sich nördlich anschließende Bestandsstruktur aufgegriffen wird. Die Stellung der Gebäude soll sich an der Bestandssituation orientieren und die vorhandenen Fluchten aufnehmen. Dies erklärt Größe, Form und Verortung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die durch blaue Baugrenzen geregelt werden. Diese städtebauliche Ordnung erscheint auch vor dem Hintergrund der Nähe zum Schloss geboten. Planungsrechtlich ist demzufolge die Errichtung von acht Einfamilienhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern möglich.

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich sollen als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Ausnahmsweise zulassungsfähige Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sollen regelmäßig unzulässig sein. Diese Nutzungen würden sich nicht störungsfrei in die Umgebung einfügen. Nach dem Vorbild in der Umgebung soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 für Einfamilienhäuser und 0,4 für Mehrfamilienhäuser nicht überschritten werden. Bei der Errichtung von Einfamilienhäusern dürfen zwei Vollgeschosse nicht überschritten werden. Bei den Mehrfamilienhäusern sind maximal drei Vollgeschosse möglich.

Die Erschließung soll U-förmig mit einem direkten Anschluss an die Ludwig-Renn-Straße und Parkstraße erfolgen. Da das Plangebiet über ein Ringstraßensystem angeschlossen werden soll, müssen keine Wendemöglichkeiten (insbesondere für Ent- und Versorgungsfahrzeuge) vorgehalten werden. Der Stellplatzbedarf der Bewohner soll auf den Baugrundstücken selbst gedeckt werden. Für die Bewohner der Mehrfamilienhäuser sind Gemeinschaftsstellplätze am südlichen Plangebietsrand festgesetzt. Aus westlicher und östlicher Richtung soll das Plangebiet weiterhin fußläufig zu erreichen sein.

Die Planzeichnung mit Begründung und Faunistischer Potenzialanalyse sind zusätzlich im Ratsinformationssystem unter:

<https://www.unterspreewald.de/amt/politik/ris/>

einzusehen.

Für den vorliegenden Entwurf soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden erfolgen.

### **Hinweis:**

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ja  Nein

Die Mittel stehen bei dem Produktsachkonto: \_\_\_\_\_ im \_\_\_\_\_ i. H. von \_\_\_\_\_ € zur Verfügung.

Die Mittel sind im Nachtragshaushalt \_\_\_\_\_ einzustellen.

Die Maßnahme verursacht Folgekosten in Höhe von : \_\_\_\_\_ € einmalig  
\_\_\_\_\_ € jährlich  
\_\_\_\_\_ € keine Folgekosten

Zugunsten der Maßnahme werden andere Mittel eingespart  Ja  Nein

Bei Vergaben:

Geplante Ausgaben in dem Produktsachkonto \_\_\_\_\_ in Höhe von \_\_\_\_\_ €  
noch verfügbare Mittel \_\_\_\_\_ €  
Vergabevorschlag \_\_\_\_\_ €.

### **Anlagen**

Anlage 1: Bebauungsplan, Vorentwurf

Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan, Vorentwurf

Anlage 3: Faunistische Potenzialanalyse

---

**B.1. Stellungnahme des Ortsbeirates/Ortsvorstehers:**

Anhörung war erforderlich

- Ja                    x    Nein
- Stellungnahme liegt anbei
- Stellungnahme lag bei Versendung nicht vor

---

**B.2. Stellungnahme Hauptausschuss:**

- Zustimmung Hauptausschuss
- Ablehnung Hauptausschuss
- Beschlussvorlage lag dem Hauptausschuss nicht vor

---

Datum

Unterschrift des zuständigen FA-Leiters:

**C. Beschluss: Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:**

- nach dem Wortlaut der Beschlussvorlage
- in Abänderung des Wortlautes der Beschlussvorlage wie folgt:

**Begründung des Beschlusses bei Abänderung des Wortlautes der Beschlussvorlage oder Ablehnung der Beschlussvorlage**

**Zustimmungsempfehlung Hauptausschuss:**

Gesetzl. Anzahl	Anwesend	Ja	Nein	Enthaltung

**Zustimmungsempfehlung Bildungsausschuss:**

Gesetzl. Anzahl	Anwesend	Ja	Nein	Enthaltung

**Zustimmungsempfehlung Bauausschuss:**

Gesetzl. Anzahl	Anwesend	Ja	Nein	Enthaltung

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzl. Anzahl	Anwesend	Ja	Nein	Enthaltung

An der Beratung und Beschlussfassung haben wegen eines Mitwirkungsverbotes gemäß § 22 BbgKVerf nicht teilgenommen:

--	--	--

**Sichtvermerk/Datum:**

Amtsleiter	Amtdirektor	Vorsitzende/r der Stadtverordnetenvertretung
------------	-------------	---