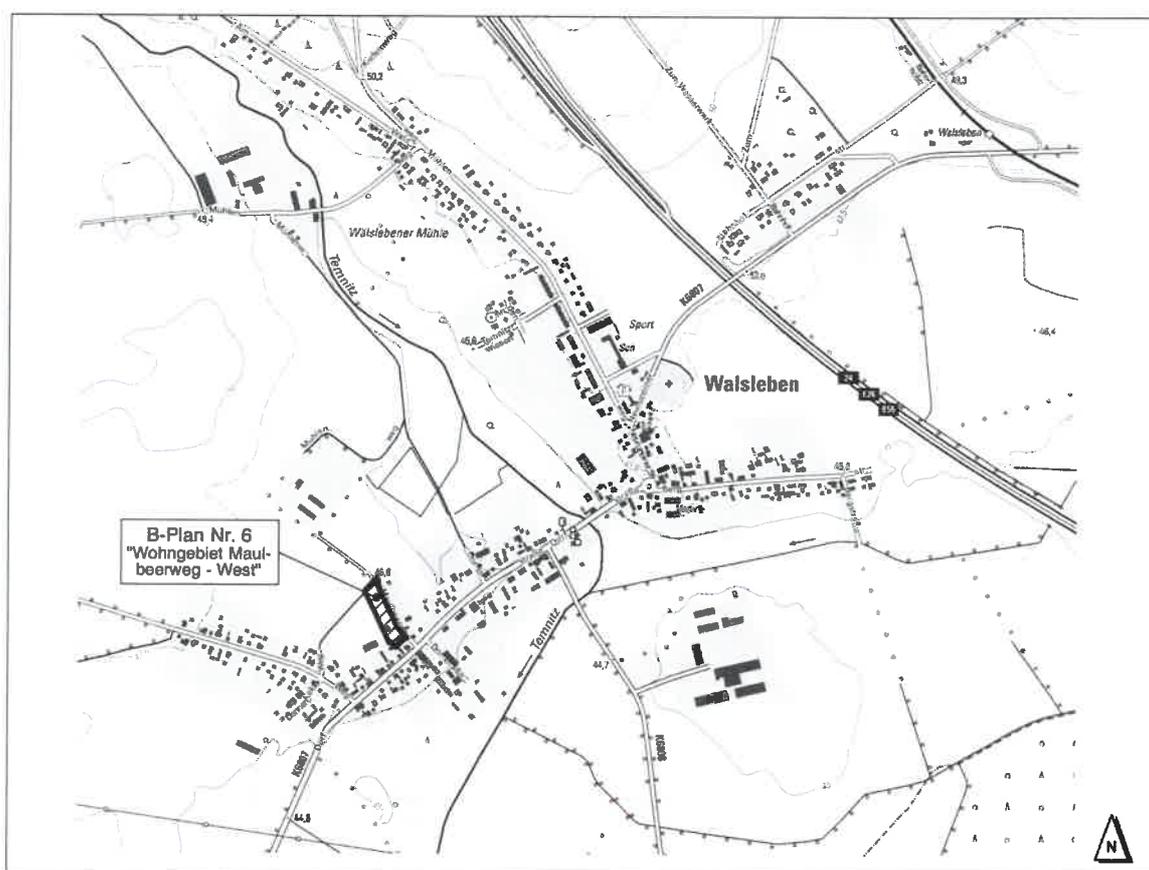


Gemeinde Walsleben
Amt Temnitz
Landkreis Ostprignitz-Ruppin

**Anpassung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Walsleben
im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB
infolge des Satzungsbeschlusses
zum Bebauungsplan Walsleben Nr. 6
„Wohngebiet Maulbeerweg-West“**



Stand Juli 2023

Amt Temnitz, handelnd für die Gemeinde Walsleben
Der Amtsdirektor
Bergstraße 2
16818 Walsleben

Bearbeitung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin • Tel.: 03391-45 81 80
Am Born 6b • 22765 Hamburg • Tel.: 040-298 120 99 0
E-Mail: info@plankontor-np.de • info@plankontor-hh.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Christoph Henning, M.A. / Dipl.-Ing. Katrin Manke

Rechtsgrundlagen

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) heraus zu entwickeln. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Walsleben Nr. 6 „Wohngebiet Maulbeerweg-West“ zugunsten eines allgemeinen Wohngebietes setzt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walsleben voraus.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf hierbei nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes obsolet werden, ist dann ohne eigenständiges Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen. Bei der Berichtigung handelt es sich also um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

Der Bebauungsplan Walsleben Nr. 6 „Wohngebiet Maulbeerweg-West“ wurde gemäß § 13b BauGB - in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB - aufgestellt. Damit wird für diesen Geltungsbereich die Berichtigung des Flächennutzungsplanes notwendig. Ein eigenständiges Planänderungsverfahren ist nicht notwendig.

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Walsleben Nr. 6 „Wohngebiet Maulbeerweg-West“ und somit der Anpassungsfläche des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Walsleben Nr. 6 „Wohngebiet Maulbeerweg-West“ der Gemeinde Walsleben und somit auch der Anpassungsfläche befindet sich im westlichen Bereich der Ortslage von Walsleben, nördlich der Kreisstraße K6807, westlich des Maulbeerweges. Auf der Fläche des Plangebietes befand sich zu Planungsbeginn im nördlichen Teil eine weitestgehend gehölzfreie Wiesenfläche, mit vereinzelt Baumbestand. Der südliche Teil des Plangebietes war bereits mit Haupt- und Nebengebäuden bebaut.

