

Anforderung: 17.2.91
abgenommen: 30.3.92

B-Plan 01/91
Berkenbrück

B e g r ü n d u n g

Gemeindeverwaltung
Berkenbrück (Spree)

Heplauer

1. Maßnahme:

Bebauungsplan 01/91 der Gemeinde 1241 Berkenbrück
für die Gewerbefläche östlich der Bahnhofstraße

2. Grundlage:

- Flächennutzungsplan vom Juli 1990 mit Ergänzungen vom Dezember 1990.
- Vertrag mit der Bauplanungsgesellschaft mbH vom 15.7.91 zur Fertigung des Bebauungsplanes für die Gewerbefläche
- Satzungsbeschluß der Gemeindevertretung vom 9.9.91 zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- Lage- und Höhenplan 1 : 500
- Flurstückskarten der Gemeinde Berkenbrück
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.Dezember 1986, zuletzt geändert durch Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.90
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17.Mai 1990
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990, zuletzt geändert durch Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.90
- Planzeichenverordnung (PlanV 81) vom 30.Juli 1981
- Kommunalverfassung vom 17.Mai 1990
- Musterbauordnung in der Fassung vom 14.Januar 1991
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 15.03.74
- Einigungsvertrag vom 31.August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.September 1990
- Vorschaltgesetz zum Landesplanungsgesetz Land Brandenburg vom 06.12.91
- Gelzer:
Bauplanungsrecht 4. Auflage Dr.Otto Schmidt
Verlag KG Köln 1984
- Krautzberger/Söfker:
Planungs- und Entscheidungshilfen zum BauGB in den neuen Bundesländern Rehm Verlag 1991
- Bernd Ammon:
Musterbauordnung und ergänzende Bestimmungen
Kulturbuchverlag GmbH 1991
- Hangarter:
Grundlagen der Bauleitplanung, Der Bebauungsplan
Werner Verlag 1988

3. Vorbemerkung:

Zur Verfahrensweise der Bauleitplanung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind folgende Hinweise erforderlich:

Nach § 246 a Abs.4 BauGB i.V.mit § 64 BauZVO wird die Bauleitplanung bis zur Inkraftsetzung der Bau ZVO am Tage der Veröffentlichung im GBL I Nr. 45 vom 30.6.

90 wie folgt gewertet:

. 64 BauZVO i.V.m § 246a Abs.1 Satz 2 und Abs.4 BauGB:

(1) Generalbebauungspläne, Leitplanungen und Ortsgestaltungskonzeptionen, die auf Grund bisher geltender Vorschriften aufgestellt worden sind, gelten mit folgenden Wirkungen fort:

1. Soweit sie Darstellungen im Sinne des § 5 Abs.1 über die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets in den Grundzügen enthalten, gelten sie als Flächennutzungspläne oder Teilflächennutzungspläne im Sinne des § 5 Abs.1. (i.d.F. § 246a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB) fort;

2. soweit sie im übrigen Aussagen über die geordnete städtebauliche Entwicklung enthalten, können sie Anhaltspunkte für die Beurteilung von Maßnahmen nach diesem Gesetzbuch sein.

(2) Die Gemeinde kann die in Absatz 1 bezeichneten städtebaulichen Pläne oder räumlichen oder sachlichen Teile dieser Pläne durch Beschluß von der Fortgeltung im Sinn des Absatzes 1 ausnehmen. Der Beschluß bedarf der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekanntzumachen.

Bebauungspläne regeln mit ihren Festsetzungen die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung auf den Grundstücken. Ungeklärte Eigentumsverhältnisse sind auch im Hinblick auf die Durchführbarkeit von Bauungsplänen grundsätzlich kein rechtliches Hemmnis für die Aufstellung der Pläne.

Die Geltung der Festsetzung des Bauungsplanes setzt keine vorherige Klärung der Grundstücksgrenzen voraus; die Bauleitplanung muß den Verlauf von Grundstücksgrenzen nicht beachten.

Ungeklärte Eigentumsverhältnisse stellen demnach die Gültigkeit des Bauungsplanes nicht in Frage; sie hindern auch nicht das Inkraftsetzen von Bauungsplänen.

Nach . 33 BauGB besteht die Möglichkeit der vorzeitigen Zulassung von Vorhaben, die im Bedarfsfall zu prüfen ist.

Der Bauungsplan betrifft keine konkreten Vorhaben, sondern läßt z.B in Gewerbegebieten eine Vielzahl unterschiedlicher gewerblicher Vorhaben zu, ohne daß diese im einzelnen festgelegt sind.

