

Gemeinde Briesen

Ortsteil Alt Madlitz Amt Odervorland Landkreis Oder-Spree

Bebauungsplan

"Wochenendhaus- und Wohnsiedlung Birkenweg"
1. Änderung

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan

Stand September 2014

Ergänzt gemäß den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren

Stand März 2015

Gemeinde Briesen, Ortsteil Alt Madlitz Landkreis Oder-Spree

Begründung zum Bebauungsplan "Wochenendhaus- und Wohnsiedlung Birkenweg" 1. Änderung

Inhalt	Seite
1. Planungsgegenstand	2
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	2
1.2 Plangebiet	2
1.2.1 Geltungsbereich	2
1.2.2 Bestand	3
1.2.3 Städtebauliche Einordnung	4
1.2.4 Planerische Ausgangssituation	4
2. Planinhalt	4
2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen	4
2.2 Planinhalt, Festsetzungen	4
2.2.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise	4
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung	5
2.2.3 Erschließung, Verkehrsflächen	6
2.2.4 Begründung der textlichen Festsetzungen	6
2.2.5 Flächenbilanz	6
3. Auswirkungen des Bebauungsplans	7
4. Rechtsgrundlagen	7
5. Quellennachweis	7

Begründung Stand September 2014
Ergänzt gemäß den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren Stand März 2015

Städtebauliche Planung und Bauleitplanung: Dipl.-Ing. Martin Hoffmann, Stadtplaner
Freiherr-vom-Stein-Straße 26
13467 Berlin

Umweltbericht: Trautmann Goetz Landschaftsarchitekten

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde 2007 die Zielstellung verfolgt, die planungsrechtliche Zulässigkeit für Bauvorhaben, die dem Wohnen dienen, im Plangebiet zu sichern. Nicht alle Eigentümer im Plangebiet wollten bei dieser Zielstellung mitwirken und entschieden sich für die Sicherung des Status Quo durch eine Festsetzung ihrer Grundstücke als Sondergebiet Wochenendhaus.

Die Veranlassung zur Änderung des Planes ergibt sich aus dem Antrag eines Eigentümers, der nunmehr auch für sein Grundstück die planungsrechtliche Sicherung als Wohnbaufläche dem Status als Wochenendhausgebiet vorzieht. Die Gemeindevertretung hat beschlossen, dem Antrag zu folgen und den Bebauungsplan zu ändern.

Das Erfordernis zur Planänderung ergibt sich aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz für die Grundstückseigentümer im Plangebiet. Da die Gemeinde mit dem Beschluss des ursprünglichen Bebauungsplans den interessierten Eigentümern die Wochenendhausgrundstücke in Wohnbauland umgewandelt hat, erfordert der Gleichbehandlungsgrundsatz, auch diesem einzelnen, nachträglich beantragten Verlangen Rechnung zu tragen.

Zur Zielstellung der Gemeinde gehört die Bereitstellung von Wohnbauflächen, sofern dies nicht zur Kollision mit den Interessen der Eigentümer führt. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Zielstellung und der damit verbundenen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Zum Bebauungsplan "Wochenendhaus- und Wohnsiedlung Birkenweg" wurde von Trautmann Goetz Landschaftsarchitekten der Umweltbericht Stand Juli 2009 erstellt. Der Umweltbericht wurde dem Entwurf des Bebauungsplans als Anhang zur Begründung beigelegt. Die dort gemachten Angaben zum Bestand und die aus dem Umweltbericht als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommenen Maßnahmen behalten unverändert ihre Gültigkeit. Aus diesem Grund kann die Aufstellung eines neuen Umweltberichtes für ein Baugrundstück im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans entfallen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Briesen hat am 15.09.2014 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Am 01.11.2014 wurde im Amtsblatt dieser Beschluss und der Beginn des Verfahrens bekanntgemacht. Ebenfalls wurde bekanntgemacht, dass dieses Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden soll und dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Im Geltungsbereich liegen das Flurstück 377 der Gemarkung Alt Madlitz, Flur 1, Parzelle Nr. 10, Fläche 537 qm.

1.2.2 Bestand

Das Wegenetz im Plangebiet (Flurstück 392) befindet sich im Besitz der Eigentümergemeinschaft der Baugrundstücke.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet hat das Erdgeschoss als Vollgeschoss. Das Hauptgebäude ist massiv errichtet.

