

# BEGRÜNDUNG zur Änderung des BEBAUUNGSPLANES

Planvorhaben: 1. Änderung zum Bebauungsplan "Wohn- und Erholungsgebiet Pflaumenweg" in der-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  
Neu Zittauer Straße 41  
15537 Erkner  
Telefon: (03362) 88 709 80



Erkner, Juni 2015  
Satzungsbeschluss

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
3.1.1	Mischgebiet nach § 6 BauNVO	4
3.1.3	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	4
3.4	Erschließung und städtebauliche Struktur	5
3.6	Schallschutz im Änderungsbereich	5
3.7	Denkmalschutz im Änderungsbereich	6
3.8	Kampfmittelbelastung im Änderungsbereich	6
4.	Verfahren	7

### 1. Planungsgegenstand

#### 1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes Wohn- und Erholungsgebiet „Pflaumenweg“ Gemeinde Berkenbrück ist die Feststellung, dass die am Pflaumenweg liegenden Mischgebietsflächen nicht nachgefragt werden, so dass die Flurstück Nr.279 und 280 der Flur 4 der Gemarkung Berkenbrück nicht als Mischgebiet vorzuhalten, sondern stattdessen den Wohnbereich der Gemeinde an dieser Stelle zu erweitern.

Hier wird im rechtsgültigen Bebauungsplan eine Mischgebietsfläche ausgewiesen, die zum Teil als Wohngebiet umgewidmet wird.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Einordnung von Wohnbaufläche möglich, da die Nachbarflächen zum Wohnen nutzbar sind ( zum Mischgebiet gehörig) und am Pflaumenweg angrenzend gegenüber liegend ebenfalls Wohngrundstücke vorhanden sind.

Es wird mit der Anordnung die Möglichkeit zur Eigentumbildung weiterer Kreise der Bevölkerung geschaffen und das kostensparende Bauen begünstigt.

Gemäß BauGB in der Fassung vom 21.12.2006 bietet sich für die Änderung gemäß § 13 a Abs. 4 ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren an, da durch die Änderung des Bebauungsplans 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 mit 800 m<sup>2</sup> weit unter 20.000 m<sup>2</sup> 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 "Pflaumenweg" und der planerische Grundgedanke bleiben erhalten.

## **2. Planinhalt**

### **2.1 Wesentliche Planinhalte der Änderung**

Die wesentlichen Planinhalte zur Errichtung von Wohngebäuden 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.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bemerkt dazu:

*Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt. Die Beschwerde des Landes Brandenburg gegen die Nichtzulassung der Revision wurde vom Bundesverwaltungsgericht durch Beschluss vom 17.03.2015 abgewiesen. Der LEP B-B ist damit für den Bereich des Landes Brandenburg unwirksam und kann derzeit keine Anwendung mehr finden. Im Gegenzug leben die Vorgängerplanungen wieder auf und bilden im Land Brandenburg die Grundlage für die Beurteilung von Planungen und Maßnahmen gemäß § 4 Raumordnungsgesetz, insbesondere zur Anpassung der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.*

*Nach Rechtskraft des OVG-Urteils vom 16.06.2014 zum LEP B-B ergeben sich für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Berkenbrück die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:*

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan I Brandenburg —zentralörtliche Gliederung (LEP I) vom 04.07.1995 (GVBl. II S. 474)

- *Verordnung Ober den Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg - ergänzende Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum (LEP GR) vom 20.07.2004 (GVBl. II S. 558)*
- *Regionalplan Oderland-Spree, Teilplan „Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte“ (RegPl-Z) vom 16.10.1997 (Amtlicher Anzeiger zum ABI. S. 1166)*

#### *Bewertung*

*Die mit der Planänderung verfolgte Planungsabsicht ist raumordnerisch zulässig. Ziele und Grundsätze aus den o.g. Rechtsgrundlagen stehen der Änderungsabsicht nicht entgegen.*

Es sind die Flurstücke 279 und 280 der Flur 4 der Gemarkung Berkenbrück von der Änderung betroffen.

Das allgemeine Wohngebiet bleibt mit seinen Möglichkeiten der Bebauung mit der GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4, zweigeschossige Bebauung, offener Bebauung und zulässiger Doppelhausbebauung soll beibehalten werden.

Es werden die Baugrenzen nicht verändert.

### **3. Auswirkungen der Planung**

Eine Veränderung der planerischen Grundgedanken erfolgt hier nicht.  
Die Änderungsfläche grenzt an die öffentliche Verkehrsfläche an.

Die Flächenausweisung des zu ändernden Plans entspricht nicht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser wird entsprechend des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Die Darstellung der Änderungsfläche wird in den FNP als Wohnbaufläche aufgenommen.

#### **3.1.1 Mischgebiet nach § 6 BauNVO**

Die Mischgebietsfläche wird um 2.096 m<sup>2</sup> verkleinert. Die Vorsicht auf Grund der Gemengelage auf das allgemeine Wohngebiet auf Teilflächen zu verzichten, hat sich als nicht notwendig erwiesen. Der in Richtung Ortslage liegende Bereich am Pflaumenweg ( zwei Flurstücke) soll in allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden, da die Mischung zwischen Wohnen und nicht störendem Gewerbe seit 2008 nicht umsetzbar war.