4. Begründung nach § 9 (8) BauGB:

Der Bauungsplan für die Gewerbefläche und die darin einbezogene Fläche, die als Mischgebiet ausgewiesen ist, wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der im Juli 1990 erarbeitet, im Dezember 90 aufgrund der Beratungen

mit dem Landratsamt in der Anordnung der Gewerbefläche geändert wurde und in nächster Zeit nach nochmaliger Überarbeitung nochmals der öffentlichen Stellungnahme unterzogen wird.

Die Gewerbefläche dient der Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Neuanlage mittelständischer Betriebe und Einrichtungen für die Dienstleistung. So sollen mindestens 210 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Durch die Ausreichung von Fördermittel des Bundes und Landes Berlin im erheblichen Umfang und Bereitstellung der Restsumme als zinsgünstigen Kredit von der Deutschen Ausgleich Bank, die vorhabenbezogen seit 1990 für die Erschließung der Gewerbefläche bereitgestellt werden, ist die Bereitstellung der Gewerbefläche zwingende Voraussetzung zur Erfüllung der daran gebundenen Verpflichtung der Gemeinde Berkenbrück und der Kreisverwaltung. Diese günstigen Finanzierungsbedingungen ermöglichen es, daß sich auch ortsansässige Firmen auf der Gewerbefläche ansiedeln können.

Durch die Flächeninanspruchnahme der Brunnengalerie, die für die Trinkwasserversorgung von Fürstenwalde 1978 errichtet wurde und deren Schutzzonen, ist die Auswahl geeigneter und verkehrstechnisch erschlossener Flächen so gering, daß bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes das Gebiet genommen wurde, bei dem die Eigentumsverhältnisse als Volkseigentum ausgewiesen sind und das auf Grund des niedrigen Entwicklungsstandes des 30 jährigen Bestandes den Einschlag rechtfertigt.

Die Entscheidung bei der Abstimmung am 29.11.90 mit der Forstwirtschaft und der Kreisverwaltung waren so, daß an anderer geeigneter Stelle eine Aufforstung im Sinne des Landschaftsschutzes vorgenommen wird.

Die Erschließung der Fläche ist durch den Bau der Trinkwasserversorgungsleitung, der Abwasserdruckleitung mit Hauptpumpwerk und den Bau einer Gewerbestraße so in der Planung und Realisierung, daß ab etwa Juni 1992 die Funktionsfähigkeit der Gewerbeflächen hergestellt sein kann.

Verhandlungen mit der OSE AG zur Energieversorgung und mit Telekom sind soweit, daß diese Leistungen ebenfalls zur Sicherung der Funktionsfähigkeit 1992 realisiert werden.

Mit der Weser-Ems-AG wurde am 6.2.92 die Unterzeichnung des Konzessionsvertrages beschlossen. Hier ist bei der planmäßigen Versorgung ab 1994 mit Erdgas eine Beschleunigung bei ausreichender Gewerbeansiedlung möglich. Bis zu diesem Zeitpunkt erfolgt die Versorgung über Flüssiggasanlagen.

Die nachbarschaftliche Abstimmung wurde mit der Stadtverwaltung Fürstenwalde mit Antragstellung vom Februar 1991 und der Beratung beim Hauptausschuß am 30.10.91

begonnen. Sie werden mit der Zielstellung weitergeführt, gemeinsame Interessen zu vereinigen.

Bei der Abwägung der Interessen, muß die Gemeinde bei der Inanspruchnahme der Gesamtfläche für die Gewerbenutzung bleiben, da alle Erschließungsleistungen für eine Fläche von 12 ha ausgelegt sind und die Ansiedlung von Gewerbebetrieben unbedingt erforderlich wird. Die Errichtung der Gewerbebetriebe selbst bringt schon erhebliche Arbeitsplätze für die Region.

Da die Fläche in Regie der Gemeinde erschlossen wird und die Auswahl der Gewerbebetriebe durch sie erfolgt, kommt es zur Fertigung des vorzeitigen Bebauungsplanes ohne konkrete Gewerbebetriebe. Die Zuordnung der vorhandenen und kommenden Betriebe wird nach Flächenbedarf und Produktionsprofil in die Gewerbeflächen vorgenommen. Bei dieser Verfahrensweise wurde die Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Fürstenwalde angestrebt, die jedoch dazu keine positive Einstellung zeigt.

