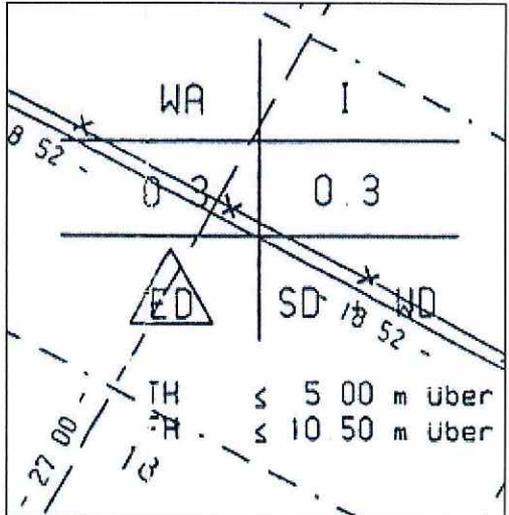
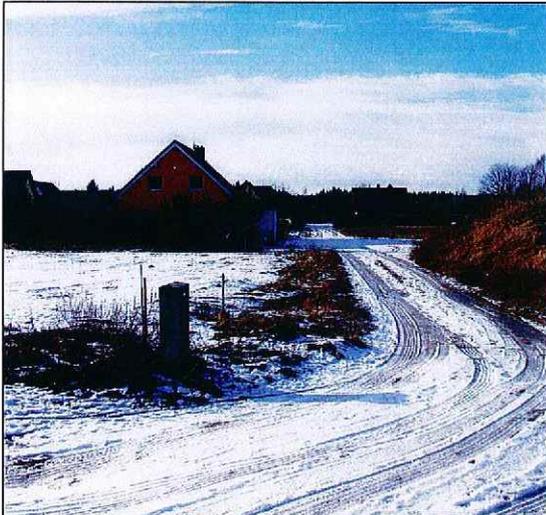
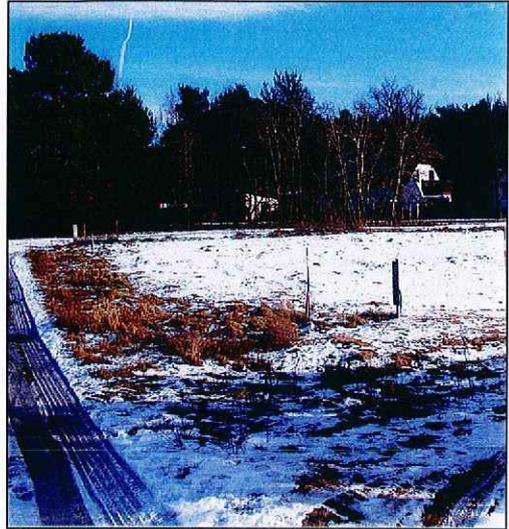


Gemeinde Berkenbrück (Amt Odervorland)

VEP „Wohngebiet Eismiete“ – 1. Änderung nach § 13a BauGB



Auftraggeber: Fam. Bagdahn Forststraße 4
15518 Berkenbrück

In Abstimmung mit
Gemeinde
Berkenbrück
Amt Odervorland
Bauamt
Bahnhofstr. 3-4
15518 Briesen

Auftragnehmer: August-Bebel-Str. 58
15517 Fürstenwalde



Bearbeiter: Dipl.Ing. Frank Wildschütz
Architekt - BA 2020-90-1-A
Dipl.Ing. Heiko Betke
Landschaftsarchitekt - BA 2110-90-1-L

Bearbeitungsstand: Juni 2012

Satzung

Inhaltsübersicht

VEP-Änderung

Textteil:

Begründung zur 1. Änderung des VEP

- I. Plangegegenstand
 1. Veranlassung und Erforderlichkeit
 2. Plangebiet
 - 2.1 Bestand/ bestehende Planung/ Gebietsentwicklung/ Städtebauliche Situation
 - 2.2 Erschließung
 - 2.3 Planerische Ausgangssituation
 - 2.4 Natur und Landschaft
 - 2.5 Altlasten
- II. Planinhalt
 1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)
 2. Intention der Planänderung
 3. Wesentlicher Inhalt der Planänderung
 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- III. Auswirkungen der Änderung des VEP
- IV. Verfahren
- V. Rechts- und Planungsgrundlagen

Planteil: VEP-Änderung M 1 : 500 (Planausschnitte)

Anlage: Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen VEP

Begründung zur Änderung VEP, 1. Änderung des VEP "Wohngebiet Eismiete" nach § 13 a BauGB,

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 – BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB,

betroffen von der 1. Änderung des VEP sind:
Gemarkung Berkenbrück,
Flur 3,
Flurstücke 621, 622, 626 tlw.

I. Plangegegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Durch die Eigentümer der o.g. Flurstücke 621 und 622 (die beiden Flurstücke bilden zukünftig 1 Grundstück) ist eine Änderung des VEP "Wohngebiet Eismiete" im Bereich der o.g. Flurstücke beantragt worden. Die bisherige Planung weist im Bereich des Flurstücks 622 eine Verkehrsfläche, einen Garagenstandort (5 Garagen) und eine Grünfläche (Pflanzfläche für 4 Bäume) aus. Der Plan ist seit dem 01.07.1998 rechtskräftig. Das Bebauungskonzept im Änderungsbereich (Gemeinschaftsgaragenanlage, eine auf eine Doppelhausbebauung ausgerichtete Ausweisung der Baugrenzen/ Baulinien – im Bereich des Flurstücks 621 hat die Baulinie parallel zur Straße eine Länge von 10,88 m von der Grundstücksgrenze gemessen, insofern sind die Ausweisungen nur bedingt für eine Einzelhausbebauung geeignet) hat sich in den vergangenen Jahren nicht umsetzen lassen, sodaß der Gemeinderat dem Antrag des Grundstückseigentümers gefolgt ist, ein Verfahren zur Änderung des VEP einzuleiten, mit dem Ziel, die Flächen des Flurstücks 622 als WA-Fläche auszuweisen und Änderungen in den Baugrenzen/Baulinien zuzulassen. Der Einleitungsbeschuß zum Änderungsverfahren ist durch den Gemeinderat Berkenbrück am 02.02.2012 gefaßt worden. Das Interesse der Kommune liegt dabei in einer beschleunigten Umsetzung der bereits seit mehr als einem Jahrzehnt vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung (Ausweisung von Flächen für den Eigenheimbau).

Die Bebaubarkeit des zum Flurstück 621 benachbarten Flurstücks 620 ist auch für eine Einzelhausbebauung gegeben (hier hat die Baulinie parallel zur Straße eine Länge von 13,04 m von der Grundstücksgrenze gemessen).

Die Kommune hat sich entschlossen, das Verfahren zur Änderung des VEP auf der Grundlage des § 13a BauGB durchzuführen. Aufgrund der Verhältnisse vor Ort innerhalb einer Siedlungslage kann ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Es soll eine am rechtskräftigen VEP und am bereits vorhandenen baulichen Bestand im Plangebiet und der Nachbarbebauung orientierte Entwicklung des Standortes durchgeführt werden. Sowohl Nutzungsintensität, als auch Inanspruchnahme der natürlichen Ressourcen (Versiegelungsgrad, Beeinflussung des Landschaftsbildes, Beeinflussung von Flora und Fauna) werden sich gegenüber dem rechtskräftigen Stand des VEP bezogen nicht wesentlich verändern.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das Vorhaben nicht erforderlich, da nach Anlage 1 Nr. 18.7 des UVPG keine der genannten Kennziffern (auch für eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls entspr. Nr. 18.7.2 - 20.000 m² zulässige Grundfläche), erreicht werden. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Schutzgebieten entsprechend Naturschutzrecht. Es werden keine nicht bereits siedlerisch vorge nutzten Bereiche in den VEP einbezogen.



Die Erschließung ist grundsätzlich gesichert, Veränderungen an der grundsätzlichen verkehrlichen Erschließungssituation sind nicht beabsichtigt und werden durch das VEP-Änderungsverfahren auch nicht vorbereitet.

Die geplante Entwicklung entsprechend geplanter Änderung des VEP „Wohngebiet Eismiete“ stimmt mit den Darstellungen des FNP der Gemeinde Berkenbrück überein.

Die Größe des von der Planänderung betroffenen Areals beträgt ca. 800 qm.

2. Plangebiet

2.1 Bestand/ bestehende Planung/ Gebietsentwicklung/ Städtebauliche Situation

Im rechtskräftigen VEP ist das Flurstück 621 als WA eingetragen. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit Sattel- oder Walmdächern. Die zulässige GRZ beträgt 0,3, die zulässige Geschoßanzahl beträgt 1 Vollgeschoß (nach der vor 1998 gültigen BbgBO – dies entspricht einer Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen nach der aktuell gültigen BbgBO). Flurstück 622 ist durch 5 Garagen und eine vorgelagerte Verkehrsfläche, sowie durch 2 Grünflächen mit eingetragenen Pflanzbindungen (jeweils 2 Bäume) gekennzeichnet.

Das Änderungsareal ist derzeit unbebaut und wird von VEP-internen Verkehrstrassen (An der Eismiete) erschlossen.

Das Areal des VEP „Wohngebiet Eismiete“ ist teilweise bebaut. Zur Zeit ist eine Auslastung des Plangebietes von ca. 40% gegeben. Der VEP ist für die Ansiedlung von Eigenheimen aufgestellt worden.

