

BEGRÜNDUNG zur Änderung des BEBAUUNGSPLANES

Planvorhaben: 2. Änderung zum Bebauungsplanes „Siedlung am Eichenhain -
Gemeinde Berkenbrück“ im beschleunigten Verfahren gemäß
§13a BauGB

Ort: Gemeinde Berkenbrück
Landkreis Oder-Spree
Land Brandenburg

Auftraggeber: Gemeinde Berkenbrück
im Amt Odervorland, Sitz Briesen/ Mark
Bahnhofstraße 3
15518 Briesen/ Mark

Planer: Büro Selbständiger Ingenieure - BSi -
Bauplanungsgesellschaft mbH
Am Studio 20A
12489 Berlin
Telefon: (030) 20 64 69 20

Berkenbrück, 23.08.2012


BSi - GmbH

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	2
1.1	Anlass und Erforderlichkeit	2
2.	Planinhalt	3
2.1	Wesentliche Planinhalte	3
3.	Auswirkungen der Planung	4
4.	Verfahren	5

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes „Siedlung am Eichenhain -Gemeinde Berkenbrück“ ist die gemeindliche Entscheidung, das Flurstück Nr.280 der Flur 2 der Gemarkung Berkenbrück nicht als Grünfläche vorzuhalten, sondern den Wohnbereich des Bebauungsplanes zu erweitern.

Hier wird im rechtsgültigen Bebauungsplan eine Grünfläche, die für einen Spielplatz vorgesehen wurde, deren Umsetzung sich als nicht sinnvoll erwies, als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Es ist eine Verlängerung des straßenbegleitenden Baufeldes geplant.

Zur städtebaulichen Begründung der Veränderung ist davon auszugehen, dass eine kleinteilige Bebauung in diesem Bereich favorisiert wird. Da sich die Erweiterungsfläche von geringer Größe darstellt, ist diese durch die Veränderung der Baugrenzen im Bebauungsplan festgeschrieben. Es soll damit die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch kostensparendes Bauen begünstigt werden.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche ersetzt.

Gemäß BauGB in der Fassung vom 21.12.2006 bietet sich hierfür ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren an, da durch den Bebauungsplan weder

die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung unter 20.000 m² liegt.

Die Darstellungen und Festsetzungen, die dem planerischen Konzept zugrunde liegen, werden nicht verändert. Der Sinngehalt der Planung bleibt von der Änderung unberührt. Das zugrunde liegende Leitbild für den Bebauungsplan "Siedlung am Eichenhain" und der planerische Grundgedanke bleiben erhalten.

2. Planinhalt

2.1 Wesentliche Planinhalte

Die wesentlichen Planinhalte zur Errichtung eines Wohngebietes werden nicht geändert.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Berkenbrück leiten sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen ab:

- Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II. S. 186)

Die Gemeinde schätzt ein, dass die vorliegende Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung darstellt.

Es sind die Flurstücke 280 sowie Teilflächen der Flurstücke 159 und 175 der Flur 2 der Gemarkung Berkenbrück betroffen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die sich in der Straße Am Eichenhain zwischen den Flurstücken 192 und 280 befindet, als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die vormals als Grünfläche festgesetzte Fläche (Flst. 280) wird als Arrondierungsfläche des Allgemeinen Wohngebietes festgelegt.

Das allgemeine Wohngebiet bleibt mit seinen Möglichkeiten der Bebauung Grundflächenzahl 0,4, zweigeschossige Bebauung, Geschossflächenzahl 0,8 bei offener Bebauung und zulässiger Doppelhausbebauung erhalten.

Es werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 5 m von der Verkehrsfläche zur einheitlichen Vorgartenbildung sowie die Grenzen der Nachbarbebauung aufgenommen und mit einer Baufeldbreite von 12 m weiterführend ausgewiesen.

Die Fläche vor dem Flurstück 280, die zum Flurstück 340 gehört, wird komplett als Verkehrsfläche ausgewiesen. Eine Aufteilung der Verkehrsfläche wird mit der Bebauungsplanänderung nicht vorgenommen.

