

B e r a t u n g s v o r l a g e

Gemeinde Grünheide (Mark)

Vorlage-Nr.	Beratungsgremien	zur Behandlung vorgesehen	Termin Sitzung	behandelt (Datum)
0037/23 x öffentlich nichtöffentlich	1 Ortsbeirat Kgl	21.08.2023		
	2 Hauptausschuss			
	3 Ausschuss f. BON	19.09.2023		
	4 Ausschuss f. SJKS			
Amt/Fraktion	Bauamt			
Datum der Erstellung	06.06.2023			
Vermerke zu Änderungen	(am/durch/Begründung)			

Betreff:

Beratung zur Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Kagel-Ortslage West“

Rechtsgrundlage:

§§ 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB)
 §§ 2 und 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg
 § 8 Abs. 3 BauGB

Bezug:

Beratung im Ortsbeirat des Ortsteiles Kagel am 13.03.2023, 15.05.2023 und 21.08.2023

Beratungsvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grünheide (Mark) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Kagel-Ortslage West“.

Planungsziel ist die Schaffung von Wohnbauflächen um den steigenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Weiterhin sollen mit der Planung die bereits teilweise vorhandenen Gemeinbedarfsflächen planungsrechtlich gesichert und erweitert, sowie die Zulässigkeit der Ansiedlung einer Versorgungseinrichtung begründet werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes des Ortsteiles Kagel soll parallel mit der Bearbeitung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Grünheide (Mark) und Spreenhagen erfolgen.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den planungswilligen Flächeneigentümern des Bebauungsplangebietes städtebauliche Verträge abzuschließen.

Begründung:

Die Gemeinde Grünheide (Mark) sieht sich in Folge der Tesla-Ansiedlung mit einer ständig steigenden Nachfrage nach Wohnraum und Baugrundstücken konfrontiert. Für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes unumgänglich.

Der Ortsbeirat des Ortsteiles Kagel hat sich eingehend mit der Überplanung des Ortseingangs West des Ortsteiles Kagel, Siedlungsbereich Kagel, befasst.

Dabei wurde festgestellt, dass die nördlichen Flächen des Plangebietes für den Gemeingebrauch zu sichern sind. Hier befindet sich der Sportplatz „Mannipark“. Für eine zukunftsfähige Betreibung des Sportplatzes werden weitere Flächen benötigt, die als Gemeinbedarfsflächen, wie auch der Sportplatz selbst, planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Der südliche Teil des Plangebietes soll der wohnbaulichen Weiterentwicklung des Ortsteiles Kagel und der Versorgung der Einwohner dienen.

Das Plangebiet ist durch die Lage an der L232 und den darin befindlichen Versorgungsleitungen verkehrlich und technisch sehr gut erschlossen.

Im landesplanerischen Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark) wurde der Gemeinde Grünheide (Mark) aufgezeigt, dass voraussichtlich zu wenig Wohnbauflächen zur Verfügung stehen bzw. mit den Regelungen des LEP HR zu wenig Wohnbauflächen geschaffen werden können.

Die Verwaltung hat eine Bewertung der ermittelten Potentialflächen durchgeführt und die Eignung der Plangebietsfläche festgestellt.

Auf Grund der Plangebietsgröße von ca. 17 ha sind durch die Planung Belange der Landesplanung berührt, die die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens von den Zielen der Landesplanung, die im LEP HR benannt sind, notwendig machen.