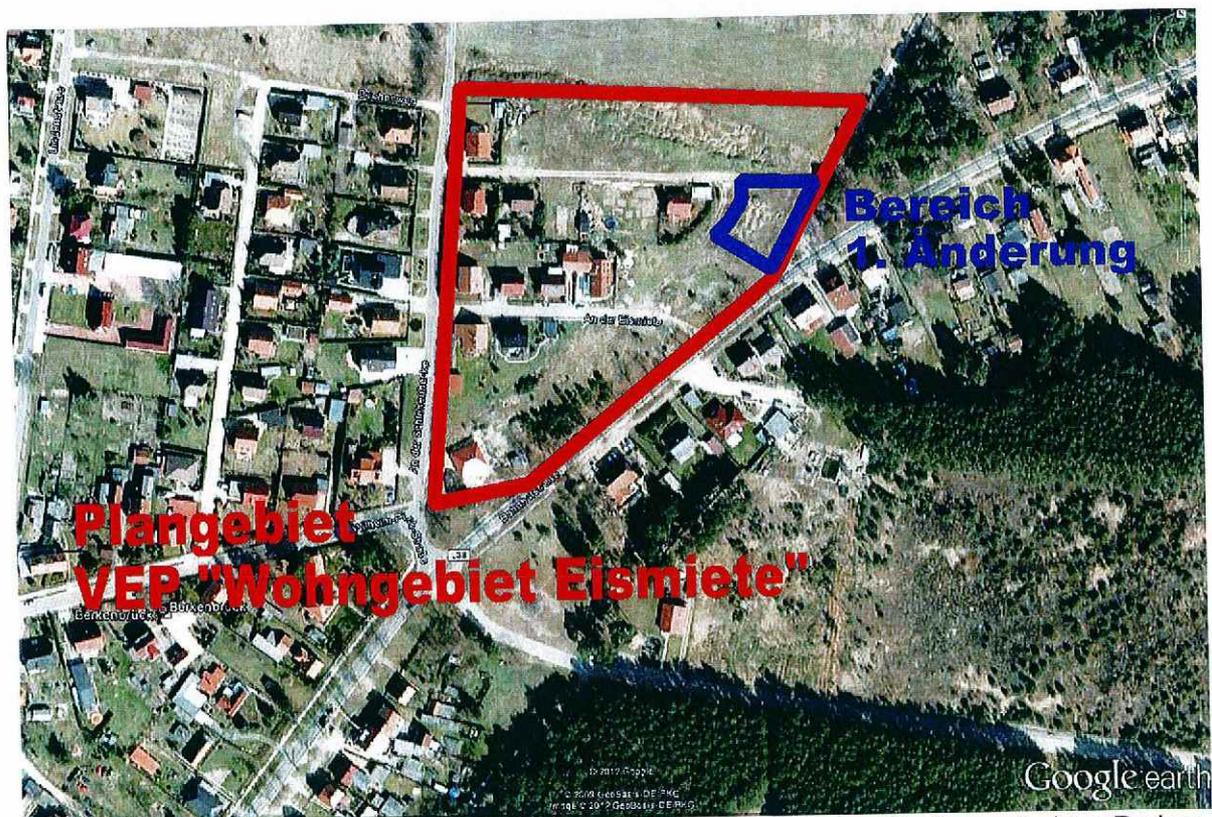


Bild – Luftaufnahme VEP-Bereich „Wohngebiet Eismiete“ in der Siedlungsstruktur Berkenbrück, nordwestlich der Bahnhofstr.



In der Umgebung des Plangebietes ist nahezu ausschließlich eine offene Bebauung vorhanden. Hier existieren auch die für Eigenheimgebiete typischen Nebenanlagen.

Fotos Bestand



Topographie

Das Relief ist im Änderungsbereich eben. Auf dem Grundstück sind keine Böschungen vorhanden. Im Bereich der 1. Änderung des VEP liegt das Höhenniveau bei etwa 41,6 Meter über NHN.

2.2 Erschließung

verkehrliche Anbindung:

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereichs ergibt sich aus seiner Lage am Steinhöfeler Weg und an der Verkehrsstrasse „An der Eismiete“. Der Änderungsbereich ist von 3 Verkehrswegen umgeben. Diese sind unbefestigt.

Der Steinhöfeler Weg zweigt von der Bahnhofstraße (L38) ab.

Die Zufahrt zum geplanten Grundstück im Änderungsbereich erfolgt von der westlichen Trasse „An der Eismiete“.



Aufgrund der untergeordneten Rolle der Trassen Steinhöfeler Weg und An der Eismiete ist die Verkehrsbelastung hier als sehr gering einzustufen. Der überwiegende Verkehrsanteil wird hier durch Zielverkehr zu Zielen innerhalb des VEP-Gebietes gebildet. Gegenverkehr ist in allen Straßen möglich.

Die L38 verbindet als Landesstraße die Orte Berkenbrück und Briesen (im weiteren Landesstraßenverbindung zwischen Fürstenwalde und Frankfurt (Oder)). Aufgrund der besseren nahegelegenen BAB 12 ist diese Landesstraßenverbindung i.d.R. nur für den Kurzstreckenverkehr und als Umleitungsstrecke von Bedeutung. Damit ist die Verkehrsbelastung für eine Landesstraße vergleichsweise gering.

In der direkten Nähe zum Plangebiet befinden sich keine Haltestellen des ÖPNV. Der Bahnhof Berkenbrück liegt in einer Entfernung von ca. 800 m zum Plangebiet des VEP „Wohngebiet Eismiete“

Öffentliche PkW-Stellplätze in Plangebietsnähe sind nicht explizit ausgebaut und auch für die Plangebietsentwicklung im Änderungsbereich nicht notwendig.

Medien (Ver- und Entsorgung)

vorhandene Medien:

Die medientechnische Erschließung des VEP-Gebietes/ des Änderungsbereiches im Plangebiet ist grundsätzlich gesichert.

Dies gilt für die Bereiche:

- Trinkwasser/ Abwasser
- Elektro (der Hausanschlußkasten (Grenze Grundstück) ist bereits gesetzt)

Regenwasserentsorgung

Bezüglich der vorhandenen umliegenden Erschließungstrassen sind keine Veränderungen zur gegenwärtigen Situation geplant.

Das Verkehrssystem muss aufgrund der geplanten Änderung des VEP nicht verändert werden.

Das Plangebiet/ der Änderungsbereich kann aufgrund der nicht vorhandenen Kapazitäten nicht über öffentliche Einrichtungen entsorgt werden. Hier anfallendes Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken der Versickerung zuzuführen.

Da mit der Änderung des VEP eine Versiegelung analog zum rechtskräftigen Plan zulässig ist, wird davon ausgegangen, dass die Versickerung des Niederschlagswassers unverändert vor Ort stattfinden kann.

2.3 Planerische Ausgangssituation

Im FNP der Gemeinde Berkenbrück ist der für Änderungen vorgesehene Plangebietsbereich als Wohnbauläche ausgewiesen.

Direkt nördlich zum Änderungsbereich sind weitere Wohnflächen, noch zum VEP „Wohngebiet Eismiete“ gehörend, ausgewiesen (zur genauen Einordnung der Änderungsfläche s. Bild Luftaufnahme VEP-Bereich S. 3). Westlich schließen sich weitere Wohnbaulächen an (auch über den Plangebietsbereich des VEP hinaus).

Im weiteren nördlich zum Änderungsbereich und östlich schließen sich Grünflächen an.

Südlich zum VEP (jenseits der Bahnhofstr.) schließen sich Mischbaulächen an.



Als nächstgelegene Hauptverkehrsstraße ist die Bahnhofstr. (L38) Im FNP eingetragen.
Die nördlich des VEP eingetragene Bahnlinie hat eine Abstand zum VEP von ca. 230 m.

Änderungsbereich VEP

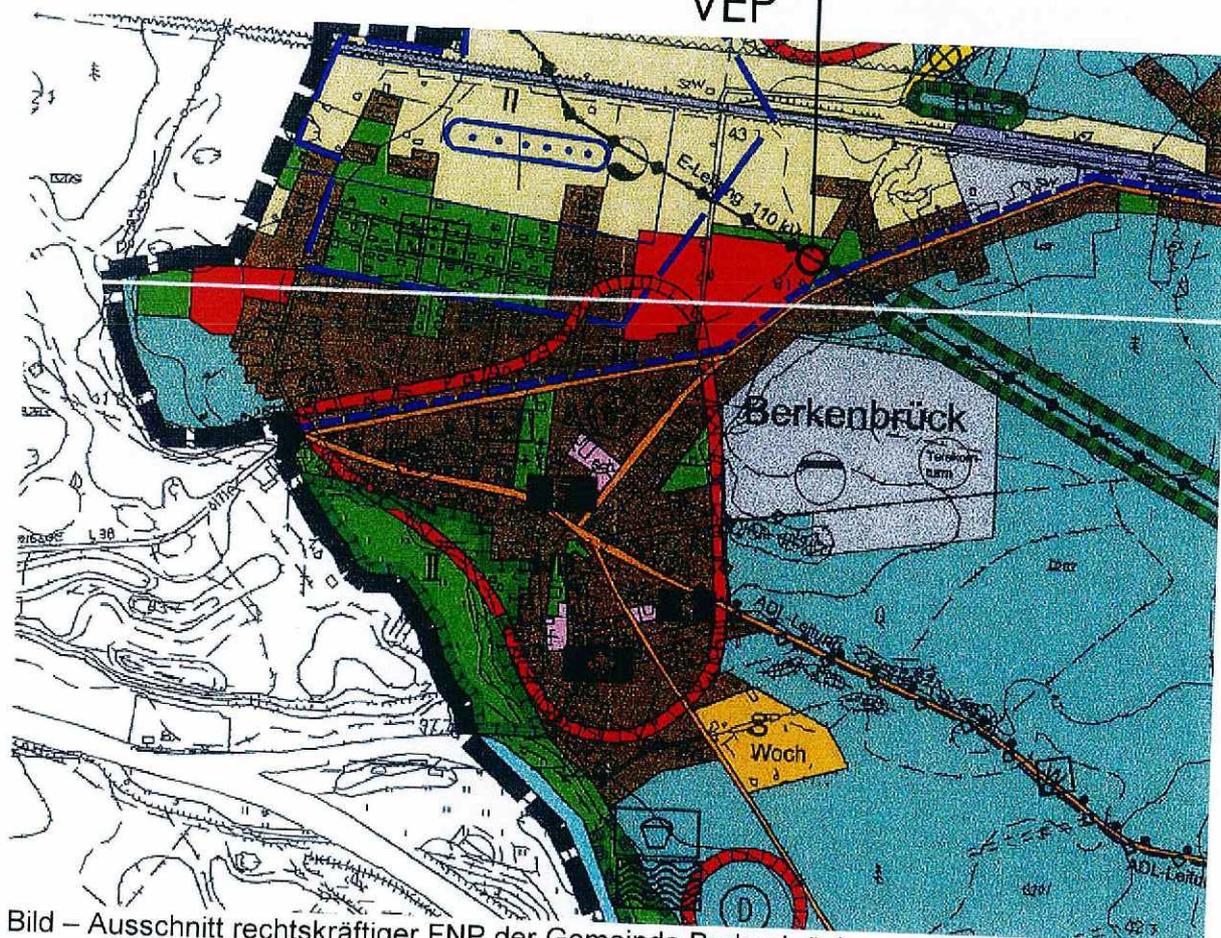


Bild – Ausschnitt rechtskräftiger FNP der Gemeinde Berkenbrück

Die Umgebung, soweit bebaut, ist im wesentlichen durch Wohngebäude geprägt.