3. Auswirkungen der Planung

In der Flächenbilanz wird die Fläche des Wohngebietes leicht erhöht und die Grünflächen um die gleiche Flächengröße reduziert.

Die öffentliche Grünfläche reduziert sich um 338 m² und die Verkehrsfläche vergrößert sich um 182 m² Fläche.

Die Fläche des allgemeinen Wohngebiets erhöht sich um 338 m². Die bebaubare Fläche vergrößert sich damit um ca. 135 m².

Die Festsetzung der GRZ von 0,4 nutzt die Bebaubarkeit für Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO aus, wie für die Wohnbauflächen im Bebauungsplan enthalten.

Mit der zweigeschossigen Bebauung wird ebenfalls der vorhandenen angrenzenden Bebauung gefolgt.

Die Versiegelungsmöglichkeit erhöht sich für Wohngebäude um ca. 135 m² und für Nebenanlagen und sonstige Versiegelungen um ca. 67 m². Damit ergibt sich eine Erhöhung der möglichen zu versiegelnden Fläche von 202 m².

Eine Veränderung der planerischen Grundgedanken erfolgt hier nicht. Die Verkehrsfläche wird als solche ausgewiesen. Diese kann auch zum Wenden von Pkw genutzt werden. Die mögliche Weiterführung der Verkehrsfläche wird damit offen gehalten.

° Bodendenkmalpflege

Im Änderungsbereich sind keine Baudenkmale und keine Bodendenkmale vorhanden

° Artenschutz

Die im Plangebiet vorhandenen Strukturen und die stetige Nutzung lassen es als unwahrscheinlich erscheinen, dass es ein Lebensraum für i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 10 - 14 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten ist.

Gemäß § 44 (1) Nr. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage und der Biotopstrukturen bezüglich der artenschutzrechtlichen Anforderungen als relativ unproblematisch zu betrachten.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass es zur Zerstörung von Niststätten europäischer Vogelarten kommt (Verbot § 44 Abs. 1 BNatSchG). Alle europäischen Vogelarten gehören zu den besonders geschützten Arten und sind demnach hinsichtlich der Prüfung artenschutzrechtlicher Sachverhalte relevant. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist eine Bauzeitenregelung vorgeschlagen.

Bei einer Ortsbegehung wurden keine Niststätten europäischer Vogelarten festgestellt. Es wird davon ausgegangen, dass die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes nicht am Artenschutz scheitern kann.

Mit einer Veränderung der Grenzen der zu überbauenden Fläche und der Darstellung einer Grünfläche statt Wohnbaufläche ist mit keiner negativen Beeinflussung des Artenschutzes zu rechnen.

Die Gemeinde verfügt über keine Kenntnisse, die auf einen Verstoß gegen § 42 Abs. 1 BNatSchG hinweisen.

Es wird die jeweilige Baufeldfreimachung aber außerhalb der Brutzeit vorgenommen.

4. Verfahren

Am 02.02.2012 wurde von der Gemeindevertretung beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Siedlung am Eichenhain“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB im Bereich des Flurstücks 280 der Flur 2 Gemarkung Berkenbrück zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Amtes Odervorland Nr. 225 am 01.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorgelegte Entwurf der 2. Änderung mit seiner Begründung wurde am 13.06.2012 von der Gemeindevertretung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die Auslegung wurde im Amtsblatt des Amtes Odervorland Nr. 7 am 01.07.2012. angekündigt und fand vom 09.07.2012 bis 08.08.2012 statt.

Parallel dazu wurden die berührten Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.07.2012 informiert und beteiligt.

Die Abwägung der Anregungen der Bürger und der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wird am 26.09.2012 durchgeführt.

Als Ergebnis der Abwägung wird die 2. Änderung zum Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.

Die Anregenden werden vom Ergebnis der Abwägung informiert und die Satzung zur 2. Änderung wird ausgefertigt und öffentlich bekanntgemacht.