

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-091/2020
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	09.06.2020	öffentlich
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	11.06.2020	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	16.06.2020	öffentlich
Gemeindevertretung	30.06.2020	öffentlich

Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Elstal gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmeG hier: Beratung und Beschlussfassung über die 1. Änderung

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Elstal in dem Bereich Schulstraße Ecke Bahnhofstraße bestehend aus einem Teilbereich des Flurstücks 74 und dem Flurstück 9/1 der Flur 1 in der Gemarkung Elstal zu ändern.

Das Planungsziel der Änderung ist die Einbeziehung der Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteilfläche von Elstal.

Sachverhalt/ Begründung:

Die Kita Sonnenschein besteht aktuell aus mehreren Gebäuden, dem Haus Wolkenschäfchen in der Schulstraße 2a und dem Haus am Teich einschließlich Anbau in der Schulstraße 1d.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 13.08.2019 mit der Beschluss B-087/2019 die Verwaltung beauftragt, für die Sicherung der 69 Krippen- und Kitaplätze der Kita Sonnenschein, Haus Wolkenschäfchen, die Planungsleistungen für den Ersatz als Anbau oder Aufstockung des neu errichteten Anbaus die Planungen voranzutreiben. Weiter wurde der Bürgermeister ermächtigt, das Vergabeverfahren für die Planungsleistungen in Gesamtheit (Generalplaner) für die Errichtung eines Anbaus an die Kita „Sonnenschein Haus 2“ als Ersatzneubaus für die Kita „Wolkenschäfchen“ nach der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) einzuleiten.

Die zu vergebenden Planungsleistungen umfassen die Errichtung des Ersatz bzw. Erweiterungsneubaus für ca. 118 Krippen- und Kitakinder gemäß der gesetzlichen Mindestvorgabe des Landes Brandenburg sowie erforderliche Freianlagen, Parkplätze und das Umsetzen der bestehenden Skaterpark an das Schulzentrum Elstal.

Zur Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen ist die Lage des Grundstücks und das diesbezüglich örtliche Satzungsrecht maßgeblich.

Teilbereiche der Flurstücke 74 und 9/1 befinden sich gem. der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Elstal von Elstal(Klarstellungssatzung) im Außenbereich.

Für eine Teilfläche des im Jahr 2014 erfolgten Anbaus an die Kita war daher bereits eine Genehmigung nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) erforderlich.

In Vorbereitung des weiteren Planungsprozesses wurde eine Abstimmung mit dem Bauordnungsamt bezüglich der weiterer Betrachtung dieser Fläche und des Bauantragsverfahrens vorgenommen.

Die aktuell errichteten aufeinanderfolgenden Gebäude vermitteln hier – trotz Baulücken - einen zusammenhängenden Eindruck, so dass in der örtlichen Betrachtung eine geschlossene Zusammengehörigkeit und somit die Zugehörigkeit zum Innenbereich vermittelt wird. Es wurde daher angeraten, die Klarstellungssatzung den Gegebenheiten anzupassen. Das folgende Baugenehmigungsverfahren für den Erweiterungs- und Ersatzbau könnte dann nach § 34 BauGB beantragt werden.

Der Flächennutzungsplan sieht für einen Teilbereich des Flurstücks 74 Waldfläche; für die Restfläche und das Flurstück 9/1 Wohnbaufläche vor. Die hier gegenständliche Änderung umfasst nur den Bereich der Wohnbaufläche. Von der Änderung ist nur die Gemeinde Wustermark betroffen, da sie Eigentümer beider Flurstücke ist.

Finanzierung:

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

Die Planungskosten werden ca. 5.000,- € betragen und können aus den im Haushalt 2020 eingestellten Planungskosten 511100.54311101 gedeckt werden.

Anlagenverzeichnis:

- Flurkarte mit unterlegter Klarstellungssatzung (hellgrün- Innenbereich)
- Flurkarte mit violetter Umrandung des Flurstücks 74 und blauer Umrandung des Flurstücks 9/1 sowie unterlegter Abgrenzung zur Klarstellungssatzung
- Flurkarte mit violetter Umrandung des Flurstücks 74 und blauer Umrandung des Flurstücks 9/1 sowie unterlegtem Flächennutzungsplan
- Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Elstal

Az.: 61
04.06.2020