2.4 Natur und Landschaft

A) Bestand

Naturräumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des VEP „Wohngebiet Eismiete“ befindet sich innerhalb des Naturraumes der sog. "Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung", welcher Teil der naturräumlichen Haupteinheit des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiets ist. Dieser Raum zeichnet sich durch seine charakteristische Abfolge von weithin ebenen Talsandflächen mit einer mittleren Höhenlage von 30-45 m über NHN aus, die teils von einigen kleinen flachwelligen bis hügeligen Hochflächen-Inseln überragt werden. Innerhalb einer solchen Talsandfläche liegt auch das Plangebiet des VEP.



Spätglaziale Winde nahmen feine Sedimente des Tals auf und verfrachteten diese auf andere Flächen, wo sie in Form von teils ausgedehnten Dünenfeldern abgelagert wurden. In der Gemarkung Berkenbrück finden sich zahlreiche solche Bildungen, nicht jedoch im Plangebiet selbst.

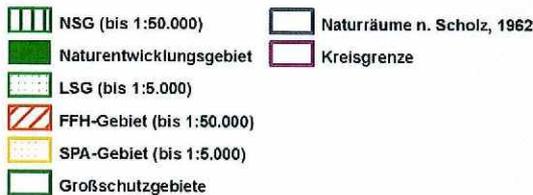
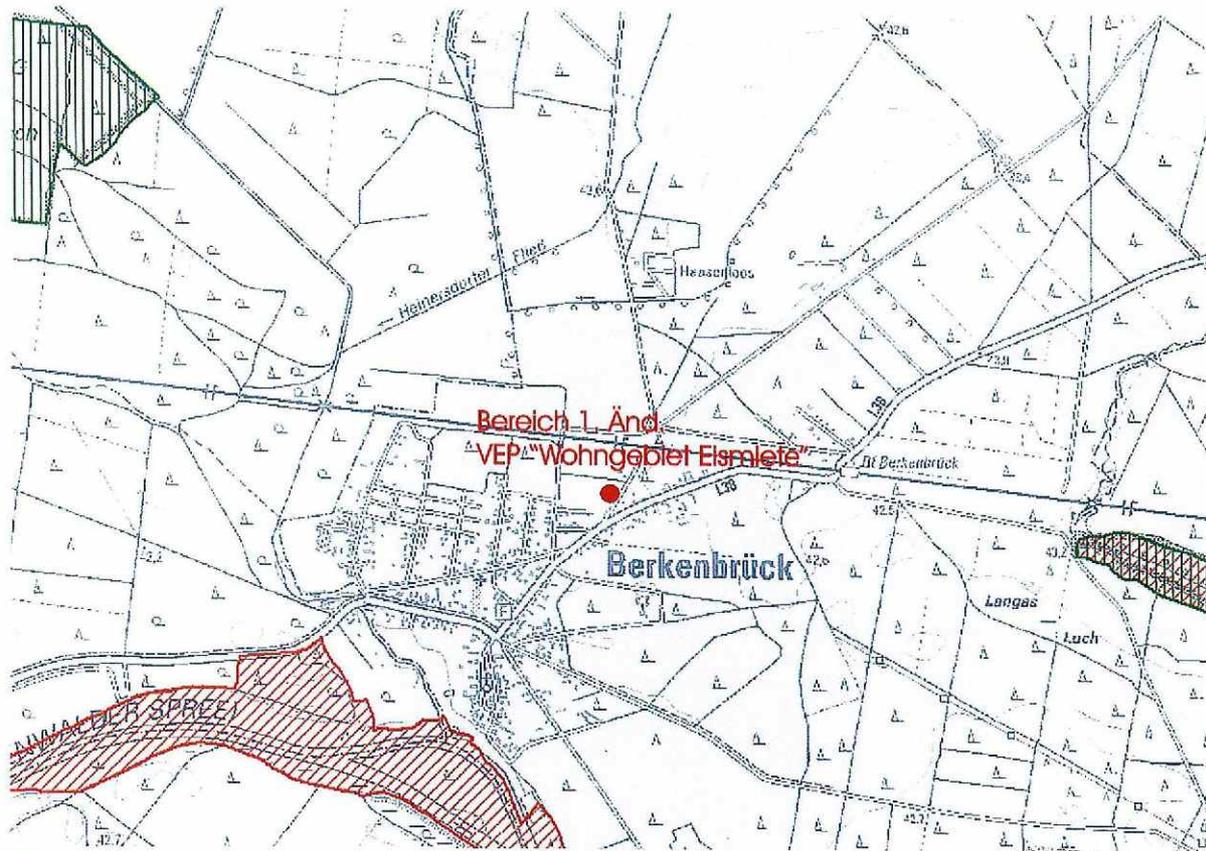
Der Naturraum besitzt allgemein eine mittlere bis geringe Reliefenergie. Die Talsandflächen zeigen besonders wenig Reliefenergie und so ist das Gelände im Änderungsbereich auch nahezu eben. Die Geländehöhen des Gebiets liegen, entsprechend der vorliegenden Vermessung bei etwa 41,6 m über NHN. Zum Vergleich: die mittlere Höhe des Wasserspiegels der Spree wird in der topografischen Karte mit 37,7 m ü. HN angegeben. Nördlich des Änderungsgebietes erhebt sich ein Erdwall als künstliche Aufschüttung aus der Zeit der Entstehung des Wohngebietes.

Das Änderungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, das nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) geschützt ist. Die Abstände von der Plangebietsgrenze des VEP zu den nächstgelegenen Schutzgebieten betragen:

NSG + FFH Glieningmoor (im Osten)	1,5 km
NSG Beerenbusch (im Westen)	2,1 km
FFH Gebiet Spree (im Süden)	1,0 km

Wirkungen aus dem Plangebiet im Bereich der 1. Änderung auf ein Schutz-Gebiet sind somit nicht gegeben.





Datenquelle: Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, GB-G 1/99.

Datum: 01.08.2011

Bild – Lage der Schutzgebiete

Geologie / Boden

Die Oberfläche des betrachteten Naturraums wird überwiegend von geologischen Formationen der letzten Kaltzeiten und des Holozäns gebildet. Im Bereich des Bearbeitungsgebietes sind es Bildungen der Talniederung, insbesondere sandige Ablagerungen. Auf den glazifluvialen Sanden der Schmelzwässer und Sandablagerungen der Spree lagern hier keine Dünenande.

Die im Plangebiet übereinander lagernden verschiedenen Sande und kiesigen Sande sind nur schwach humos und trocken. Die Talsande sind hier aufgrund der Flächennutzung in ihrem Relief teilweise anthropogen verändert worden, insbesondere durch Umbruch der oberen Horizonte, Abtrag und Verfrachtung. Den Oberboden bilden natürlicherweise fast überall Sand-Rosterde und Sand-Gley, nur in einiger Entfernung östlich zum Änderungsbereich finden sich Dünenande.

Diese sandigen Böden, mit Bodenzahlen zwischen 19 und 36, besitzen eine *geringe bis mittlere* Leistungsfähigkeit in Hinsicht auf die Bodenfruchtbarkeit.



Die den Naturraum und auch das Plangebiet bestimmende Substrate sind überwiegend sickerwasserbestimmt. Das Grundwasser steht zwischen 1 m und 4 m an.

Die vorherrschende Leitbodenform im Bereich des Bearbeitungsgebietes ist die Sand- Rost-erde.

Die Sandböden des Plangebiets besitzen im Allgemeinen eine schwach bis sehr schwach entwickelte Humusschicht im Oberboden, die auch durch die mehrjährige Brache noch nicht wesentlich angereichert werden konnte.

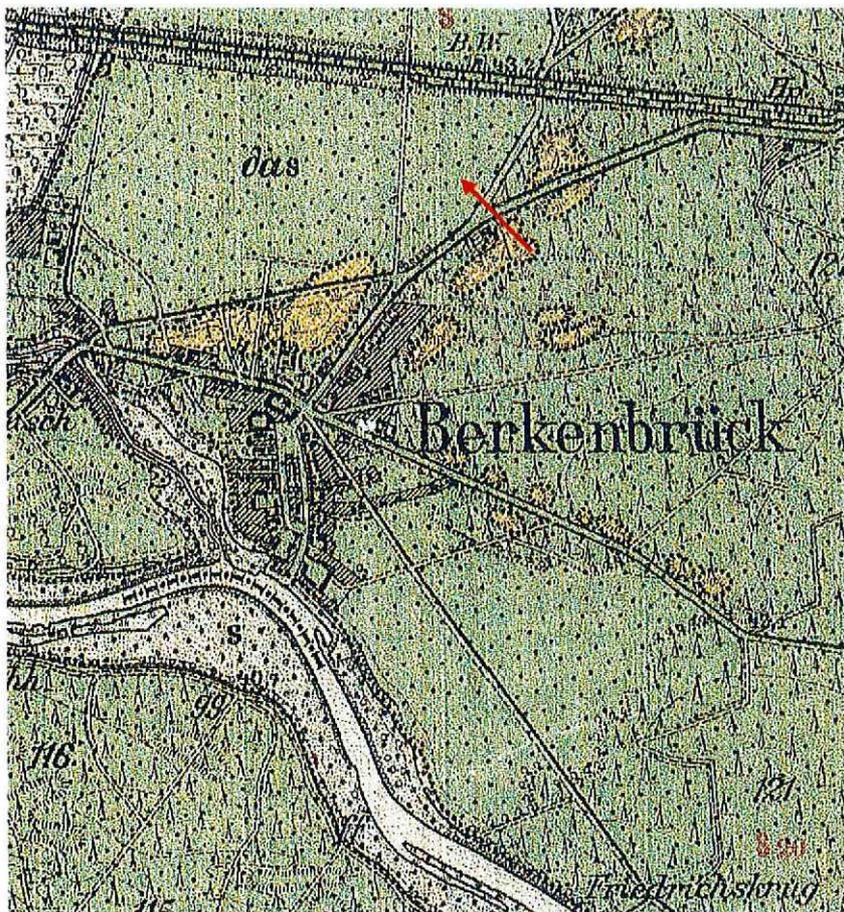


Bild – Ausschnitt geologische Karte von Preußen, Blatt Fürstenwalde, herausgegeben 1918, roter Pfeil zeigt auf Änderungsbereich (Grüne Fläche = schwach humoser Sand, meist trocken, gelb= Dünenformationen)

Der Boden ist im Änderungsbereich oberflächlich stark anthropogen beeinflusst.