Die Öffentlichkeit ist durch die zahlreichen Artikel in der Märkischen Oderzeitung, Veröffentlichungen in unserem Amtsblatt und öffentliche Versammlungen, die bereits bei der Bearbeitung des F - Planes so umfangreich informiert, daß sie jetzt eine zügige Bearbeitung der weiteren Planung zur Schaffung von Arbeitsplätzen fordert.

Das Mischgebiet ist der Gewerbefläche zugeordnet und für kleinere Gewerbebetriebe mit Wohnbebauung vorgesehen.

5. Erläuterung:

5.1 Territoriale Einordnung

Die Gewerbefläche mit einer Bruttofläche von 12,75 ha befindet sich östlich der Bahnhofstraße und bindet an diese über das Mischgebiet direkt an. Sie liegt nördlich und südlich der Forststraße und wird im Norden durch einen öffentlichen Weg begrenzt. Das Mischgebiet - ca 0,7 ha - für die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe in Verbindung mit Wohnbebauung liegt östlich der Bahnhofstraße.

5.2 Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse:

Für die Übernahme der Flächen, die sich in Volkseigentum befanden, wurde am 26.2.91 bei der Treuhandanstalt Frankfurt /Oder der Antrag auf Übertragung in Kommunaleigentum gestellt. Mit Schreiben vom 13.5.91 und einer nochmaligen Beratung am 26.12.91 wurde der grundsätzlichen Inanspruchnahme zugestimmt. Danach kann die Gemeinde die Flächen nach Katastervermessung direkt an den Investor verkaufen. Das Wertgutachten vom 25.11.91 weist einen Bestandsverkehrswert für den Holzanteil auf den Flächen von 111.500,- DM aus.

Die vorliegenden Aussagen des Grundstücksamtes Fürsten-

walde/Spree lassen erkennen, daß kein Privateigentum in den Gewerbeflächen liegt, so daß für eine Nutzung entsprechend Bebauungsplan keine Probleme entstehen. Eine geringfügige Änderung, die sich nach der erforderlichen Teilungsmessung der Grundstücke zum Bebauungsplan ergeben kann, ist unbedenklich, da die Grenzbereiche durch verbleibenden Baumbestand nicht bebaut werden.

Das Mischgebiet liegt im Flurstück 59/2 der Flur 3, Hier sind die Teilungsmessung für die Ausgliederung der Verkehrsflächen für die Straßen, Fuß- und Radwege sowie für Leitungs- und Kabeltrassen vorzunehmen.

Der Weg nördlich der Gewerbeflächen ist Teil des Fl.stck 58 im Flur 3. Er behält die Funktion als öffentlicher Weg und wird als Notzufahrt für die Feuerwehr in den Bebauungsplan einbezogen.

Eine Mittelspannungsstation der OSE AG befindet sich westlich des Bebauungsgebietes, die auch für die Versorgung der Gewerbefläche und des Mischgebietes genutzt wird. Für eine Erweiterung steht ausreichend Fläche zur Verfügung.

5.3 Zuordnung der Flächen

1. Gewerbeflächen:

Nr.	Bebauungsplan	Größe	Flurstück	Flur
	GF 1 -	0,55 ha	59/1	3
	GF 2 ✓	1,05 ha	59/1	3
	GF 3 ✓	1,05 ha	59/1	3
	GF 4 ✓	1,14 ha	59/1	3
	GF 4	0,67 ha	62	3
	GF 5	0,63 ha	61	3
	GF 6	0,60 ha	61	3
	GF 7	0,70 ha	61	3
	GF 7	0,16 ha	62	3
	GF 7	0,07 ha	1	5
	GF 8	0,66 ha	61	3
	GF 8	0,05 ha	1	5
	GF 9	0,91 ha	61	3
	GF 9	0,02 ha	1	5
	GF 10	0,87 ha	2	5
	GF 11	0,29 ha	2	5
	GF 11	0,28 ha	3	5
	GF 12	0,50 ha	3	5
	Summe	10,20 ha		

2. Mischgebiet:

Bezeichnung	Größe	Flurstück	Flur
Mischgebiet	0,67 ha	59/2	3

3. Verkehrsflächen, Flächen für Leitungs- und Kabeltrassen und andere öffentliche Flächen:

Bezeichnung	Größe	Flurstück	Flur
Forstweg u. Notzufahrt	0,31 ha	58	3
Zufahrt von Bahnhofstr.	0,12 ha	59/2	3
nördlich Wohnbebauung	0,15 ha	59/2	3
Straße Wohngebiet östlich	0,10 ha	59/1	3
Fläche für Versorgung	0,06 ha	59/1	3
Gewerbestraße Mitte	0,20 ha	59/1	3
dto	0,25 ha	61	3
Gewerbestraße Verbindung	0,10 ha	62	3
Verbindungsweg (Fuß/Rad)	0,05 ha	61	3
Verbindungsstraße westlich	0,50 ha	61	3
Gewerbestr. Forststraße	0,67 ha	1	5
Hauptzufahrt Gewerbefläche	0,15 ha	3	5
dto	0,20 ha	2	5
Summe	2,86 ha		

