

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-040/2019  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Buchow-Karpzow	24.04.2019	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	07.05.2019	öffentlich
Gemeindevertretung	14.05.2019	öffentlich

### **Bebauungsplan Nr. B 2 "LPG-Gelände, Teil 1"** hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes

#### Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Wustermark beschließt, den Bebauungsplan Nr. B 2 „LPG-Gelände, Teil 1“ aufzustellen.

Bei dem in Rede stehenden Plangebiet handelt es sich um einen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) in Buchow-Karpzow. Es grenzt im Westen an die bestehende Siedlungslage an. Im Norden wird es von der Priorter Straße sowie im Süden und Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen eingerahmt. Die Konversionsfläche liegt gegenwärtig brach. Die vormaligen landwirtschaftlichen Nutzungsrelikte wurden bereits zurückgebaut, um einen städtebaulichen Missstand zu verhindern. Der Geltungsbereich mit einer Fläche von etwa 4,0 Hektar umfasst die Flurstücke 1 (teilweise), 176 (teilweise), 179, 181, 268 (teilweise) und 307 (teilweise) der Flur 6 der Gemarkung Buchow-Karpzow und ist dem anliegenden Lageplan, der Bestandteil des Beschlusses ist, zu entnehmen (siehe Anlage 1). Der Geltungsbereich wird im Planverfahren gegebenenfalls um das nordöstlich angrenzende Flurstück 178 der Flur 6 erweitert. Abstimmungen mit dem Eigentümer finden diesbezüglich derzeit statt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Gelände einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die allgemeinen Planungsziele sind:

- Entwicklung von Wohnbauflächen
- Schaffung öffentlich nutzbarer Grün- und Freiflächen
- Schaffung von Geh- und Radwegeverbindungen innerhalb des Geltungsbereiches inklusive Verknüpfung mit angrenzendem Wegenetz

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Das Vorhaben entspricht somit der Darstellung des FNP. Eine Anpassung desselben ist nicht notwendig.

Der Bebauungsplan ist im zweigestuften Normalverfahren aufzustellen. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist dementsprechend notwendig.

Der von der einst eigenständigen Gemeinde Buchow-Karpzow am 28.06.1994 gefasste Bebauungsplanaufstellungsbeschluss für das Plangebiet (damals Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet „Priorter Straße“) wird durch den in Rede stehenden aktuellen Aufstellungsbeschluss abgelöst.

### **Sachverhalt/ Begründung:**

Die wohnbaulichen Reserven im Ortsteil Buchow-Karpzow sind mittlerweile fast vollständig ausgeschöpft. Auf dem ehemaligen LPG-Gelände sollen etwa 40 Wohneinheiten entwickelt und somit der weiterhin bestehenden hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nachgekommen werden. Zugleich rundet eine wohnbauliche Nutzung dieses Standortes die Ortslage maßvoll ab. Es ist vorgesehen, das Plangebiet alleinig über die nördlich verlaufende Priorter Straße für den motorisierten Verkehr zu erschließen.

Der Geltungsbereich ist planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen, wenngleich er direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt. Da Buchow-Karpzow weder im derzeit rechtskräftigen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31.03.2009 (LEP B-B) noch im sich aktuell in der Erarbeitung befindlichen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) als Siedlungsschwerpunkt festgelegt ist, richtet sich die landesplanerische Zulässigkeit des Vorhabens unter anderem nach dem bestehenden Eigenbedarf.

Langfristig ist eine Erweiterung des Wohngebietes in Richtung Süden auf dem Flurstück 268 der Flur 6 denkbar.

### **Finanzierung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Der Gemeindehaushalt wird nicht belastet, da der Vorhabenträger die im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens entstehenden Kosten trägt.

### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1: Luftbild mit zeichnerischer Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplan Nr. B 2 „LPG-Gelände, Teil 1“

Az.:  
15.04.2019