Empfehlung des Ausschusses			
	ja	nein	Enthaltung
Die Vorlage wird zur Beschlussfassung empfohlen:			
Die Vorlage wird zur Wiedervorlage empfohlen:			
Die Vorlage wird von der Tagesordnung abgesetzt:			
Folgende Änderungsvorschläge werden unterbreitet:			

Amtsleiter

Vorsitzende/r Gremium

Gemeinde Grünheide (Mark)

Gemeindevertretung Grünheide (Mark)

Beschlussvorlage/Beschluss

Beschlussgremium	Vorlage-Nr.	Datum der Sitzung	TOP	öffentlich	nicht öffentlich
Gemeindevertretung	0037/23	02.11.2023	09	x	
Amt	Bauamt	Datum der Erstellung	06.06.2023		

Betreff:

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Kagel-Ortslage West“

Rechtsgrundlage:

§§ 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB)
 §§ 2 und 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg
 § 8 Abs. 3 BauGB

Bezug:

Beratung im Ortsbeirat des Ortsteiles Kagel am 13.03.2023, 15.05.2023 und 21.08.2023
 Anlagen Niederschriften der drei Ortsbeiratssitzungen, Plangebiet Lageplan, Flurstückübersicht, EL Ortsentwicklungskommission 270223, Email Architekt G.H.-Str. 1, Entwurf Vorschlag zur Wohnbebauung BP neu 120523, Absichtserklärung Norma 100523

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grünheide (Mark) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Kagel-Ortslage West“ für das Plangebiet der Gem. Kagel, Flur 6, Flurstücke 73/1, 74, 75, 105, 496, 498, 500, 605.

Planungsziel ist die Schaffung von Wohnbauflächen, um den steigenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Weiterhin sollen mit der Planung die bereits teilweise vorhandenen Gemeinbedarfsflächen planungsrechtlich gesichert und erweitert, sowie die Zulässigkeit der Ansiedlung einer Versorgungseinrichtung begründet werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes des Ortsteiles Kagel soll parallel mit der Bearbeitung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Grünheide (Mark) und Spreenhagen erfolgen. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den planungswilligen Flächeneigentümern des Bebauungsplangebietes städtebauliche Verträge abzuschließen.

Begründung:

Die Gemeinde Grünheide (Mark) sieht sich in Folge der Tesla-Ansiedlung mit einer ständig steigenden Nachfrage nach Wohnraum und Baugrundstücken konfrontiert. Für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes unumgänglich.

Der Ortsbeirat des Ortsteiles Kagel hat sich eingehend mit der Überplanung des Ortseingangs West des Ortsteiles Kagel, Siedlungsbereich Kagel, befasst.

Dabei wurde festgestellt, dass die nördlichen Flächen des Plangebietes für den Gemeingebrauch zu sichern sind. Hier befindet sich der Sportplatz „Mannipark“. Für eine zukunftsfähige Betreibung des Sportplatzes werden weitere Flächen benötigt, die als Gemeinbedarfsflächen, wie auch der Sportplatz selbst, planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Der südliche Teil des Plangebietes soll der wohnbaulichen Weiterentwicklung des Ortsteiles Kagel und der Versorgung der Einwohner dienen.

Das Plangebiet ist durch die Lage an der L232 und den darin befindlichen Versorgungsleitungen verkehrlich und technisch sehr gut erschlossen.

Im landesplanerischen Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark) wurde der Gemeinde Grünheide (Mark) aufgezeigt, dass voraussichtlich zu wenig Wohnbauflächen zur Verfügung stehen bzw. mit den Regelungen des LEP HR zu wenig Wohnbauflächen geschaffen werden können.

Die Verwaltung hat eine Bewertung der ermittelten Potentialflächen durchgeführt und die Eignung der Plangebietsfläche festgestellt.

Auf Grund der Plangebietsgröße von ca. 17 ha sind durch die Planung Belange der Landesplanung berührt, die die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens von den Zielen der Landesplanung, die im LEP HR benannt sind, notwendig machen.