4. Bruttogesamtfläche: 13,73 ha

5.4 Erschließungsmaßnahmen:

5.4.1 Verkehrstechnische Erschließung:

Der Bau der Zufahrtsstraße zur Autobahnauffahrt Dehmsee bietet beste Voraussetzungen für die verkehrstechnische Erschließung. Die Straße wurde 1990 fertiggestellt und entspricht mit 7,0 m Ausbaubreite auf die Gesamtlänge von 3,0 km bis zur Autobahnauffahrt den Anforderungen für eine Erschließung.

Zur Sicherung einer geordneten Zufahrt aus Richtung Fürstenwalde wurde die Befestigung der Demnitzer Straße und die westliche Anbindung an die Bahnhofstraße in das Verkehrskonzept einbezogen.

Die Gewerbeflächen werden durch eine mittig angelegte Straße erschlossen, die mit 6,50 m Breite ausgebaut wird. Über die Forststraße erfolgt dann lediglich eine Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer.

Für eine Erweiterung der Verkehrsführung wird ein 10,0 m breiter Streifen westlich der Gewerbestücke vorgesehen, der bereits zur Zeit als Zufahrt genutzt wird.

Zwischen den Gewerbeflächen GF6/GF8 und GF5/GF9 wird ein 4,0 m breiter Weg gelassen, der für Rad und Fußweg sowie zur Unterbringung der Abwassergefälleleitung vorgesehen ist. Fuß- und Radwege begleiten die Straßen für eine getrennte Nutzung der Verkehrsflächen.

Der Anschluß an das Bundesbahnnetz ist über den Verladebahnhof Berkenbrück vorhanden.

Der Flußhafen Fürstenwalde/Spree ist in 7,0 km Entfernung zu erreichen.

5.4.2 Wärmeversorgung:

Für die Wärmeversorgung bietet sich eine zentrale Anlage mit Gasheizung an, da die Energieversorgung Weser - Ems im Rahmen der Erschließung für Fürstenwalde und Briesen eine Verbindungsleitung baut. Zur Zeit laufen Abstimmun-

gen zur vorzeitigen Inbetriebnahme (IV.92).
Als Übergangslösung könnten geliehene Flüssiggastanks zur Gasversorgung aufgestellt werden.

5.4.3 Trink- und Löschwasserversorgung:

Zur Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung gibt es eine Komplexe Vorplanung, die alle geplanten und vorhandenen Baumaßnahmen berücksichtigt.

Die Trinkwasserversorgung wird über eine Druckleitung von Fürstenwalde so vorgenommen, daß der Feuerlöschwasserbedarf über eine Ringleitung ebenfalls gesichert ist. Die vorhandenen Feuerlöschwasserbrunnen sind für den Zusatzbedarf und für eine preiswerte Nutzung bei der Verwendung als Bewässerungs- oder auch Brauchwasser beizubehalten. Die Bereitstellung von Trinkwasser ist ab Mai 1992 gesichert.

5.4.4 Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung ist über ein zentrales Pumpwerk, dem das Abwasser im freien Gefälle zuläuft und das noch Abwasser aus Briesen und Teilen des Ortes mit erfaßt und nach Fürstenwalde fördert, ebenfalls ab Mai 92 so abgesichert, daß eine Überleitung gemäß der Abstimmungen mit der Märkischen Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH erfolgen kann.

5.4.5 Regenwasser:

Für das Regenwasser wird eine Lösung gewählt, die eine Ableitung aus dem Gebiet vermeidet. Der anstehende Erdstoff ist so, daß er die Versickerung ohne Probleme ermöglicht. Dachflächen sind mit Materialien zu decken, die keinen Austrag von Wasserschadstoffen bringen. Entlang der Straßen erfolgt die Versickerung so, daß die Frostschuttschicht der Straße vor der Durchfeuchtung gesichert ist.

5.4.6 Elektroenergieversorgung:

Wie bereits zum Flächennutzungsplan ausgesagt, gibt es für die Versorgung keine Probleme. Eine Abstimmung hierzu erfolgte am 24.01.92 mit der OSE AG.

