

# Amt Oder - Welse

Der Amtsdirektor

## GV Schöneberg

Antragsteller: Amtsdirektor

# BESCHLUSS

öffentlich

nichtöffentlich

federführendes Amt: Bauplanung

Datum

Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

08.02.2008

3/2008

| Beratungsfolge     | Termin     | TOP  | Ein | Für | Geg | Ent | Bemerkungen |
|--------------------|------------|------|-----|-----|-----|-----|-------------|
| Gemeindevertretung | 12.03.2008 | 6.1. |     |     |     |     | vertagt     |
| Gemeindevertretung | 17.04.2008 | 7.1. | X   | X   |     |     |             |
|                    |            |      |     |     |     |     |             |

Benehmen mit der ehrenamtlichen Bürgermeisterin: ja/nein

### Betreff:

Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 3 „Gartenanlage Neugalow“ gemäß § 8 BauGB Baugesetzbuch (BauGB) in der Gemeinde Schöneberg, Gemarkung Schöneberg Flur 9, Flurstücke 78 bis 91

### Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneberg beschließt die Änderung des Beschlusses Nr. 10/2007 vom 24.05.2007 über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gartenanlage Neugalow“ wie folgt:

Der „vorhabensbezogene“ Bebauungsplan wird in einen Bebauungsplan nach § 8 Baugesetzbuch umgewandelt. Der Geltungsbereich umfasst die jetzt neu gebildeten Flurstück 78 bis 91 der Flur 9, Gemarkung Schöneberg.

Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich bekannt zumachen

### Sachdarstellung:

Der Vorhabensträger „Verein der Naturfreunde Am Kanal e.V.“ (5 VR 379 Amtsgericht Schwedt), vertreten durch den Vorstand, beantragt mit Schreiben vom 02.04.2007 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Hierzu wurden bereits Abstimmungen mit dem Bauordnungsamt und dem Bauplanungsamt des Landkreises Uckermark sowie der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen. Es wurde vorgeschlagen, eine Beplanung dieses Gebietes anzustreben, auch vor dem Hintergrund Bauvorhaben oder andere genehmigungspflichtige Vorhaben konkret beurteilen zu können.

Am 24.05.2008 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Schöneberg die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst.

Allerdings stellte die zuständige Genehmigungsbehörde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eines ähnlich gelagerten Planverfahrens fest, dass einem „vorhabenbezogenen“ Bebauungsplan ein konkretes Vorhaben zugrunde liegen muss, um ein „vorhabenbezogenes“ Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Da ein konkretes Vorhaben in diesem Verfahren nicht beschrieben werden kann (z.B. die Errichtung einer Gartenlaube o.a. Anlagen mit ihren konkreten Maßen der baulichen Nutzung sowie deren Fertigstellungszeitpunkte), ist die Durchführung eines „vorhabenbezogenen“ Bebauungsplanverfahrens ungeeignet.

Daher kommt nur die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Planungsinstrument in Frage. Die Kostenübernahme der Bebauungsplanerstellung u.s.w. wird im Wege eines Vertragsabschlusses über einen

städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Schöneberg und dem Verein vereinbart. Siehe die Erläuterungen und Anlage zum entsprechenden Beschlussvorschlag.

Geplant ist es, die vorhandene Bebauung im Bestand zu sichern und in diesem Zusammenhang z.T. zu legitimieren. Mögliche Erweiterungen der baulichen Anlagen sollen künftig einem Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ entsprechen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 nicht übersteigen. Diese Größenordnung wurde im Rahmen der Vorplanung ermittelt und stellt die derzeit vorhandene höchste Versiegelung durch Bebauung auf einem der zu überplanenden Grundstücke dar. Bei einem Grundstück von bspw. 1000 m<sup>2</sup> ist demnach eine Bebauung von < 200 m<sup>2</sup> incl. Hauptgebäude, Nebenanlagen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Zuwegungen möglich.

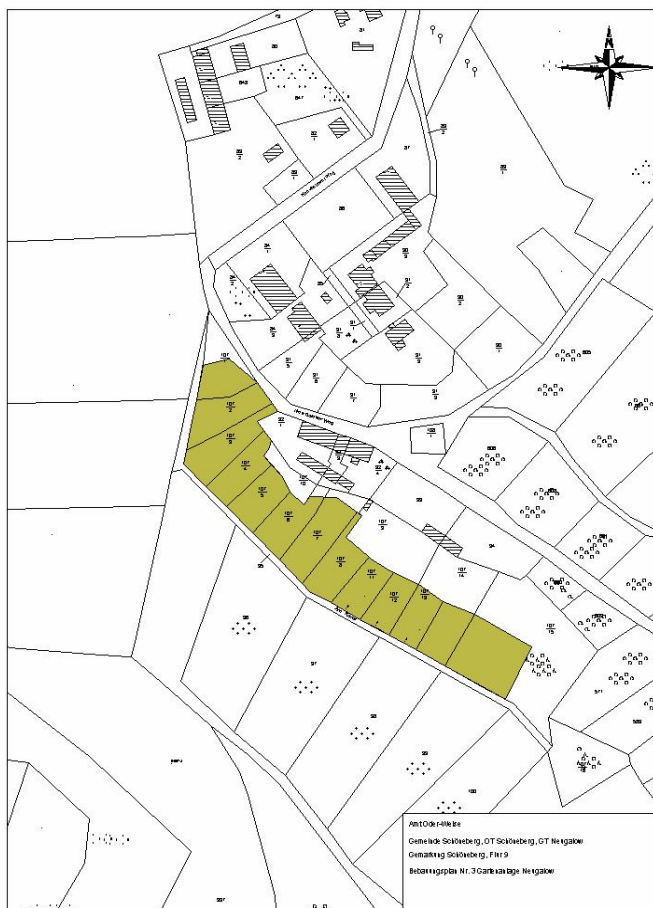
Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP):

Im FNP ist die besagte Fläche als Fläche für die Erholung dargestellt und befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Nationalpark unters Odertal“ (LSG).

Nach Abstimmung mit der zuständigen Behörde sollte das Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) nicht angewendet werden, da die betroffenen Flächen im Außenbereich liegen. Das Verfahren nach § 13a BauGB wird verkürzt und ohne die Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt, sofern nachgewiesen werden kann, dass die überplanten Flächen der so genannten „Innenentwicklung“ dienen.

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich wie oben angeführt als bebaute Fläche im Außenbereich und ist somit lt. Aussage des Planungsamtes des Landkreises Uckermark nicht als Fläche der „Innenentwicklung“ anzusehen. Somit ist das herkömmliche Verfahren zur Anwendung zu bringen, d.h. es muss zu der geforderten Begründung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht erarbeitet werden, der gemäß § 2a, Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

#### Anlage 1



gez. Amtsleiter

gez. Amtsdirektor

Herr Krause

Der Beschluss wurde in der vorliegenden Form gefasst:

Vorsitzender der Gemeindevertretung: gez. Schroeder