Stellungnahme der Kämmerei	ja	nein
Beträge stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung		
außerplanmäßige Einnahmen		
<u>Bemerkungen der Kämmerei:</u>		

 Unterschrift Kämmerei

 Unterschrift Bürgermeister

Die vorstehende Beschlussvorlage wurde zum Beschluss erhoben:

gesetzlich gewählte Vertreter		19	Protokoll über die Sitzung der Gemeindevertretung vom: 02.11.2023	
anwesende Vertreter		18		
Beschlossen mit dem Ergebnis			Seite:	
ja	nein	Enthaltungen		
14	2	2		
Beschluss-Nr.:	37/05/23			
Bemerkungen:				
Aufgrund des § 22 der KVerf des Landes Brandenburg				
<input checked="" type="checkbox"/> waren keine Mitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen*				
<input type="checkbox"/> haben folgende Mitglieder weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:*				
* zutreffendes bitte ankreuzen				

Über den Beschluss wurde namentlich abgestimmt:

Name	Ja	Nein	Enthaltung	Name	Ja	Nein	Enthaltung
Frau Pamela Eichmann	X			Herr André Runge			X
Herr Oliver Mauske	X			Frau Kathleen Muxel		X	
Herr Uwe Werner	X			Herr Ralf Wolfgramm			X
Herr Wolfgang Scharmer	X			Herr Thomas Wötzel	X		
Herr Daniel Geithe	X			Frau Katja Schramma	X		
Herr André Güttler	X			Frau Eike-Gina Nixdorf	X		
Herr René Neuberger	X			Herr Peter Komann	X		
Frau Anna Homeyer-Angerstein	X			Herr Olaf Große	X		
Herr Ulrich Kohlmann		X		Herr Arne Christiani	X		

- Christiani -
Bürgermeister

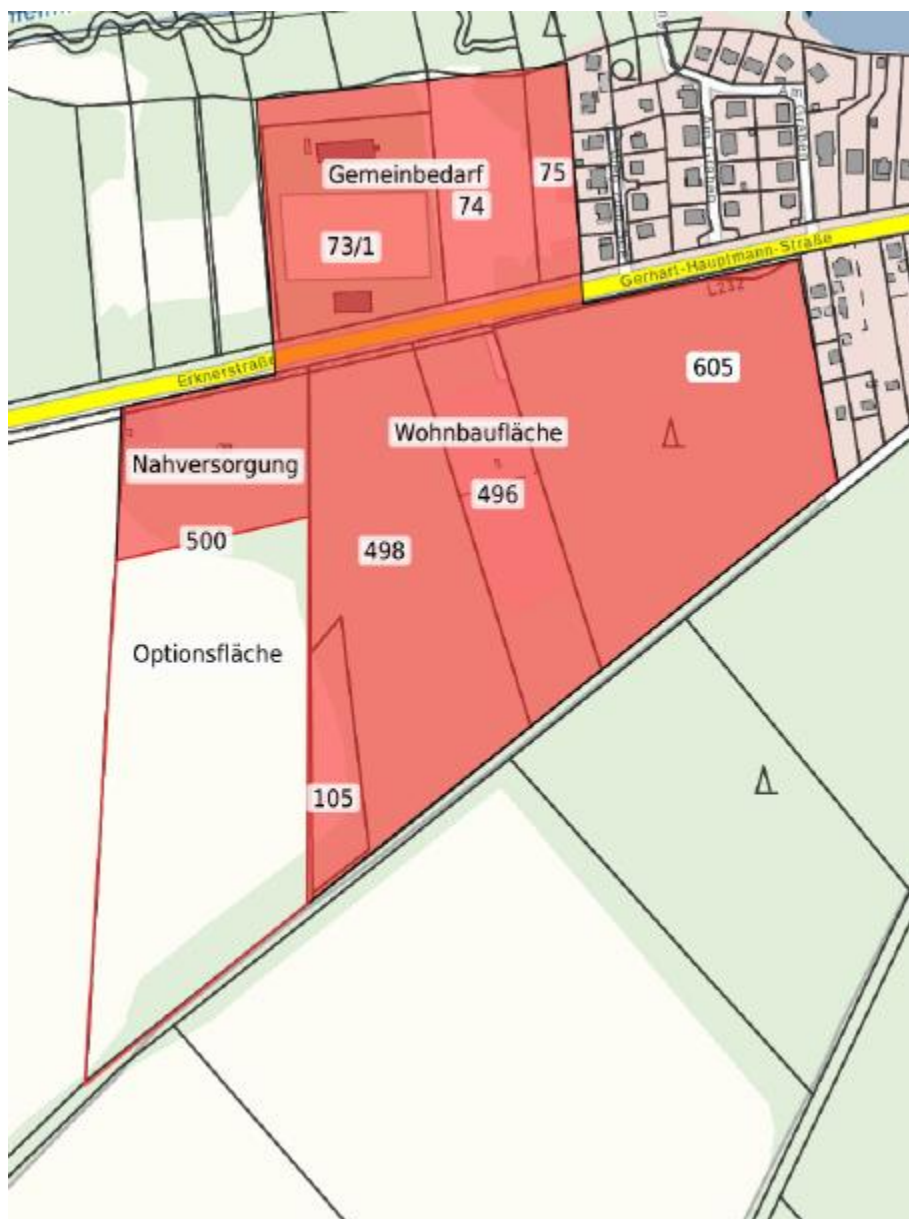
(Siegel)