Zusätzlich vorhanden sind Nebengebäude, Nebenanlagen, und Stellplatz.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine Leitung aus der Mühlenstraße. Von dem dort befindlichen Anschlußschacht verlaufen Stahlrohrleitungen unter den Wegen im Plangebiet, an die die einzelnen Parzellen angeschlossen sind.

Abwasser wird auf den einzelnen Grundstücken in Sammelgruben aufgefangen und über Grubenleerungs-Lkw nach Bedarf abgefahren.

Eine Gashauptleitung verläuft am Birkenweg und in der Mühlenstraße (110 PE). Im Plangebiet sind in allen Wegen Gasleitungen verlegt.

Anschluss an die Elektroenergieversorgung ist auf allen Grundstücken vorhanden.

Von der Mühlenstraße aus sind an den Wegen Telefonleitungen verlegt.

Nach der Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Telekom am 13.01.2010 eine telefonische Abstimmung mit folgendem Ergebnis vorgenommen:

- Alle Kabel im Plangebiet sind Erdkabel, sie sind unter den Fahrwegen verlegt.
- Über die Kabel fahren schon jetzt Pkw und Lkw, ohne dass es zu Schäden gekommen ist.
- Derzeit sind keine Veränderungen oder Umliegungen von Kabeln notwendig. Bei der Umsetzung von Zäunen und Sträuchern sollte vorsichtig gearbeitet werden, um die Anschlusskabel von Grundstücken nicht zu beschädigen.
- Die Hinweise der Telekom aus den Beteiligungsverfahren sind zu beachten, wenn der Umbau oder der Ausbau von Straßen geplant wird. Straßenplaner und Baufirmen haben sich dann mit der Telekom abzustimmen.

Elektroenergie- und Telefonleitungen sind unterirdisch verlegt.

Am Birkenweg, an der Einfahrt zur Siedlung, befindet sich ein Sammelplatz für Abfallbehälter, der zu den Leerungszeiten von den Lkw des Entsorgungsunternehmens angefahren wird. Die Bewohner müssen ihre Abfallbehälter selbst von den Grundstücken zum Sammelplatz und zurück transportieren.

Postalisch ist die gesamte Siedlung unter der Adresse Birkenweg 1 erfasst. Zusätzlich werden die Grundstücke durch die Angabe der Parzellennummer unterschieden. Für die Briefpost ist am Birkenweg eine Briefkasten-Sammelanlage aufgestellt.

Zu Altlasten im Plangebiet liegen keine Hinweise oder Informationen vor.

Gegenwärtig gibt es keine Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. (Mitteilung des Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 12.12.2014) Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum,

Dezernat Biodendenkmalpflege hat mit Schreiben vom 28. Januar 2008 mitgeteilt, dass im Plangebiet Bodendenkmale vermutet werden. Erdarbeiten im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind dem Landesamt mindestens 2 Wochen vorher bekanntzugeben.

Der Landkreis Oder-Spree hat nochmals mit Schreiben vom 05. Dezember 2014 auf den Bodendenkmalverdacht hingewiesen. Einzelheiten sind im Zusammenhang mit Baumaßnahmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe hat mit Schreiben vom 05. Februar 2008 mitgeteilt, dass das Plangebiet vollständig im Bereich des gemäß § 7 BBergG erteilten Erlaubnisfeldes Pillgram (11-1525) liegt.

Die Vegetation im Plangebiet hat die Form von Hausgärten, überwiegend mit Rasenflächen, Blumen und Zierpflanzen, Ziergehölzen. Charakteristisch sind hohe Hecken entlang der Fahrwege, oft aus immergrünen Gehölzen.

1.2.3 Städtebauliche Einordnung

(Unverändert, siehe inkraftgetretene Satzung)

1.2.4 Planerische Ausgangssituation

(Unverändert, siehe inkraftgetretene Satzung)

Die Planung lässt derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. (MLUR, Gemeinsame Landesplanung, Schreiben vom 16.12.2014)

2. Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

(Unverändert, siehe inkraftgetretene Satzung)

2.2 Planinhalt, Festsetzungen

Maßgebend sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

2.2.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wird als reines Wohngebiet (WR gemäß § 3 BauGB) festgesetzt. Dort ist die Errichtung von Wohngebäuden zulässig. Andere Nutzungen werden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Damit wird das Ziel verfolgt, die bestehenden Wohnnutzungen im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern und weiterhin die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Wohnens auf Grundstücken zu schaffen, die bisher nur zu Erholungszwecken dienten. Auf diese Weise kann die Gemeinde Wohnbauflächen sichern ohne hierzu unbebaute Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen. Somit werden unnötige Eingriffe in Natur, Landschaft und naturschutzrechtliche

Schutzgüter vermieden.