Eine reale Versiegelung existiert jedoch nicht. Geringe Verdichtungen sind durch früheren Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen oder durch Baufahrzeuge und LKW's anzunehmen, zuletzt auch durch das Abschieben der Vegetationsschicht. Der Boden kann im Übrigen seine Funktionen (insbesondere als Filtersubstrat, Lebensraum für das Bodenleben und Standort für die Vegetation) mit nur geringen Einschränkungen erfüllen. Besonders das Fehlen jeglicher Bebauung und Flächenbefestigung lässt erhebliche Störungen der Bodenfunktionen nicht erwarten. So kann die Leistungsfähigkeit des Bodens im Änderungsbereich noch mit *hoch* eingestuft werden.

Für Erdarbeiten im Änderungsbereich sind Böden der der Bodenklasse 2 nach DIN 18 300 anzunehmen.

Altlastflächen sind im Plangebiet als ehemaligem Ackergelände nicht zu vermuten und sind aus Baugrunduntersuchungen bislang nicht bekannt. Eine geringe Belastung des Bodens



durch Düngemittel in Folge der jahrzehntelangen landwirtschaftlichen Nutzung ist anzunehmen. Weiterhin ist es möglich, dass in der Vergangenheit Stoffeinträge durch Ablagerung von Baumaterialien stattgefunden haben.

Flurstück 622 - Planungsrechtlich sind durch den geltenden Vorhaben- und Erschließungsplan fünf Garagen sowie deren vorgelagerte Stellflächen im Änderungsbereich zulässig. Damit ist auch eine vollständige Versiegelung bzw. Überbauung des Bodens in diesem Bereich verbunden.

Flurstück 621 - Planungsrechtlich ist hier durch den geltenden Vorhaben- und Erschließungsplan eine WA-Fläche mit einer GRZ von 0,3 ausgewiesen.

Wasser

Grundwasser:

Den entscheidenden Umstand für die Grundwasserneubildungsrate stellt die spezifische klimatische Situation des betrachteten Gebietes dar. Erst in zweiter Linie kommen die Nutzungsarten, die Qualität der Deckschichten des Grundwasserhorizontes sowie die Vegetation zur Geltung. Der Bereich des Naturraums besitzt aufgrund der hohen Sickerkapazität der oberen Substratschichten eine hohe Rate der Grundwasserneubildung. In den umliegend angrenzenden Wohnungsbauflächen ist die Grundwasserneubildung aufgrund des siedlungstypisch erhöhten Versiegelungsgrades (Eigenheimsiedlung) bereits deutlich verringert. Die Neubildung des Grundwassers geschieht vornehmlich durch die Niederschläge. Der oberflächennahe Grundwasserspiegel im Spreetal (Urstromtal) und die geringe Bindigkeit sowie gute Durchlässigkeit der Talsande begünstigen trotz des geringen jährlichen Dargebotes von 550 mm die Grundwasserneubildung. Dies hat aber auch eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit und eine erhöhte Verschmutzungsgefährdung des obersten Grundwasserleiters zur Folge.

Für das Urstromtal wird ein durchschnittlicher Kf-Wert von $5-6 \times 10^{-4}$ m/s angegeben. Die Grundwasserneubildung liegt bei etwa $3,5 \text{ l/s} \times \text{km}^2$. Die Leistungsfähigkeit im Bereich der unversiegelten, wenig verdichteten Brachfläche wird mit *hoch* eingestuft.

Im gesamten Plangebiet ist das oberste Grundwasserstockwerk auch vorwiegend der Hauptgrundwasserleiter. Das oberste Stockwerk besitzt ungespanntes Grundwasser in quartären Talsanden, welches zur natürlichen Vorflut, der Spree, nach Norden abfließt. Die Mächtigkeit des 1. Grundwasserleiters, der von einer 22 m bis 24 m mächtigen stauenden Schicht unterlagert wird, beträgt zwischen 9 m und 11 m.

Der Grundwasserflurabstand beträgt je nach Geländehöhe etwa 1 - 4 m unter Geländeoberkante. Konkrete Angaben zum Grundwasserflurabstand im Änderungsbereich selbst durch Bohrungen liegen derzeit nicht vor.

Im Landschaftsrahmenplan werden für das Grundwasser folgende Ziele formuliert:

- Erhalt, Verbesserung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie sparsame und schonende Inanspruchnahme der Naturgüter
- Gewährleistung eines qualitativ und quantitativ hochwertigen Grundwasserdargebotes
- Sicherung und Förderung der Grundwasserneubildung
- Gewährleistung natürlicher Wasserkreisläufe
- Vermeidung von flächigen und punktuellen Einträgen
- Einsparung und Reduzierung des Wasserverbrauchs, Aufbau geschlossener Kreisläufe.

Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich und in dessen näherem Umfeld nicht vorhanden.



Das Ufer der Spree, als bestimmendes hydrographisches Element des Naturraumes, befindet sich südlich des Änderungsbereiches in ca. 1.000 m Entfernung. Das Plangebiet selbst weist keine Oberflächengewässer auf.

Arten / Biotope

Das Gelände ist von drei Seiten durch befahrene Wege eingeschlossen und als ehemalige Ackerfläche im Zuge der Bebauung benachbarter Flächen bereits stark anthropogen überformt worden. Die sehr lückige Vegetation weist auf ein nicht lange zurück liegendes Abschieben der Fläche hin. Die umlaufenden Wege sind nicht befestigt und ihre randlichen Grünstreifen gehen in die Seitenflächen des Änderungsbereiches und der angrenzenden Brachen über. Beide werden von Gräsern dominiert und zeigen einen trockenen Charakter.

Flora

Die potenzielle natürliche Vegetation für die trockenen Bereiche der Spreetalniederung einschließlich des Plangebiets besteht aus Kiefernwald.

Im Gegensatz zur natürlichen bzw. potentiell natürlichen Vegetation, die fast ausschließlich aus unterschiedlichen Waldgesellschaften besteht, zeigt sich die aktuelle Vegetation wesentlich vielgestaltiger, was hauptsächlich auf anthropogene Einflüsse zurückzuführen ist.

Die Fläche ist in der letzten Vegetationsperiode (2011) abgeschoben worden, so dass nur kleine Teile von einer Pioniervegetation geprägt werden. Kennzeichnender sind die südlich angrenzenden Brachflächen, die bereits weit über 10 Jahre kaum noch vom Menschen beeinflusst werden. Sie werden von Gräsern dominiert und zeigen einen trockenen Charakter, der auch auf den Änderungsbereich zutrifft und sich z.B. in einzelnen Blauschwingeln zeigt (*Festuca ovina*). Östlich, jenseits eines unbefestigten Weges grenzt Kiefernforst und westlich eine Eigenheimsiedlung mit den dicht bebauten Grundstücken an.

Gelegentlich finden sich erste Sämlinge der Kiefer, der diese Standortbedingungen (trocken, vollsonnig) zusagen.

Die folgenden Übersichten zeigen häufig vorkommende Pflanzenarten des Änderungsbereiches und der angrenzenden Brache.*

Nr.	lateinisch	deutsch
1	<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe
2	<i>Agrostis tenuis</i>	Straußgras
3	<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchrauke
4	<i>Armeria maritima</i>	Grasnelke
5	<i>Artemisia vulgaris</i>	Beifuß
6	<i>Atriplex patula</i>	Gemeine Melde
7	<i>Avena fatua</i>	Windhafer
8	<i>Berteroa incana</i>	Graukresse
9	<i>Capsella bursa pastoris</i>	Hirtentäschel
10	<i>Centaurea jacea</i>	Flockenblume
11	<i>Convolvulus arvensis</i>	Ackerwinde
12	<i>Crepis biennis</i>	Pippau
13	<i>Festuca ovina</i>	Schafschwingel
14	<i>Festuca rubra</i>	Rotschwingel
15	<i>Lycopsis arvensis</i>	Wolfsauge
16	<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
17	<i>Rumex acetosa</i>	Sauerampfer
18	<i>Silene vulgaris</i>	Aufgeblasenes Leimkraut
19	<i>Solidago canadensis</i>	Goldrute



20	Taraxacum officinale	Gemeiner Löwenzahn
21	Vicia cracca	Vogelwicke
22	Pinus sylvestris	Gem. Kiefer

*Erfassung 16.02.2012

Alle Arten finden sich in den Brachflächen und Randstreifen ohne ältere Gehölze bzw. mit wenigen Sämlingen. Die Liste ist nicht vollständig, zeigt aber bereits eine gewisse Artenvielfalt.

Die westlich angrenzenden Gärten sind fast vollständig sehr intensiv gepflegt und aufwändig mit Pflanzen ausgestattet worden. Dies bedeutet andererseits auch eine große Artenvielfalt und weit über das Jahr verteilte Blühaspekte, die nicht nur das Landschaftsbild aufwerten, sondern auch von Insekten angenommen werden.

Fauna

Über die Tierwelt des engeren Untersuchungsraumes liegen keine speziellen Erhebungen vor. Auf der Grundlage des Landschaftsplanes und vorliegender anderer Planungen im gleichen Naturraum können aber einige Angaben über die Tierwelt am Rande des Siedlungsraumes der Ortslage Berkenbrück gemacht werden. Informationen über die Fauna des Plangebietes und der engeren Umgebung stützen sich weiterhin auf Beobachtungen von Nutzern und bei der Bestandserfassung (drei Termine 2011 bis Frühjahr 2012).