- Eichmann -
Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der Ortsbeirat des Ortsteiles Kagel bittet um Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Ziel ist die Weiterentwicklung des Ortsteiles Kagel als Wohnstandort mit den dazu gehörigen Gemeinbedarfsflächen und die planungsrechtliche Sicherung des Sportplatzstandortes. Mit dem Bebauungsplan soll die Entwicklung eines Wohngebietes auf den Flurstücken 105, 496, 498 und 605 planungsrechtlich vorbereitet werden, sowie auf den Flurstücken 73/1, 74 und 75 Flächen für den Gemeinbedarf gesichert werden. Für das Flurstück 73/1, dem Sportplatz Kagel, wäre es eine planungsrechtliche Bestandssicherung.

Das Flurstück 500 (Deponie Kagel) soll bei der Änderung des Flächennutzungsplanes Berücksichtigung finden, in der Bebauungsplanung jedoch vorerst nur optional eingebracht werden, da hier noch Vorbetrachtungen zum Umgang mit dem Deponiestandort erfolgen müssen.

Alle vorgenannten Bereiche sind in der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen, gemäß der Darstellung unten.



Einladung zum 7. Treffen unserer

(Datei: KOTreffenNr6am27032023),

19.03.2023

Kommission Ortsentwicklung /Ortsgestaltung Kagel (im Zuge der Tesla-Ansiedlung)

am Montag, 27.03.2023 um 18.30 Uhr, im Bürgerhaus Kagel

Die Kommission trifft sich gemeinsam mit dem Kageler Ortsbeirat, um über aktuelle Bebauungswünsche und -vorhaben in Kagel sowie der Präsentation eines Solarparkentwicklers (vorgestellt auf der OB-Sitzung am 13. März 2023) zu beraten.

Information des Ortsvorstands an die Kommission zum Stand aktueller Absichten und Pläne:

TOP 1: Zu aktuellen Bauanfragen auf Kageler Flächen (ein neuer weiterer Wohnpark?)

TOP 2: Ackerflächen in Kagel in Kagel sollen mit **Photovoltaikfeldern** bebaut werden?

TOP 3: Verschiedenes

i.A. der Kommission, E. Turowski / 19.03.2023

Am 13.12.2022 um 17:10 schrieb [REDACTED] berlin@t-online.de>:

Sehr geehrte Frau Nixdorf,

der Bürgermeister von Grünheide, Herr Christiani, hat uns darum gebeten, dass wir uns mit Ihnen in Verbindung setzen, da Sie als Vorsteherin über die umfangreichsten Sachkenntnisse des OTs Kagel verfügen.

Wir sind von der Wertstein Immobiliengesellschaft mbH beauftragt ein Bebauungskonzept und einen Bebauungsplan für die Gerhard-Hauptmann-Str. 1 in Abstimmung mit der Gemeinde zu entwickeln. Das Grundstück befindet sich z.Z. noch im Aussengebiet und zählt nach Aussage der Gemeinde zu eine der beiden vorrangigen Erweiterungsflächen des OTs Kagel.