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Die Baugrenzen verlaufen im Abstand von 3,0 m zu den Flurstücksgrenzen der Verkehrsflächen, den Grenzen des Plangebietes und zu den Abgrenzungen des WR gegen das SO. Bis an die Baugrenzen kann herangebaut werden, sofern dem keine abstandsrechtlichen oder sonstigen Gründe entgegenstehen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Die Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) ist als offene Bauweise festgesetzt. Gebäude müssen als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Zulässig wäre auch die Errichtung von Doppelhäusern, beispielsweise als Grenzbebauung auf zwei nebeneinanderliegenden kleinen Grundstücken.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen dürfen auf den Bauflächen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern dem nicht andere Festsetzungen oder landesrechtliche Bestimmungen entgegenstehen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Die Errichtung von Garagen und Carports und das Anlegen von Stellplätzen (§ 12 BauNVO) ist sowohl innerhalb des Baufensters als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern dem nicht andere Festsetzungen oder landesrechtliche Bestimmungen entgegenstehen.

Die schmalen Erschließungswege verbieten ein Abstellen von Fahrzeugen auf diesen Verkehrsflächen. Ausreichende Stellplätze sind aber auf allen Grundstücken im Bestand vorhanden. Bei der Planung neuer Bauvorhaben ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück selbst vorzusehen; die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen. Die Festsetzung von Flächen für gemeinsame (öffentliche) Stellplätze ist daher nicht notwendig und folglich nicht Gegenstand der Planung.

Weitere Bestimmungen zur Art der baulichen Nutzung erfolgen durch textliche Festsetzungen; sie werden gesondert begründet.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im WR durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in den Baufenstern festgesetzt.

Ausgehend von dem Ziel, die Wohnnutzung zu sichern und zu stärken, wird für das WR eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Dies ist ausreichend, um eine Wohnnutzung über Anbauten oder Neubauten auch auf den kleineren Grundstücken zu sichern. Weiterhin wird sichergestellt, dass durch eine Festsetzung, welche in ausreichendem Maß über der festgestellten durchschnittlichen Bestands-GRZ im Plangebiet liegt, ein der Gemeinde belastender sogenannter Planungsschaden vermieden wird (B-Plan-Festsetzungen eines Maßes der baulichen Nutzung, das geringer ist, als der vorhandene Bestand und zu Entschädigungsforderungen führen kann). Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt im WR unter der zulässigen Obergrenze von GRZ 0,4 (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

Gemäß § 19 Abs. 4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Hieraus ergibt sich bei der festgesetzten GRZ 0,25 (für Wohngebäude im WR) im Regelfall die Möglichkeit zur Überschreitung um 0,125 bis

zur GRZ von 0,375. Im Bestand erreicht werden maximal 0,29 bis 0,31, durchschnittlich 0,18. Damit ergibt sich für die WR-Grundstücke ein ausreichender Spielraum für Baumaßnahmen im Zuge der Umnutzung.

Im Plangebiet, im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Errichtung eines Vollgeschosses zulässig. Die Festsetzung orientiert sich am Bestand sowie an den Bebauungsmöglichkeiten, die sich für kleine Baugrundstücke anbieten. Eine zweigeschossige Bebauung ist im WR unter Beachtung von Auflagen für die Dachgestaltung zulässig.

Zusätzlich ist der Bau von Geschossen, welche kein Vollgeschoss sind, zulässig (z.B. Kellergeschoss). Der Begriff des Vollgeschosses wird im § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung bestimmt.

Weitere Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen durch textliche Festsetzungen; sie werden gesondert begründet.

2.2.3 Erschließung, Verkehrsflächen

(Unverändert, siehe inkraftgetretene Satzung)

2.2.4 Begründung der textlichen Festsetzungen

(Unverändert, siehe inkraftgetretene Satzung)

Alle textlichen Festsetzungen gelten im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans unverändert fort und sind dementsprechend auf Bauvorhaben anzuwenden.

2.2.5 Flächenbilanz

festgesetzte Nutzung	Anteil Teilflächen, qm	1. Änderung qm
Baugebiet WR	16.031	+ 537
Baugebiet SO Woch	2.071	- 537
Baugebiete insges.	Summe	18.102
Straßenverkehrsfläche insges. Summe		2.260
Plangebiet Summe		20.051

Abweichungen dieser Flächenbilanz zu anderen Flächenangaben ergeben sich aus der Meßmethode und aus Rundungsdifferenzen.