Der Wirkungsgrad der Biotope innerhalb eines Landschaftsraumes ergibt sich im Wesentlichen aus der Qualität der Einzelbiotope bzw. der Biotopkomplexe und deren Vernetzung. Dafür sind die wichtigsten Bewertungskriterien die Seltenheit der vorhandenen Biozönosen, ihr Alter, ihre Ersetzbarkeit und die Bedeutung für andere Bereiche, d.h. im Biotopverbund. In dem betrachteten Gebiet, das im Wesentlichen durch dem Wohnen dienende Flächen, Verkehrsflächen und mehr oder weniger beeinträchtigte Brachflächen bestimmt wird, kann der Anteil hochwertiger Biotopkomplexe nur gering sein.

Die Brachen, Ruderalflächen des Plangebietes, bieten sich grundsätzlich als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel an, wurden hier aber durch den Abtrag der Vegetationsschicht zerstört. Diese Eingriffe sind aber entsprechend Vorhaben und Erschließungsplan zulässig, da eine Bebauung möglich ist.

Nach Unterbrechung der Baumaßnahmen haben sich so Pionierarten angesiedelt, die auf den älteren Brachflächen nicht mehr vorkommen. Diese werden von wenigen Arten dominiert und zeigen keine hohe Diversität. Die vergleichsweise ungünstigen Verhältnisse im Umfeld der kleinen Fläche bieten wildlebenden Pflanzen und Tieren keinen geeigneten Lebensraum.

Als Störfaktor tritt daneben der Kfz-Verkehr auf allen umlaufenden Wegen sowie gelegentliches Aufsuchen der Fläche selbst durch Menschen auf.

Es ist mit Sicherheit anzunehmen, dass auf der im Randbereich der Siedlung liegenden und wenig von Menschen aufgesuchten Fläche mit häufig vorkommenden Kleinsäugetieren siedlungsnaher Bereiche zu rechnen ist (z. B. Igel). In landschaftsplanerischen Fachbeiträgen zu Bauleitplänen im gleichen Naturraum und in ähnlicher Lage zur Siedlung wird auf das Vorkommen einiger Kleinsäuger (Maulwurf, Mäuse und Wildkaninchen) verwiesen. Neben den auch für den Siedlungsraum typischen Vogel- und Kleinsäugerarten werden im Umfeld des Plangebietes auch Insekten, insbesondere der sonnigen und trockenen Lebensräume, wie Falter und verschiedene Ameisenarten sowie Spinnen beobachtet.



Arten der Ruderalfluren

Die angeführten Arten können vorkommen, sind aber vor Ort nicht beobachtet worden, da der Entwicklungszeitraum und die flächige Ausdehnung sowie die isolierte Lage dem bislang entgegenstehen.

Maulwurf (*Talpa europaea*), Igel (*Erinaceus europaeus*), Ameisen (verschiedene Arten), Schmetterlinge (Fleckfalter, Bläulinge), Heuschrecken, Hautflügler (Weg- und Grabwespen), Sandlaufkäfer (*Cicindela spec.*), Saatkrähe (*Corvus frugilegus*)

Lebensraumqualität:

vergleichsweise geringe Artenvielfalt bei Pflanzen. Durch häufige Störung nur für Insekten, vor allem Schmetterlinge, bedingt als Brutbiotop geeignet. Für Vögel und Kleinsäuger bes. in Siedlungsnähe Nahrungshabitat.

Beeinträchtigungen:

- * Überfahren/ Begehen
- * Nähr- und Schadstoffeintrag (ehem. Landwirtschaft, Bautätigkeit)
- * wechselnde Flächenverluste/-abgrenzung im Randbereich (überfahrene Wege)
- * Mülleintrag

Leistungsfähigkeit:

Die Änderungsfläche mit einer homogenen Vegetationsgesellschaft besitzt für den Artenschutz eine nur geringe Bedeutung und wird darum auch nur mit einer geringen Leistungsfähigkeit bewertet.

Empfindlichkeit:

Aufgrund der starken Vorbelastung und schnellen Wiederherstellbarkeit durch Spontan- bzw. Pioniervegetation wird die Empfindlichkeit dieses Lebensraumes ebenfalls mit gering bewertet.

Besonderer Artenschutz

Aspekte des besonderen Artenschutzes spielen für die betrachtete Fläche nur eine untergeordnete Rolle. Dies liegt an der Einbettung in das Wegenetz und die unmittelbare Nachbarschaft zur Eigenheimsiedlung sowie am Charakter der Fläche selbst. Hier wirken verschiedene Faktoren, die den Änderungsbereich als Lebensraum gerade für sensible Arten ungeeignet machen.

So besteht durch die umgebenden Verkehrsflächen und über die Hausgärten der benachbarten Wohngrundstücke nur eine eingeschränkte Vernetzung mit anderen Biotopen.

Herpetofauna

Das Vorkommen von Lurchen ist durch die Gewässerferne und die umgebenden Wohngebiete und Verkehrsflächen extrem unwahrscheinlich. Die Fläche ist allseitig von Verkehrsflächen umgeben, die es auch Reptilien kaum erlauben, diese ungefährdet zu überqueren. Sogar die weniger gestörte südliche Brache ist durch ihre stark ausgebildete Krautschicht nicht für Lurche und Reptilien als Sommerlebensraum geeignet (fehlende Sonneneinstrahlung am Boden).

Die für Reptilien durch Mikroklima und Vegetation eher geeigneten Randstreifen sind auch sehr schmal, variieren durch Überfahren in der Ausdehnung und ermöglichen keine eigene Population. Offene Sandflächen treten nur auf den unbefestigten Straßen und durch den Abtrag der Vegetationsschicht zur Vorbereitung von Bauarbeiten auf.

Fledermäuse

Die geringe Ausdehnung der Fläche und ihr Charakter als kürzlich abgeschobene Offenfläche ergeben keine Anhaltspunkte auf Quartiere von Fledermäusen. Konkrete Informationen zu dieser Tiergruppe für das Änderungsgebiet aus anderen Quellen liegen nicht vor. Alte Bäume mit Höhlungen und Gebäude oder andere geeignete Strukturen sind nicht vorhanden.



den. Dagegen weisen die Siedlungen im weiteren Umfeld des Änderungsgebietes z. T. mehrere Jahrzehnte alte, stark durchgrünte und abwechslungsreiche Strukturen auf (ältere Siedlungsteile im Süden), die eine vergleichsweise hohe Biodiversität garantieren. Da sich im Osten auch eine räumlich sehr begrenzte Waldrandsituation findet, ist die vor gelagerte Freifläche mögliches Nahrungshabitat für Fledermäuse. Deren Inanspruchnahme für die Eigenheimbebauung hat aber durch die geringe Ausdehnung keinen erheblichen Einfluss auf das Nahrungsangebot für eine mögliche Fledermauspopulation.

Vögel

Auch für Vögel bieten wiederum nur die Randbereiche der Änderungsfläche eingeschränkten Lebensraum. dazu gehören die Eigenheimgrundstücke und der östliche Wald. Die angrenzenden Brachen scheiden durch das vermehrte Vorkommen von Predatoren (z.B. Katzen) dagegen als Brutgebiet aus. Alle hier vorkommenden Offenflächen unterliegen ebenfalls den Störungen durch ruhenden und fließenden Verkehr auf den umgebenden, vom Kfz-Verkehr genutzten Wegen.

Potentiell kann die Änderungsfläche periodisch als Nahrungshabitat (Insekten) genutzt werden, scheidet aber als Brutstätte auch ohne die kürzlich erfolgte Abschiebung weitgehend aus.

Die Tatbestände der Tötung, der Störung und der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG werden somit für die oben angesprochenen Tiergruppen nicht erfüllt.

Klima / Luft

Sowohl das Meso- als auch das Mikroklima des Plangebietes werden entscheidend durch die Lage des Plangebietes und durch den ausgeprägt trockenen Charakter des Bodens bestimmt.

Die Gemarkung der Gemeinde Berkenbrück ist großräumig dem Klima des küstenfernen Tieflandes zugeordnet. Die Region gehört zu den sommerwärmsten und winterkältesten Teilen des norddeutschen Tieflandes. Bei 140 - 160 frostfreien Tagen im Jahr beträgt die Vegetationsperiode 220-225 Tage.

Das Plangebiet befindet sich im Grenzbereich des gemäßigten Übergangsklimas zwischen der maritimen und der kontinentalen Klimazone.

Im Bereich des Plangebiets betragen nach Messwerten der regionalen Messstation Lindenberg (1992)

1. die mittleren Monatstemperaturen 18 bis 18,5 °C im Juni und -1 bis 1 °C im Januar,
2. die Jahresdurchschnittstemperatur 8-9 °C,
3. das mittlere Jahresmaximum 33,1°C,
4. das mittlere Jahresminimum -15,1°C.

Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen pro Jahr betragen um 550 mm, das statistische Maximum liegt mit 63 mm im Monat Juni. Die vorherrschende Windrichtung liegt bei West bis Südwest mit einer Durchschnittsgeschwindigkeit von ca. 3,8 m/s.

Häufiger kommt es im Bereich des Urstromtales der Spree zu austauscharmen stabilen Wetterlagen, die mit schwachen Winden aus östlichen und westlichen Richtungen auftreten. Diese können im Sommer zu Schwüle und im Winter zu sogenannten Inversionswetterlagen führen, die unter anderem zu erhöhten Luftbelastungen führen können.

Das Mikroklima des Plangebiets wird hauptsächlich durch seinen Charakter als Offenfläche bestimmt, die am Rande eines Siedlungsteiles liegt, der wesentlich von einer Eigenheimsiedlung (junger Standort, im Wesentlichen nach 1990 entstanden) geprägt wird. Diese



Siedlung ist vergleichsweise stark durchgrünt, weist aber auch einen erheblichen Anteil bebauter und versiegelter Flächen auf. Dennoch bietet sie dem Änderungsbereich insbesondere Windschutz durch ihre Oberflächenrauigkeit.

Der Anteil an gehölzfreien Flächenanteilen bedingt ein typisches Freilandklima mit ungehinderter Ein- und Abstrahlungsmöglichkeit und eine daraus folgende verstärkte Aufheizung der Oberfläche. Die strahlungsbedingten stark schwankenden Temperaturverläufe sowie die stärkeren Luftbewegungen bewirken eine hohe Verdunstungsrate und eine verringerte Boden- und Luftfeuchtigkeit.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird im Bereich der Änderungsfläche durch Brachen und die randliche Lage zur westlich benachbarten Eigenheimsiedlung geprägt. Da im Westen, Osten und Norden Verkehrsflächen die Begrenzung bilden und dann östlich Wald angrenzt, besitzt sie das Erscheinungsbild einer ungenutzten „Restfläche“. Gemeinsam mit diesen Flächen bildet der Änderungsbereich einen freien Korridor der sich auch nach Norden, jenseits eines Erdwalls fortsetzt.