Im Bereich der öffentlichen Flächen wird eine 630 kVA Station zur Erstversorgung errichtet.

5.4.7 Telekom:

Die Erschließung der Gewerbefläche für den Fernsprechdienst ist für das Frühjahr 92 vorgesehen.

5.5 Hydrogeologische und Baugrundverhältnisse:

Berkenbrück liegt im Spreetal und somit im Berlin- Warschauer Urstromtal.

Nach den bisherigen Aufschlüssen besteht der Untergrund aus Mittel- bis Feinsand mit guten Eigenschaften für die Errichtung von Bauwerken. Zur Gewerbefläche liegt eine baugrundgutachtliche Stellungnahme vor. Bergbauliche Maßnahmen sind nicht erfolgt. Der Grundwasserstand liegt bei ca 2,50 m unter Gelände.

5.6 Aussagen zur Umweltverträglichkeit:

Die Herbeiführung der deutschen Einheit bringt eine Neuordnung der Nutzungsverhältnisse für die bebauten und unbebauten Flächen.

Während vor der Wende noch die unaufhaltsame Gefahr der Inanspruchnahme riesiger Flächen für den Braunkohletagebau auch in Berkenbrück bestand und der Pflege der Wälder keine Bedeutung mehr beigemessen wurde, ergibt sich nun die Möglichkeit, zusätzliche Waldflächen durch Aufforstung von Ackerflächen mit niedriger Bodenwertzahl zu schaffen.

Da der in Anspruch genommen Wald in schlechter Qualität ist und einer Nutzung zugeführt werden kann, besteht die Möglichkeit im Rahmen des Flächenausgleichs Neuanpflanzungen mit landschaftsprägenden Arten vornehmen zu können. Von der Gemeinde ist dafür ein Flächenstück ausgewählt worden.

Gewerbe und Mischgebiet fügen sich durch die Einordnung in die Forstfläche günstig ein, da zwischen den Grundstücken auf Streifen von 10 - 15 m die Bäume nach entsprechender Auswahl stehen bleiben. Die Erhaltungsverpflichtung wird in den Kaufverträgen verankert.

Zur Verbesserung der Umweltbedingungen zählt es auch, wenn durch die Errichtung der Gewerbefläche der Anschluß der Gemeinde Berkenbrück an zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung möglich wird.

6. Auswirkungen:

Da alle möglichen negativen Auswirkungen durch entsprechende Gesetzgebung verhindert werden können, kann die Einordnung der Gewerbe entsprechend der Rahmenbedingungen zur Nutzung als Gewerbegebiet vorgenommen werden.

Durch die Gewerbefläche kann die hohe Arbeitslosenzahl abgebaut werden. Die Ansiedlung von Gewerbe und die Errichtung von Wohnungen sind die einzige Möglichkeit, einen Aufschwung der Wirtschaft zu erreichen.

Durch die Gewerbeansiedlung wird mit einem Arbeitskräftebedarf von ca 210 AK gerechnet. Im Zusammenhang mit der Errichtung der Gewerbebetriebe sind umfangreiche Bauarbeiten für 2 - 3 Jahre erforderlich. Die Infrastruktur einschließlich der Probleme wie Kindergarten, Schule, Jugendherberge, Einkaufsläden, Bank- und Postversorgung werden sich automatisch lösen.

7. Zusätzlicher Hinweis:

Da die anstehenden Probleme beschleunigten Handlungsbedarf ausgelöst haben, die Verfahrensweise gemäß der

Planungsgesetze jedoch vorgeschrieben ist, wäre der Maßnahme am besten gedient, wenn die gesetzten Fristen für Stellungnahme und Genehmigung nicht in ihrer vollen Länge in Anspruch genommen werden.

Die Möglichkeit nach § 33 BauGB Vorabgenehmigungen zu erteilen sollten genutzt werden.

Eine weitere Möglichkeit zur beschleunigten Genehmigung kann auf der Grundlage des BauGB Maßnahmegesetzes vom 17.5.1990, das zur Entwicklung des Gewerbegebietes als überörtliche Bedeutung zur Errichtung von Arbeitsstätten genutzt werden kann. Die Voraussetzungen zur beschleunigten Fertigstellung sind bei Freigabe der Kreditmittel durch das Landratsamt in Verbindung mit den umfangreichen Fördermitteln gegeben.

Stephan
Bürgermeister

Gemeindeführung
Birkenbrück (Spreewald)

Stephan

