Begründung der Satzung:

Maßnahme: vorzeitiger Bebauungsplan
"Siedlung am Eichenhain"

Gemeinde: 1241 Berkenbrück

Landkreis: Fürstenwalde Land: Brandenburg

1. Begründung

Unter Beachtung der nachfolgend genannten Verfahrensschritte erhofft sich die Gemeinde durch das Vorhaben eine Verbesserung der unhaltbaren Situation bei der Bereitstellung von Wohnraum. So liegen bei der Gemeinde über 250 Anträgen zum Bau von Eigenheimen oder Bereitstellung einer der geplanten Wohnungen vor.
Grundanliegen der Gemeinde muß es sein, ihren Bürgern, die von Rückforderungen getroffen sind oder jahrelang keinen ausreichenden Wohnraum zur Verfügung hatten, Unterstützung bei der Beschaffung finanzierbaren Wohnraumes zu geben.
Die Vereinbarung mit dem Vorhabenträger garantiert die Bereitstellung moderner Neubauwohnungen für 140.000 DM/ WE.
Unter diesen Bedingungen ist eine beschleunigte Planung und Realisierung besonders wichtig.

Als Vorhabenträger für die Errichtung der Wohnungen auf den gemeindeeigenen Flächen hat sich nach eingehender Überprüfung die

Teghard Property & Investment Company Ltd.
Großbritannien, Belle Isle Road,
BD 228 Haworth West Yorkshire
Niederlassung Bundesrepublik Deutschland
Joh.- Dieckmann - Str. 19-23 ,1080 Berlin

als günstigster Partner ergeben.
So wurde diesem durch Gemeinderatsbeschluß vom 14.12.91 der Zuschlag erteilt.

Durch die Baumaßnahme werden 23 Doppelhäuser mit 46 Stck Wohnungen und Garagen auf 2,4 ha Fläche, Grundstücksgröße ca 370 m², Wohnfläche ca 80 m² errichtet.

Zeitraum der Realisierung: April 1992 bis September 1993

2. Flächeneinordnung

Die Flächen befinden sich in den Flurstücken 2/3, 3 und 4 des Flur 2 von Berkenbrück. Die Flurstücke sind Eigentum der Gemeinde und werden dem Vorhabenträger per Vertrag zur Verfügung gestellt.
Der Teilung der Flurstücke in 46 Einzelgrundstücke, verbleibende Randflächen und öffentliche Flächen wird von der

Gemeinde nach § 19 Abs.(4) BauGB zugestimmt. Die Grundstükke werden an die Eigentümer verkauft, die Restflächen der Flurstücke verbleiben in Gemeindeeigentum.
Die Teilungsmessung wurde bei der Vermessungsfirma Waltsgott in Auftrag gegeben.
Eine Beeinträchtigung der Bauwerkseinordnung durch die fehlende Teilungsmessung ist nicht gegeben, da sich die angrenzenden Flurstücke im Gartenbereich mit ca 10,0 m Abstand zu den Gebäuden befinden.

3. Erschließung

Die Gebietserschließung für den Wohnungsbau in der Parkstraße wird von Seiten der Gemeinde bis zum Baubeginn soweit vorgenommen, daß eine Nutzung der fertigen Wohngebäude möglich wird.

-Das Trinkwasser wird über die neue Druckleitung aus Fürstenwalde geliefert.
-Das Abwasser wird mittels Pumpenschacht in der Parkstraße über die neue Druckleitung nach Fürstenwalde gefördert.
-Das Regenwasser kann - falls erforderlich - über den Regenkanal in der Wilhelm-Pieck-Straße abgeleitet werden.
-Die Abfallentsorgung ist durch das Kommunale Wirtschaftsunternehen des Kreises gesichert.
-Die Erdgasversorgung ist ab 1994 vorgesehen. Bis zu diesem Zeitpunkt kann die Versorgung über Flüssiggasbehälter erfolgen. Der Platz für die Aufstellung einschließlich der Zufahrt wird auf dem Flurstück 3 bereitgestellt.
-Zur E- Versorgung liegt eine Niederschrift über die Abstimmung mit der OSE AG vor, die die Versorgung durch 1,0 kV Ringschluß sichert.
-Telekom beabsichtigt noch 1992 eine Kabelneuverlegung, die Anschlüsse sind angemeldet.
-Beim Straßenbau kann von der jetzigen Parkstraße die Zufahrt erfolgen. Deren Befestigung ist 1992 vorgesehen.

4. Natur- und Landschaftsschutz

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden nicht betroffen, da die Flächen in den letzten Jahren ungenutzt waren und nur geringer Anwuchs vorhanden ist. Die am Waldessaum stehenden Eichen bleiben erhalten. Dieser Bereich wird aus dem Bebauungsplan ausgegrenzt. Um diesen Bereich zusätzlich zu sichern, wurde eine entsprechende Darstellung im B-Plan aufgenommen. Der landschaftspflegerische Begleitplan wird mit zu den Unterlagen gefertigt.
Der Zugang zum Waldgebiet westlich der Siedlung bleibt durch einen Weg erhalten.
Der Vorhabenträger hat sich zur Erstbegrünung der öffentlichen Flächen verpflichtet. Die Maßnahmen werden durch ABM Kräfte unterstützt. Im Straßenbereich sind Bäume und Sträucher in Abstimmung mit dem Ortsnaturschutzverein zu pflanzen.

5. Einstufung des Wohngebiets

Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes vom Juli 1990, der zur Zeit überarbeitet wird, ergibt sich Übereinstimmung. Das Gebiet kann als allgemeines Wohngebiet eingestuft werden.(Im F - Plan waren Teile der Fläche MI - Gebiet). Beeinträchtigungen landesplanerischer Belange sind nicht zu erwarten.

Die Öffentlichkeitsarbeit bei der Billigung des Bebauungsplanes ist durch Beratungen, Gemeindevertreterbeschluß und Veröffentlichung in der Gemeindezeitschrift umfangreich erfolgt.

Die Grundflächenzahl ermittelt sich zu 0,36. Die Geschoßflächenzahl ist II und in diesem Bereich günstig eingeordnet.

Der Kinderspielplatz mit 700 m² ist durch seine Ecklage zentral günstig eingeordnet und ausreichend groß.

An Stellflächen wird eine auf dem Grundstück bereitgestellt. Sie befindet sich in der Garage. Die Straßen besitzen ausreichend Parkflächen. Die Befestigung ist zu optimieren, um die Oberflächenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

Die Festlegungen zur Dachgestaltung, 35° und Farbe rot bis rotbraun entspricht den Vorstellungen der Gemeinde.

Die planungsrechtlichen Schritte sind von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger abzuarbeiten.

Nach Vorlage der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden der Landesplanungsbehörde und der öffentlichen Auslegung, die rechtzeitig anzukündigen ist, hat eine Abwägung in öffentlicher Gemeindevetretersitzung zu erfolgen.

Berkenbrück, den 4.6.92 .....

Gemeindeverwaltung Berkenbrück (Spreewald) Kreis Fürstenwalde

..... Bürgermeister