Die fehlende Nutzung hat auf den südlich angrenzenden Brachen, die noch weniger menschlichem Einfluss unterliegen, bereits zur Entwicklung von ersten wahrnehmbaren Gehölzsämlingen geführt. Dies ist im kürzlich abgeschobenen Änderungsbereich nicht der Fall. Auf Grund der gegenwärtig fehlenden Grundstücksnutzung kann für das Ortsbild des Änderungsbereiches nur eine geringe Qualität verzeichnet werden.

Aus dem Fern- und Mittelbereich ist das Plangebiet durch die rahmenden Gebäude und das Waldstück nur sehr bedingt wahrnehmbar und somit erst im Nahbereich für das Landschaftsbild wirksam (s. dazu auch Luftbild oben).

B) Bewertung

Boden

Der Versiegelungs- bzw. Überbauungsgrad im Änderungsbereich soll real wesentlich erhöht werden.

Planungsrechtlich ist jedoch eine nahezu vollständige Versiegelung zulässig (Garagen und Aufstellflächen) (Flurstück 622) bzw. eine 45%ige Versiegelung (WA, GRZ 0,3 + 50% durch Nebenanlagen, Garagen auf Flurstück 621). Dennoch besteht das Planungsziel, möglichst große Teilflächen mit Erhalt der Bodenfunktionen zu sichern. Für Flächenbefestigungen sollten total versiegelnde Systeme vermieden werden.

Temporäre Gefährdungen ergeben sich bei der Errichtung der geplanten Eigenheime und Nebenanlagen durch Baumaschinen (Treib- und Schmierstoffe) bzw. Bodenverdichtung oder durch Lagerung von Baumaterialien. Bei Einhaltung der geltenden technischen Regeln und Normen sind solche Eingriffe aber weitgehend auszuschließen.

Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden wären durch die positive Bilanz im Hinblick auf die bislang geltenden baurechtlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich nicht erforderlich. (Das Verfahren zur 1. Änderung des VEP wird jedoch ohnehin nach § 13a BauGB durchgeführt)

Arten / Biotope

Der Bereich ist auf Grund seines Mikroklimas und der Bodenbeschaffenheit als potentiell wenig artenreich einzuschätzen (s. benachbarte Brachflächen). Dies wird sich auch bei Bebauung mit Wohngebäuden und dazugehörigen Hausgärten durch die geringe Grundstücksgröße nicht ändern. Dennoch können hier weniger empfindliche Arten mit dem Menschen koexistieren, was insbesondere auf Vögel, Insekten, Spinnentiere und bestimmte



Kleinsäuger zutrifft. Somit kann mittelfristig die Situation für einige Artengruppen, z.B. Vögel, verbessert werden. Dies kann erreicht werden durch die Anreicherung mit Gehölzen und die Sicherung extensiv gepflegter Teilflächen.

Das Entwicklungsziel besteht auch in der Schaffung artgerechter Lebensräume für siedlungstypische aber geschützte Arten, wie Fledermäuse. An den Boden gebundene Arten sind und bleiben hauptsächlich durch das dichte Straßennetz bedroht und haben damit kaum Ansiedlungs- bzw. Ausbreitungsmöglichkeiten.

Gegenüber der bislang zulässigen völligen Bebauung stellt die Änderung eine erhebliche Aufwertung dar, so dass keine weiteren Eingriffe vorbereitet werden.

Aus den Zielen des Artenschutzes gehen für Arten und Lebensgemeinschaften in einem solchen Siedlungsbereich folgende allgemeinen Maßnahmen hervor:

Erhalt und Förderung von Lebensräumen / Nistplätzen:

- Strukturierung der Siedlung mit Einzelgehölzen, Gruppen und Hecken, Erhalt von älteren Bäumen (im Änderungsbereich direkt nicht vorhanden)
- Schutz und Erhalt von Niststrukturen wie Trockenmauern, Totholz, unverputzte sonnenexponierte Wände, Holzstapel und Mauern (im Änderungsbereich direkt nicht vorhanden)
- Einschlußöffnungen neu anlegen, evtl. Anbringen von Fledermauskästen in den Gärten
- Erhalt von offenen Erdoberflächen und unbefestigten Gehwegen
- zusätzliches Anbringen von Nisthilfen in Gärten
- Angebot an mikroklimatisch differenzierten Standorten

Förderung des Nahrungsangebotes:

- Duldung und Erhalt von Wildkräutern
- Verzicht auf den Einsatz von Herbiziden in den privaten Gärten und Verkehrsrandbereichen (Säume)
- Förderung des Trachtangebotes durch Pflanzen bzw. Ansaat von standortgerechten, überwiegend heimischen Pflanzen, Stauden und Obst

Klima / Luft

Trotz des Mangels an Großgehölzen und überschatteten Bereichen wirkt der noch hohe Anteil von Vegetationsflächen positiv auch auf das Klima, da starke Wärmespeicherung vermieden wird.

Eine Bebauung und teilweise Versiegelung von Flächen wirkt den positiven Effekten entgegen und sollte entsprechend eingeschränkt werden. Dagegen kann die Überschilderung durch Bäume mittels geeigneter Festsetzungen gefördert werden (auch im Sinne des Landschaftsbildes). Straßenbegleitend sind im VEP auf den Trassen An der Eismiete jeweils 2 Baumreihen zur Pflanzung festgesetzt. Zusätzliche Emissionen aus Verkehr und Heizung in erheblichem Umfang sind durch die Zulässigkeit von Eigenheimen nicht zu erwarten

Landschaftsbild

Bei der geplanten baulichen Entwicklung der Änderungsfläche wird im Rahmen der Festsetzungen kein wesentlicher Unterschied zur städtebaulichen Struktur der Umgebung insbesondere der westlich angrenzenden Eigenheimsiedlung zu verzeichnen sein.

Durch die Grundstücksanordnung mit Eigenheimbebauung und die damit verbundene Gartengestaltung wird die derzeit vorhandene, vergleichsweise große, offene Fläche verschwinden. Diese Auflösung der kleinen Offenfläche verändert das traditionelle Bild der Siedlung und die Eigenart der Situation nur gering. Die im Siedlungsteil vorhandene und aus den Festsetzungen des VEP „Wohngebiet Eismiete“ resultierende Tendenz zu gleichförmigen Straßenräumen wird verstärkt und einzelne reale und potenzielle Freiflächenfunktionen gehen verloren.



Es ist auch damit zu rechnen, dass eine Reihe von Gehölzen/ Bäumen im Änderungsbereich angepflanzt werden und die Durchgrünung nach einigen Jahren das Niveau des bereits besiedelten Umfeldes erreicht.

Die Veränderungen werden ausschließlich im Nahbereich erlebbar sein. Fernwirkungen sind ausgeschlossen und können auch durch die vorhandene Anpassung der Festsetzungen an die Umgebungsstruktur nicht negativ ausfallen.

2.5 Altlasten

Altlasten sind im Bereich der Planänderung nicht bekannt.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)

Die beabsichtigten 1. Änderung des VEP ist im Zusammenhang mit den Bemühungen der Gemeinde zu sehen, den seit 1998 rechtskräftigen VEP mit weiteren Eigenheimen zu füllen, ohne die Grundsätze der Planung aufzugeben. Zur Zeit ist das Plangebiet zu ca. 40% bebaut. Die Gemeinde ist an einer möglichst kurzfristigen weiteren Bebauung des Areals interessiert

Bestandteil der Änderung des VEP sind folgende Flurstücke:

Gemarkung: Berkenbrück

Flur: 3

Flurstück: 621., 622

2. Intention des Planes/ der Planänderung

Intention der Änderung des VEP ist, die Fläche des Flurstücks 622 der WA-Fläche zuzuordnen (bislang im Wesentlichen für Verkehrsfunktionen (Garagen, Verkehrsfläche) festgesetzt). Die Garagenanlage (5 Garagen) und die davor liegende „Aufstellfläche“ werden aktuell nicht mehr benötigt. Flurstück 622 und 621 bilden zukünftig ein Egenheimgrundstück.

Die Ausweisungen der Baugrenzen/ Baulinien im Flurstück 621 lassen im Grunde nur die Bebauung mit einer Doppelhaushälfte zu (im Gegensatz zum benachbarten Flurstück 620). Durch Vergrößerung des Baufeldes auf dem Flurstück 621 soll die Möglichkeit für ein Einzelhaus verbessert werden. (Konkrete Bauabsichten liegen hier vor)

Darüber hinaus sind Änderungen in gestalterischen Festsetzungen (Dachausbildung, Zaunmaterial) vorgesehen.

Die beabsichtigte Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Gleichwohl kommt es zu Änderungen von Gebietsausweisungen.

Da die Änderung in einem sich in Entwicklung befindlichen Plangebiet in Siedlungslage vorgenommen wird, kann ein Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden.



3. Wesentlicher Inhalt der Planänderung

Der vorliegende Stand der Planung baut auf dem rechtskräftigen VEP aus dem Jahr 1998 auf. Die Ausweisung für Versiegelungen (GRZ) im WA wird durch die Änderung des VEP nicht geändert.

Flurstück 622 ist im rechtskräftigen VEP wie folgt ausgewiesen:

- Verkehrsfläche	111 qm
- Garagen	121 qm
- Öffentliche Grünfläche	110 qm

Summe 342 qm

Bei den vorgenannten Ausweisungen ist mit einer Versiegelung wie folgt zu rechnen:

- Verkehrsfläche (Aufstellfläche für Garagen)	111 qm	100% Vers.	111 qm
- Garagen	121 qm	100% Vers.	121 qm
- Öffentliche Grünfläche	110 qm	0% Vers.	0 qm

Summe Versiegelung 232 qm

Flurstück 622 ist in der 1. Änderung zum VEP wie folgt ausgewiesen:

- WA-Fläche	342 qm
-------------	--------

Bei den vorgenannten Ausweisungen ist mit einer Versiegelung wie folgt zu rechnen

- WA-Fläche	342 qm	GRZ 0,3 + zul. 50% Überschreitung f. Nebenanlagen/ Garagen (lt. BauNVO)	102,6 qm 51,3 qm
-------------	--------	--	---------------------

Summe Versiegelung 153,9 qm

Flurstück 621 ist im rechtskräftigen VEP wie folgt ausgewiesen:

- WA-Fläche	464 qm
-------------	--------

Bei den vorgenannten Ausweisungen ist mit einer Versiegelung wie folgt zu rechnen

- WA-Fläche	464 qm	GRZ 0,3 + 50% Überschreitung	139,20 qm 69,60 qm
-------------	--------	---------------------------------	-----------------------

Summe Versiegelung 208,80 qm

Diese Ausweisungen werden durch die 1. Änderung zum VEP nicht verändert.