Der Geltungsbereich des seit April 2023 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Walsleben Nr. 6 „Wohngebiet Maulbeerweg-West“ umfasst die Flurstücke 133 tlw., 177/5, 196 tlw., 215/1 tlw., 634, 637 – 639 sowie das Wegeflurstück 174 tlw. der Flur 7 der Gemarkung Walsleben und ist etwa 0,47 ha groß.

Planberichtigung

Die Gemeinde Walsleben hatte im Dezember 2022 insgesamt 845 Einwohner.

Die Gemeinde hat mit dem im Jahre 2018 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan Nr. 4 „An den Temnitzwiesen“ bereits Baulandflächen für Einfamilienhäuser geschaffen und vermarktet. Freie Baulandflächen aus diesem Bebauungsplan stehen der Gemeinde nun nicht mehr zur Verfügung. Bebaubare Baulücken nach § 34 BauGB sind in der Ortslage von Walsleben nur in geringem Umfang vorhanden. Diese stehen entweder nicht zum Verkauf oder sind aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse oder ungünstiger Grundstückslagen und -zuschnitte nicht zeitnah verfügbar. Es besteht jedoch für die Gemeinde Walsleben auch aufgrund der guten Verkehrsanbindung an das Mittelzentrum Neuruppin und dem nahen Anschluss an die Bundesautobahn BAB 24 mit guter Erreichbarkeit des Metropolraumes Berlin eine verstärkte Nach-

frage nach zusätzlichen Wohnbauflächen. Mit dem gesicherten Grundschulstandort und weiteren Betreuungsangeboten wie einer Kindertagesstätte und einem Hort ist Walsleben als Wohnstandort auch für junge Familien attraktiv.

Daher hat die Gemeinde Walsleben im Dezember 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Walsleben Nr. 6 „Wohngebiet Maulbeerweg-West“ beschlossen. Am 15.03.2023 wurde für diesen Bebauungsplan der Satzungsbeschluss gefasst, um der verstärkten Nachfrage mit der Ausweisung von neuem Wohnbauland zu entsprechen.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Bebauungsplan konnte nicht aus dem seit Juni 2004 rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, da im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine private Grünfläche anstelle einer Wohnbaufläche dargestellt war. Die Darstellung begründet sich aus der bisherigen real vorhandenen Nutzung.

Der Flächennutzungsplan wird nun in der Form berichtigt, indem im nördlichen Teil des Bebauungsplanes auf einer 0,34 ha großen Fläche anstelle der Darstellung einer privaten Grünfläche im Flächennutzungsplan nun die Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als „Wohnbaufläche“ erfolgt. Der südliche Teil des B-Plan Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt und muss in seiner Flächen-darstellung nicht angepasst werden.

Die Anpassung der Flächendarstellung von der Darstellung einer privaten Grünfläche in eine „Wohnbaufläche“ ist aus städtebaulicher Sicht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung unerheblich, so dass dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Walsleben nicht beeinträchtigt wird.

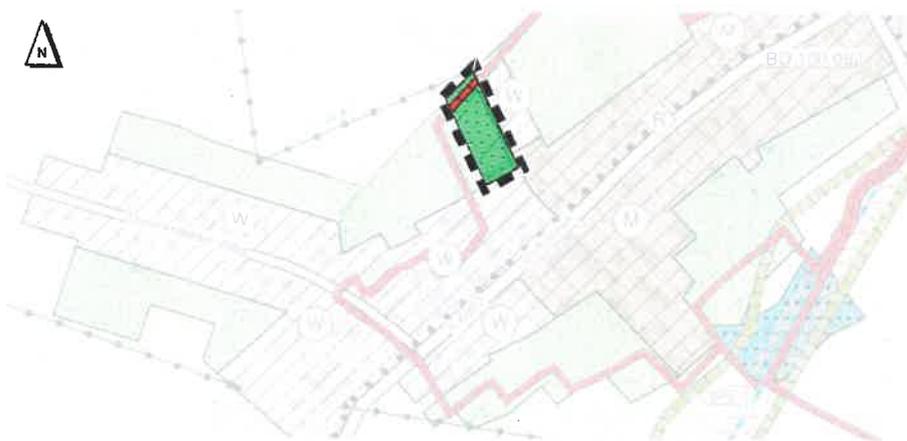


Abbildung 1: Darstellung der zu berichtigenden Flächen im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Darstellung der Berichtigung im Bereich des B-Planes Walsleben Nr. 6 „Wohngebiet Maulbeerweg-West“

Planverfahren

Die Satzung zum Bebauungsplan Walsleben Nr. 6 „Wohngebiet Maulbeerweg-West“ wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung Walsleben am 15.03.2023 beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt für das Amt Temnitz und die amtsangehörigen Gemeinden Nr. 2/2023 am 26.04.2023, so dass die Satzung seit dem 26.04.2023 rechtsverbindlich ist.

Die vorliegende Berichtigung des Flächennutzungsplanes stimmt mit den Inhalten des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Walsleben Nr. 6 „Wohngebiet Maulbeerweg-West“ überein. Ein formeller Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich. Durch die ortsübliche Bekanntmachung der Anpassung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung wird die Berichtigung rechtswirksam.

Stand Juli 2023



.....

Kresse
Amtdirektor