3. Auswirkungen des Bebauungsplans

(Unverändert, siehe inkraftgetretene Satzung)

Es ist nicht erkennbar, dass öffentliche Belange von der 1. Änderung des Bebauungsplans berührt werden.

Von der 1. Änderung des Bebauungsplans werden hauptsächlich die privaten Belange des Grundstückseigentümers betroffen, der den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt hat. Es ist nicht erkennbar, dass die Belange der dem Änderungsbereich benachbarten Grundstücke von der 1. Änderung des Bebauungsplans berührt werden.

4. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Landesrecht

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39 S. 2)

5. Quellennachweis

Trautmann Goetz Landschaftsarchitekten: Bebauungsplan "Wochenendhaus- und Wohnsiedlung Birkenweg", Umweltbericht. Stand Juni 2009
(liegt der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan als Anlage bei)

Amtsblatt für das Amt Odervorland

Nr. 258

Ausgegeben zu Briesen/Mark am 1. April 2015

Nr. 09, 22. Jahrgang

Inhalt

Bekanntmachung der
Gemeinde Briesen über den
Aufstellungsbeschluss und die öffentliche
Auslegung des
Entwurfes der Ergänzungssatzung
für den Ort Falkenberg Seite 1

Bekanntmachung der
Gemeinde Briesen über den als
Satzung beschlossenen
Bebauungsplan „Imkerei Janthur“
nach § 13a BauGB Seite 2

Bekanntmachung der Gemeinde
Briesen über die als Satzung
beschlossene 1. Änderung
des Bebauungsplans
„Wohn- und
Wochenendhausgebiet
Birkenweg“ nach § 13 BauGB Seiten 2-3

Bekanntmachung
der Gemeinde Jacobsdorf
über die als Satzung
beschlossene 1. Änderung
der Klarstellungs- und
Ergänzungssatzung
für den Ort Jacobsdorf Seite 3

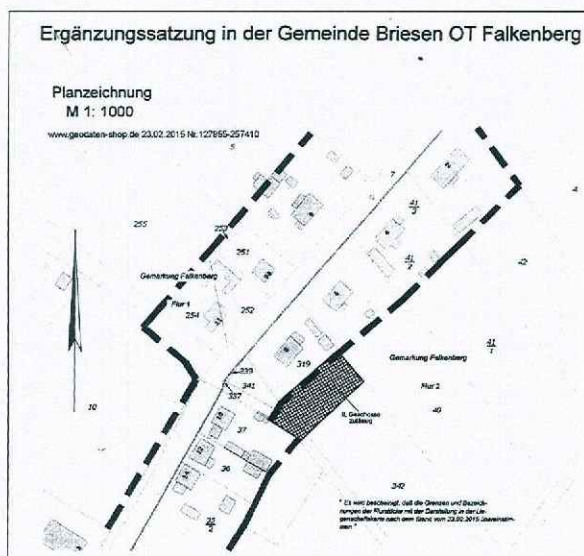
Bekanntmachung der
Gemeinde Berkenbrück über
den Aufstellungsbeschluss und die
öffentliche Auslegung des
Entwurfes der 1. Änderung des
Bebauungsplanes
„Wohn- und Erholungsgebiet
Pflaumenweg“
nach § 13a BauGB Seite 4

Stellenausschreibung
der Gemeinde Jacobsdorf
- Gemeindearbeiter - Seite 4

Bekanntmachung der Gemeinde Briesen über den Aufstellungsbeschluss und die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Ergänzungssatzung für den Ort Falkenberg

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Briesen hat auf ihrer Sitzung am 05.03.2015 die Aufstellung der Ergänzungssatzung für den Ort Falkenberg und hierzu den Entwurf (Planzeichnung und Begründung, Stand 23.02.2015) gebilligt und die Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Ortes Falkenberg an der Kreisstraße K6735, in der Gemarkung Falkenberg, Flur 2 und umfasst das Flurstücke 342 teilweise (sh. Kartenausschnitt).