Summe Versiegelung rechtskräftiger VEP 440,8 qm

Summe Versiegelung 1. Änderung VEP 362,7 qm



Demzufolge wird die absolute Versiegelung durch die Planänderung um ca. 80 qm gesenkt. Dem gegenüber steht der Verlust von 4 in der Planung festgesetzten Bäumen, die in der Realität noch nicht vorhanden sind.

Geändert werden die folgenden textlichen Festsetzungen:

Rechtskräftiger VEP, zur Änderung vorgesehen	VEP -1. Änderung, Entwurf
<p>.....</p> <p>Nicht zugelassen werden einseitig geneigte Dächer (z. B. Pultdächer). In Firstrichtung liegende Gebäudeseiten müssen länger als die Giebelseiten sein. Um den ländlichen Charakter der Dachlandschaft zu wahren, sind rote bis rotbraune Dachziegel zu verwenden. Dachneigungen zwischen 35° und 50° sind zulässig.</p> <p>Die Dachform und Eindeckungsart von Dächern der Nebengebäude sind den der Hauptgebäude anzupassen, wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind oder mit diesen in einer Baureihe stehen. Die Firstrichtung der Nebenanlagen darf rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung der Wohngebäude ausgebildet werden.</p> <p>.....</p> <p>Einfriedungen werden auf eine Höhe von 1,20 m über OKG beschränkt. Metallzäune, Mauern (außer Zaunsockel) und Glasbaustoffe werden nicht zugelassen. Einzelne Pfeiler an Grundstücksecken, in Eingangs- bzw. Zufahrtsbereichen sind zugelassen. Sie dürfen in der Höhe ab OKG 1,30 m nicht überschreiten und müssen in Dimension, Farbe und Material der sonstigen Einfriedung angepaßt sein. Hecken und aneinandergereihte Kleingehölze sind ebenfalls als Einfriedung zugelassen.</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>Für die Hauptgebäude werden einseitig geneigte Dächer (z. B. Pultdächer) nicht zugelassen. In Firstrichtung liegende Gebäudeseiten der Hauptgebäude müssen länger als die Giebelseiten sein. Als Dacheindeckung für die Hauptgebäude sind nur anthrazitfarbene, braune und rote bis rotbraune Dachziegel/ Dachsteine zugelassen. Für die Hauptgebäude sind nur Dachneigungen zwischen 25° und 50° zulässig.</p> <p>DIESE FESTSETZUNG ENTFÄLLT ERSATZLOS</p> <p>.....</p> <p>Einfriedungen werden auf eine Höhe von max. 1,20 m über OKG beschränkt. Mauern (außer Zaunsockel) und Glasbaustoffe werden für Einfriedungen nicht zugelassen. Einzelne Pfeiler in Einfriedungen an Grundstücksecken, in Eingangs- bzw. Zufahrtsbereichen sind zugelassen. Sie dürfen in der Höhe ab OKG 1,30 m nicht überschreiten. Hecken und aneinandergereihte Kleingehölze sind ebenfalls als Einfriedung zugelassen.</p> <p>.....</p>



Alle sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen VEP werden durch die 1. Änderung des VEP nicht geändert (der Wortlaut der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen VEP befindet sich im Anhang zur Begründung zur 1. Änderung des VEP)

Die Festsetzungen der Änderung unterliegen im allgemeinen der aktuellen Gesetzgebung. Bei der Festsetzung der Vollgeschosse im rechtskräftigen VEP ist bei 1 zulässigen Vollgeschoss nach BbgBO vor 2003 ein ausgebautes Dachgeschoß (1+D) zusätzlich möglich, wenn die in der BbgBO vor 2003 vorgegebenen Parameter eingehalten werden. Diese Festsetzung wird durch die 1. Änderung des VEP an die aktuelle Gesetzgebung angepaßt. Infolgedessen die max. Geschoßanzahl mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Daraus folgend wird die GFZ mit 0,6 festgesetzt. Inhaltliche Änderungen sind damit jedoch nicht verbunden.

Begründung für die Planänderungen:

1. Die Änderungen im Bereich des Flurstücks 622 – Umwandlung von Verkehrsfläche, Garagenfläche, Grünfläche in WA-Fläche
Die Garagenflächen werden in dieser Form nicht mehr benötigt, da die Stellflächen/ Garagenflächen auf den jeweiligen Eigenheimgrundstücken abgesichert werden. Entsprechend können auch die vorgelagerten Aufstellflächen entfallen. Die damit verbundenen Grünflächen (Restflächen) entfallen in diesem Zusammenhang zur sinnvollen Gestaltung der Grundstücksfläche.
2. Änderungen in der Dachgestaltung (Zulassung weiterer Farben für die Dacheindeckung, Präzisierung der Festsetzung in Bezug auf die zulässige Dachform, Ausweitung der Zulässigkeiten bei der Dachneigung); Aufhebung des Verbots, Metallzäune einzusetzen
Diesbezüglich wurden im Rahmen der Baugenehmigungen für bereits bestehende Eigenheime im Baugebiet bereits Ausnahmen genehmigt. Die Änderung zum VEP nimmt diese Ausnahmen auf und macht diese zu allgemein gültigen Festsetzungen für den VEP.
3. für den Wegfall von 4 geplanten Bäumen im Bereich des Flurstücks 621 werden straßenbegleitend im Bereich des Flurstücks 626 2 Bäume zusätzlich zur Pflanzung festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt eine Kompensation durch die Minderung der versiegelten Fläche um ca. 80 qm.

Durch die 1. Änderung des VEP werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im FNP der Gemeinde Berkenbrück ist die gesamte Fläche des VEP „Wohngebiet Eismiete“ als Wohnbaufläche eingetragen. Dies schließt demzufolge den Änderungsbereich der 1. Änderung des VEP ein.

Die 1. Änderung des VEP (geringfügige Ausweitung der WA-Fläche zulasten von festgesetzter Straßenfläche/ Garagenfläche/ Grünfläche) innerhalb der Plangebietsgrenzen des rechtskräftigen VEP ist somit aus den Festlegungen des FNP der Gemeinde Berkenbrück entwickelt.

Es bestehen keine Widersprüche zwischen den Ausweisungen des FNP und der 1. Änderung des VEP.



III. Auswirkungen der Änderung des VEP

Durch die Änderung des VEP sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Sowohl in der Innenwirkung im Plangebiet als auch in der Außenwirkung des VEP in die Nachbarschaft treten durch die geplanten Änderungen des VEP keine Änderungen auf. Neu entstehende Konflikte sind durch die Planänderung nicht zu erwarten.

Einer Minderung der Versiegelung von ca. 80 qm steht der Verlust von 4 geplanten Bäumen gegenüber. In der Realität ist durch die Zurodnung der Flächen des Flurstücks 622 zur WA-Fläche, auch durch die gewonnene unversiegelte Fläche, mit der Anpflanzung von Bäumen/Gehölzen zu rechnen, wodurch der Verlust der 4 geplanten Bäume relativiert wird. Bestandsgehölze werden durch die 1. Änderung des VEP nicht tangiert.

Die Verschiebung von Baugrenzen ermöglicht eine höhere Flexibilität bei der Grundstücksgestaltung, jedoch für sich gesehen keine höhere Versiegelungsrate.

Die angestrebte Nutzungsverschiebung fügt sich in das Umfeld/ in die bereits bestehenden Festsetzungen des VEP ein.

Über die bereits bei der Aufstellung des VEP berücksichtigten Auswirkungen auf die Umwelt auf Grund der baulichen Verdichtung, der zusätzlichen Versiegelung von Grund und Boden, sowie durch zusätzlichen Verkehr sind keine darüber hinausgehenden Maßnahmen erforderlich.

IV. Verfahren

Der Gemeinderat Berkenbrück hat die Aufstellung der 1. Änderung des VEP „Wohngebiet Eismiete“ am 02.02.2012 beschlossen.

Es wird ein Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 20000 qm) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der 1. Änderung des VEP im beschleunigten Verfahren wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 06.03.2012 bis zum 10.04.2012 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde zeitgleich zur Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Bausausschuß der Gemeinde Berkenbrück am 16.05.2012 behandelt und in der Sitzung des Gemeinderats am 13.06.2012 abgewogen.

Dies hat zu folgenden Anpassungen in den Festsetzungen zur 1. Änderung geführt:

- Bezüglich der Zulässigkeit der max. Geschoßanzahl erfolgt eine Anpassung an die aktuelle Gesetzgebung. Die Festsetzung für die max. zul. Geschoßanzahl wird für die 1. Änderung des VEP auf der Basis der aktuellen BbgBO wie folgt geändert: zul. Geschoßanzahl max. 2, daraus folgt die Änderung der GFZ auf 0,6. Dies ist keine inhaltliche Änderung.



rung, sondern entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen VEP auf der Basis der BbgBO vor 2003.

- Durch die uNB LOS ist der Wegfall von 4 festgesetzten Bäumen zur Anpflanzung durch die 1. Änderung kritisiert worden. Wie in der Begründung zur 1. Änderung des VEP (s.o.) ausgeführt steht dem Wegfall von 4 festgesetzten Bäumen eine Minderung der Versiegelung um ca. 80 qm gegenüber. Somit ist in diesem Umfang eine Kompensation gegeben. Unter Zugrundelegung der Regelung – 50 qm entspr. 1 Baum – werden straßenbegleitend nördlich Flurstück 621 analog zur sonstigen Ausweisung im Gesamtplangebiet in Abwägung der Stellungnahme der uNB 2 Bäume zusätzlich zur Anpflanzung festgesetzt. Damit ist der Kompensationsanspruch erfüllt.