#### **3.1.3 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO**

In der Flächenbilanz wird die Fläche des Wohngebietes mit 2.096 m<sup>2</sup> ausgewiesen. und die Mischgebietsfläche um die gleiche Flächengröße reduziert.

Die bebaubare Fläche bleibt gleich.

Die Festsetzung der GRZ von 0,4 nutzt die Bebaubarkeit für allgemeine Wohngebiete nach BauNVO aus.

Mit der festgesetzten zweigeschossigen Bebauung wird der prägenden Wohnbebauung in der Ortslage gefolgt.

Die Versiegelungsmöglichkeit verändert sich nicht. Die Baugrenze wird dem Grundstückszuschnitt entsprechend geringfügig geändert.

### **3.4 Erschließung und städtebauliche Struktur**

Die Fläche der 1. Änderung des BP Pflaumenweg liegt 41,00 m ü NHN und höher. Es wird vom Hochwasser nicht erreicht und liegt damit nicht im Überschwemmungsgebiet für das einhundert jährige Hochwasser, das mit 39,50 m ü. NHN ausgewiesen ist.

° Natur und Landschaft

Da sich die Bebaubarkeit der zu ändernden Fläche nicht verändert sind neue Kompensationsüberlegungen nicht notwendig. Die Fläche an der östlichen Grenze der Grundstücke wird für Bepflanzung weiter vorgehalten.

Außerdem ist mit der Änderung des Bebauungsplanes im Zuge des Verfahrens nach §13a BauGB davon auszugehen, dass die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des §1a, Absatz 3, Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder als zulässig gelten. Die Kompensationsflächen bleiben erhalten.

### **3.6 Schallschutz im Änderungsbereich**

Nach § 50 BImSchG sind Flächen unterschiedlicher Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen weitgehend vermieden werden.

Die Änderung beinhaltet einen Teil der Art der baulichen Nutzung nach § 6 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Da die Lage der geplanten Wohngrundstücke durch den Baukörper einer Saisongaststätte und einem Grundstück im Mischgebiet, das nur zum Wohnen genutzt werden kann getrennt ist und sich ebenfalls gegenüber des Pflaumenweges Wohnbebauung befindet, tritt für die Schallbelastung keine neue Schutzwürdigkeit hinzu.

Hinsichtlich der konkreten Anlagen werden die Regelungen der TA Lärm, der 18. BImSchV bzw. bei Freizeitanlagen der Brandenburgischen Freizeitlärmrichtlinie im Baugenehmigungsverfahren beachtet.

Die vorhandene Vorbelastung ist bekannt. Eine Verträglichkeit der Nutzung ist anzunehmen, da es in diesem Bereich keine Kollision zwischen der vorhandenen Saisongaststätte und der Wohnbebauung gegeben hat.

Auf Grund der Nutzung nur als Saisongaststätte ist mit keiner Einschränkung für die Mischgebietsfläche und die anschließende heranrückende Wohnbebauung zu rechnen.

Weitere Betriebe sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Der Badestrand mit Festwiese wird nur selten für Veranstaltungen genutzt. Die Fläche ist gegenüber der Wohnbaufläche durch vorhandene Bebauung und Bepflanzung abgeschirmt.

### 3.7 Denkmalschutz im Änderungsbereich

Das gesamte Plangebiet liegt in einem durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschütztes Bodendenkmal.

Dieses ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Sollten den Denkmalschutz überwiegende öffentliche und private Interessen die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort verlangen, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren zu entscheiden ist.

Folgende Festsetzungen zum Bodendenkmalschutz sind in den Satzungsentwurf zum Bebauungsplan aufgenommen:

Der Planbereich berührt das durch § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG geschützte Bodendenkmal „90270 - Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Einzelfund Völkerwanderungszeit, Siedlung Urgeschichte“.

Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn §§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4, BbgDSchG und Freigabe durch die untere Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Belange der Baudenkmalpflege werden nicht berührt.

### 3.8 Kampfmittelbelastung im Änderungsbereich

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

#### 4. Verfahren

Am 05.03.2015 hat die Gemeindevertretung beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Wohn- und Erholungsgebiet „Pflaumenweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB im Bereich der Flurstücke 279 und 280 der Flur 4 Gemarkung Berkenbrück zu ändern. Der vorliegende Entwurf der Änderung des Bebauungsplans wurde zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Amtes Odervorland Nr. 09 am 01.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Auslegung wurde im Amtsblatt des Amtes Odervorland Nr. 09 am 1.4.2015 angekündigt und fand vom 08.04. bis 11.05.2015 im Amt Odervorland statt.

Parallel dazu wurden die berührten Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 31.03.2015 informiert und beteiligt.

Die Abwägung der Anregungen der Bürger und der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wird am 24.06.2015 durchgeführt.

Als Ergebnis der Abwägung wird die 1. Änderung zum Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.

Die Anregenden werden vom Ergebnis der Abwägung informiert und die Satzung zur 1. Änderung wird ausgefertigt und öffentlich bekanntgemacht.