Stellungnahmen können während der nachfolgend angegebenen Auslegungsfrist mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift im Bauamt abgegeben werden. Nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung der Gemeindevertretung über die Ergänzungssatzung für den Ort Falkenberg unberücksichtigt bleiben. Bei Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der Entwurf (Stand: 23.02.2015) der Ergänzungssatzung für den Ort Falkenberg wird in der Zeit vom

08.04.2015 bis 11.05.2015

Zeit: Montag, Mittwoch, Donnerstag:
9:00 bis 12:00 und 13:00 bis 16:00 Uhr
Dienstag: 9:00 bis 12:00 und 13:00 bis 18:00 Uhr
Freitag: 9:00 bis 12:00 Uhr

**Ort: Amt Odervorland, Bahnhofstraße 4, Bauamt, Zimmer 15
bzw. im Flurbereich Obergeschoss**

öffentlich ausgelegt.

Briesen, den 16.03.2015

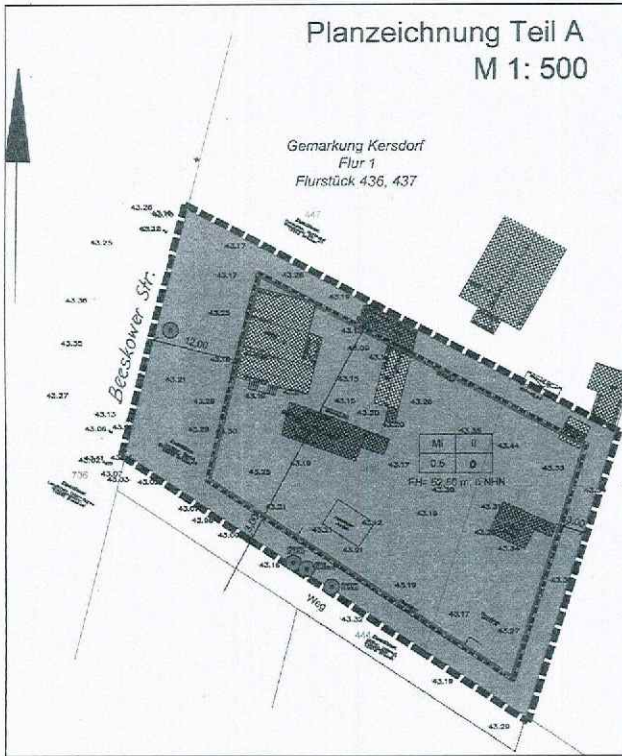
gez. Stumm
Amtdirektor



Bekanntmachung der Gemeinde Briesen über den als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Imkerei Janthur“ nach § 13a BauGB

Den als Satzung beschlossenen Bebauungsplans (BP) „Imkerei Janthur“ einschließlich Billigung der Begründung zur Satzung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Briesen auf ihrer Sitzung am 05.03.2015 wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des BP befindet sich südlich des Ortes Briesen, an der Beeskower Straße, in der Gemarkung Briesen, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 436 und 437 (sh. Übersichtskarte).



Die Satzung des BP tritt am Tag ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Odervorland in Kraft.

Jedermann kann den Plan ab diesem Tag im Bauamt, Zimmer 15, Bahnhofstr. 4 in 15518 Briesen

zu den Sprechzeiten:

Dienstag 9:00 – 12:00 und 13:00 – 18:00 Uhr

Donnerstag 9:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr
einsehen.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes für die Wirksamkeit der vorbezeichneten Satzung unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Briesen geltend gemacht worden ist.

Mängel im Abwägungsvorgang nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Briesen schriftlich geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften

oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen. Außerdem kann gemäß § 3 (4) Brandenburgische Kommunalverfassung in der zur Zeit gültigen Fassung eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht mehr geltend gemacht werden, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Briesen unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel ergibt, geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschrift über die Genehmigung oder Bekanntmachung der Satzung verletzt worden ist.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Entschädigung bei eingetretenen Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Briesen, den 16.03.2015