Die angeführten Ergänzungen in der 1. Änderung führen nicht zu wesentlichen Planänderungen. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit/ der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nicht notwendig.

Der Gemeinderat der Gemeinde Berkenbrück hat die 1. Änderung des VEP „Wohngebiet Eismiete“ während seiner Sitzung am 13.06.2012 als Satzung beschlossen.

V. Planungs- und Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I Nr. 28)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. März 2010 (GVBl. I /10Nr.14)



Anlage zur Begründung zur 1. VEPänderung „Wohngebiet Eismiete“ nach § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen VEP

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Festsetzungen zur Planung nach § 9 (1) BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4 + 5 BauNVO)

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesene Baufläche ist nach § 4 der BauNVO als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Nicht zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Veranstaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Garagen und Stellplätze sind entsprechend § 12 (6) BauNVO zulässig, wobei für jedes Eigenheimgrundstück die Zahl der PKW-Stellplätze/Garagen auf maximal 2 beschränkt wird.

PKW-Stellplätze dürfen als Carport ausgeführt werden.

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer. Dachgauben sind in einer im Verhältnis 1 : 3 zur Gesamtraufhöhe stehenden Größe zulässig.

Nicht zugelassen werden einseitig geneigte Dächer (z. B. Pultdächer). In Firstrichtung liegende Gebäudeseiten müssen länger als die Giebelseiten sein. Um den ländlichen Charakter der Dachlandschaft zu wahren, sind rote bis rotbraune Dachziegel zu verwenden. Dachneigungen zwischen 35° und 50° sind zulässig.

Die Dachform und Eindeckungsart von Dächern der Nebengebäude sind den der Hauptgebäude anzupassen, wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind oder mit diesen in einer Baureihe stehen. Die Firstrichtung der Nebenanlagen darf rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung der Wohngebäude ausgebildet werden.

Es sind Baustoffe einzusetzen, die eine Überschreitung des Innenschallpegels nach DIN 4109 nicht zulassen.

Einfriedungen werden auf eine Höhe von 1,20 m über OKG beschränkt. Metallzäune, Mauern (außer Zaunsockel) und Glasbaustoffe werden nicht zugelassen. Einzelne Pfeiler an Grundstücksecken, in Eingangs- bzw. Zufahrtbereichen sind zugelassen. Sie dürfen in der Höhe ab OKG 1,30 m nicht überschreiten und müssen in Dimension, Farbe und Material der sonstigen Einfriedung angepaßt sein.

Hecken und aneinandergereihte Kleingehölze sind ebenfalls als Einfriedung zugelassen.

Eine Begrünung der Nebenanlagen mit Kletterpflanzen oder Klimmen ist zulässig. Die allgemeine Gestaltung der Haupt- und Nebengebäude in ihren Fassadenoberflächen, Gesims- und Sockelausbildungen, Fenster-, Tür- sowie Gaubengestaltung muß dem in der Ortslage vorhandenen allgemeinen Gestaltungsbild entsprechen. Garagen und Stellplätze incl. Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO und bauliche Anlagen unterhalb OKG gehen in die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) mit ein.



Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die:

GRZ 0,3 Grundflächenzahl von 0,3

GFZ 0,3 Geschoßflächenzahl von 0,3

Zahl der Vollgeschosse: 1

THmax. 5,00 m über Gehweg (Höhenbezug - HN)
Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

FHmax. 10,50 m über Gehweg (Höhenbezug - HN)
Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Höhenbezüge zur Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen:

Parzellen-Nr.	absolute Höhe (HN) der OK Gehweg (bezogen jeweils auf Mitte Baufeld)
1	41,31
2	41,26
3	41,22
4	41,25
5	41,31
6	41,38
7	41,43
8	41,54
9	41,61
10	41,31
11	41,26
12	41,22
13	41,25
14	41,31
15	41,37
16	41,46
17	41,38
18	41,40
19	41,43
20	41,46
21	41,38
22	41,52
23	41,53
24	41,45
25	41,37
26	41,32
27	41,44
28	41,51
29	41,47
30	41,43
31	41,41
32	41,42



**Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen ausgewiesen. (entsprechend § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind Einzelhäuser als Einfamilienhäuser mit max. einer Einliegerwohnung und Doppelhäuser als Zweifamilienhäuser mit max. zwei Einliegerwohnungen zugelassen.

**Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

a) Straßenfläche

Die Straßenfläche wird in Material und Aufbau gemäß den Anforderungen nach RStO 86/89 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen) ausgeführt.

Die Straße wird mit Betonverbundpflastersteinen befestigt.

b) Gehweg

Die Wohngebietsstraßen erhalten einseitig einen Gehweg. Als Material kommen graue Betonpflastersteine zum Einsatz.

**Hauptversorgungs- und Abwasserleitung
(§ 5, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die Erschließungstrassen für Trinkwasser, Telekom, Elektro und Gas verlaufen unter dem Gehweg. Die geplante Abwasserleitung verläuft im Straßenkörper und wird im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Demnitzer Straße an die ADL PE-HD-Leitung angeschlossen. Gleiches gilt für den Anschluß Trinkwasser. Das Regenwasser muß versickern.



Öffentliche Flächen für Spielplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Für den Kinderspielplatz wurde eine entsprechende Fläche festgesetzt.

Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Der vorhandene Erdwall ist auf eine einheitliche Höhe von 1,80 m auszugleichen und gemäß den Festsetzungen des GOP zu bepflanzen.

Anlagen für die Kleintierhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen aus dem Grünordnungsplan

Die Anliegerstraßen im Plangebiet werden durch straßenbegleitende Bäume eingegrünt. Die Baumscheiben der zu pflanzenden Straßenbäume sind von einer Befestigung freizuhalten und vor Überfahren zu sichern.

Pflanzbindungen nach § 9 BauGB

Pflanzbindungen zum Erhalt von Gehölzen bestehen für die Baumreihen im Südwestteil des Plangebietes, für das Schlehengebüsch an der Westgrenze, für die Traubeneiche und die Kiefer an der Südwestspitze des Planungsgebietes.

Pflanzgebote nach § 9 BauGB

Für Vorgärten

Die Vorgärten sind auf voller Breite als Grünfläche zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Es sind mindestens 2 Gehölze mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Nadelgehölze sind ausgeschlossen. Heckenpflanzen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m sind als Einfriedungen zulässig.

Für Wohn- und Nutzgärten

Für die privaten Gärten wird die Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen Obstbaum vorgeschrieben. Bei weiteren Gehölzpflanzungen muß folgendes Verhältnis eingehalten werden:

- 15 % Nadelgewächse
- 15 % Immergrüne Laubgehölze
- 70 % sommergrüne Laubgehölze



Für straßenbegleitende Bäume

Insgesamt sind 90 straßenbegleitende Bäume zu pflanzen. Es ist Pflanzgut von mindestens 10-12 cm Stammumfang zu verwenden. Die Bäume sind in einem Abstand von 8,00 m zu pflanzen.

Pflanzen: - Eberesche

Für den Spielplatz

Der Spielplatz ist an allen drei Seiten mit einer Hecke zu versehen. Es sind Sträucher, 2 x verschult, mit einer Höhe von 60 - 80 cm in einem Abstand von 1 m zu pflanzen. An der nördlichen Grenze sind 3 Feldahornbäume zu pflanzen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu verwenden.

Pflanzen: - Feldahorn

Für den Garagenbereich außerhalb der Eigenheimgrundstücke

Auf den verbleibenden Grünflächen sind jeweils 2 Feldahornbäume zu pflanzen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu verwenden.



Bemerkungen zur Planung

(Maßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen)

Die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des V+E-Planes sind Inhalt des Grünordnungsplanes. Dieser wiederum ist Grundlage des Durchführungsvertrages zum V+E-Plan vom 24.9.1996 (siehe Punkt I § 2 Abs. b). Die Maßnahmen sind somit rechtlich abgesichert.

Der Gehölzbestand der Lindenallee wird durch Bepflanzung vervollständigt und erweitert.

Die außerhalb des Plangebietes befindliche Schlehenhecke wird im Verlauf des Steinhöfeler Weges bis an die nördliche Plangrenze erweitert und auf dem geplanten Erdwall fortgesetzt.

Die nördlich der Bahnlinie verlaufenden Gräben sind auf einer Länge von 1000 m einseitig mit Gehölzen zu bepflanzen.

Im Verlauf der Gräben sind insgesamt 4 Sohlswellen einzubauen, um den Wasserstand zu erhöhen und zu regulieren.

Für die Aufwertung der Schlehenhecke

Die Hecke ist in einer Breite von 5 m anzulegen. Es sind Sträucher, 2 x verschult, von 60-100 cm Höhe als Pflanzgut zu verwenden. Die Sträucher sind im Dreiecksverband im Abstand von 1,5 m zu pflanzen.

Pflanzen: - Schlehe

Für die Bepflanzung des Erdwalls

Es sind Sträucher, 2 x verschult, von 60-100 cm Höhe als Pflanzgut zu verwenden. Die Sträucher sind im Dreiecksverband im Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Die Schlehe ist hier in einem Anteil von 30 % zu pflanzen.

Pflanzen: - Schlehe, Filz-Rose, Heckenrose, Hundsrose, Weinrose,
Brombeere, Weißdorn

Für die Erweiterung der Lindenallee

Im Bereich der Bahnhofstraße sind Lücken im Baumbestand durch Pflanzungen von 4 Winterlinden aufzufüllen. Am östlichen Steinhöfeler Weg ist die Lindenallee auf der Plangebietsseite bis zur nördlichen Grenze des Plangebietes zu verlängern. Hier sind 8 Winterlinden zu pflanzen. Es ist Pflanzgut von mindestens 10 - 12 cm Stammumfang zu verwenden.

Pflanzen: - Stadtlinde

Für die Grabenbepflanzung

Es sind folgende Baum- und Straucharten zu pflanzen:

Bäume: - Schwarzerle, Silber-Weide
Sträucher: - Buch-Weide, Salweide, Graue Weide, Korbweide

Es sind jeweils 35 Exemplare der genannten Arten zu verwenden. Bei Bäumen ist Pflanzgut mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu verwenden. Bei Sträuchern ist 2 x verschultes Pflanzgut mit einer Höhe von 100 x 150 cm zu verwenden.