Beabsichtigt ist unsererseits eine zweigeschossige Wohnbebauung, für die wir einen ersten B-Plan-Entwurf entwickelt haben, aber auch anderweitige Bebauungsformen und Bebauungsdichten sind seitens unseres Auftraggebers natürlich denkbar.

Wir würden daher gern mit Ihnen ein Gespräch führen, um die Vorstellungen der Gemeinde kennenzulernen, um im Anschluss hieran ein tragbares Lösungskonzept zu entwickeln. Wir sind uns ggf. bestehender Hürden (WSE, Bürgerinitiativen) bewusst, die jedoch bei einer Entwicklung eines Bebauungskonzeptes stets zu erwarten sind.

Wir wären daher dankbar, wenn sie uns ab dem 11.01.2023 einen Termin in Ihrem Büro oder in der Alten Schule von Kagel benennen bzw. anbieten könnten, um die Entwicklung eines B-Plankonzeptes mit Ihnen abzustimmen und zu erörtern.

Mit freundlichen Grüßen

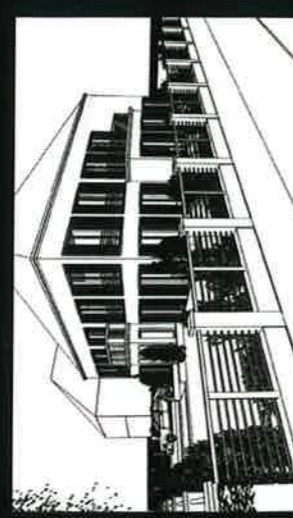
[REDACTED] Dipl.-Ing., Architekt
[REDACTED] Architekten

Berlin, 13.12.2022

Wohnbebauung Grünheide - Kugel



Stand : 12.05.2023



Grundbuchbezirk:	12425
Gemarkung:	Grünheide / Kugel
Flur:	6
Flurstück:	
493	= 972 m ² (Straßenland)
494/1	= 6.185 m ² (Freifeld A1)
494/2	= 11.090 m ² (Baufeld B1)
494/3	= 4.270 m ² (Baufeld B2)
494/4	= 17.486 m ² (Forstland)
495	= 270 m ² (Straßenland)
496/1	= 1.82 m ² (Freifeld C1)
496/2	= 3.080 m ² (Baufeld D1)
496/3	= 5.350 m ² (Baufeld D2)
496/4	= 4.087 m ² (Freifeld E1)
Gesamt:	= 54.467 m²



ARCHIKART Flurstücksverwaltung

Übersicht

Flurstücksangaben				Nutzungsart			
Gemarkung	Flurstück	Größe in m ²	Lagehinweise	Nr.	Kürzel	Größe m ²	Nutzungsart
Kagel	2425-6-73/1	15786	Gerhart-Hauptmann-Straße 75	3	41008	15786	SportFreizeitUndErholungsflaeche
Kagel	2425-6-74	9622	An der L 232	3	43007	9622	UnlandVegetationsloseFlaeche
Kagel	2425-6-75	4200	An der L 232	3	43007	4200	UnlandVegetationsloseFlaeche
Kagel	2425-6-105	5106	Jägerweg	4	43003	5106	Gehoelz
Kagel	2425-6-496	14197	Gerhart-Hauptmann-Straße 1	12	41008	8540	SportFreizeitUndErholungsflaeche
				13	41001	5657	Wohnbauflaeche
Kagel	2425-6-498	31149	Gerhart-Hauptmann-Straße	3	43002	31149	Wald
Kagel	2425-6-500	55129	Gerhart-Hauptmann-Straße	11	41002	109	IndustrieUndGewerbe
				14	43003	55020	Gehoelz
Kagel	2425-6-605	39201	Gerhart-Hauptmann-Straße	2	43002	39201	Wald Nadelholz

174390

Eigentümer
Gemeinde Grünheide (Mark),

privat
privat
Gemeinde Grünheide (Mark),

privat

Gemeinde Grünheide (Mark),

Gemeinde Grünheide (Mark),

privat