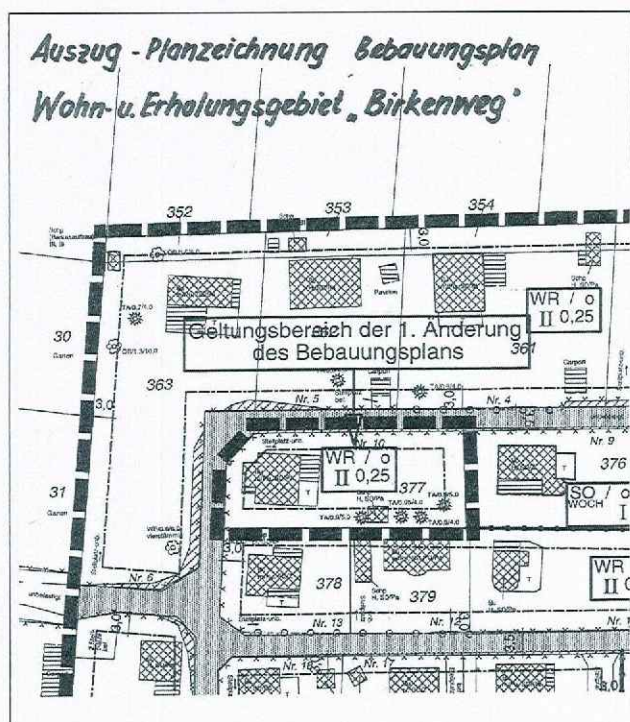
gez. Stumm
Amtdirektor



Bekanntmachung der Gemeinde Briesen über die als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohn- und Wochenendhausgebiet Birkenweg“ nach § 13 BauGB

Die als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplans (BP) „Wohn- und Wochenendhausgebiet Birkenweg“ einschließlich Billigung der Begründung zur Satzung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Briesen auf ihrer Sitzung am 05.03.2015 wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des BP befindet sich westlich des Ortes Alt Madlitz, am Birkenweg, in der Gemarkung Alt Madlitz, Flur 4 und umfasst das Flurstück 377 (sh. Übersichtskarte).



Die Satzung der 1. Änderung des BP tritt am Tag ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Odervorland in Kraft.

Jedermann kann den Plan ab diesem Tag im Bauamt, Zimmer 15 Bahnhofstr. 4 in 15518 Briesen zu den Sprechzeiten:

Dienstag 9:00 – 12:00 und 13:00 – 18:00 Uhr
Donnerstag 9:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr
 einsehen.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes für die Wirksamkeit der vorbezeichneten Satzung unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Briesen geltend gemacht worden ist.

Mängel im Abwägungsvorgang nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Briesen schriftlich geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem kann gemäß § 3 (4) Brandenburgische Kommunalverfassung in der zur Zeit gültigen Fassung eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht mehr geltend gemacht werden, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Briesen unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel ergibt, geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschrift über die Genehmigung oder Bekanntmachung der Satzung verletzt worden ist.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Entschädigung bei eingetretenen Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Briesen, den 16.03.2015

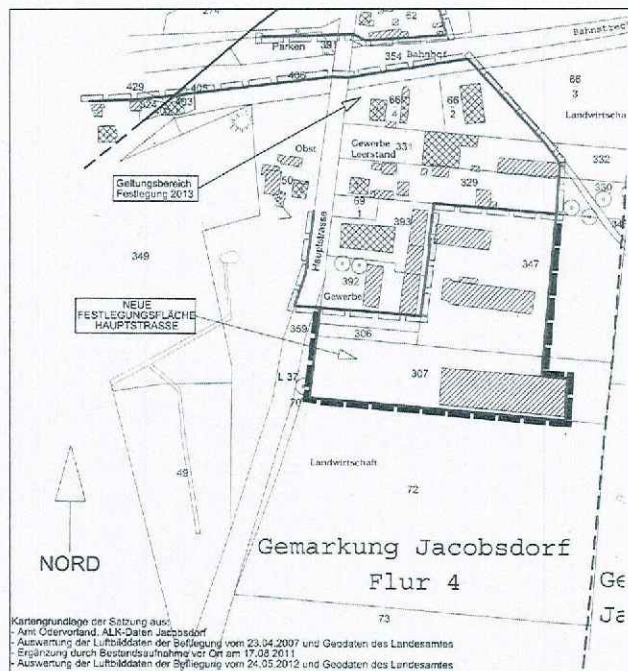
gez. Stumm
 Amtsdirektor



Bekanntmachung der Gemeinde Jacobsdorf über die als Satzung beschlossene 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ort Jacobsdorf

Die als Satzung beschlossene 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ort Jacobsdorf einschließlich Billigung der Begründung zur Satzung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Jacobsdorf auf ihrer Sitzung am 12.03.2015 wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich südlich des Ortes Jacobsdorf, an der Hauptstraße (L 7), in der Gemarkung Jacobsdorf, Flur 4 und umfasst die Flurstücke 306 (ganz), 307 (teilw.), 347 (teilw.) und 392 (teilw.) (sh. Übersichtskarte).



Die Satzung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ort Jacobsdorf tritt am Tag ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Odervorland in Kraft.

Jedermann kann den Plan ab diesem Tag im Bauamt, Zimmer 15 Bahnhofstr. 4 in 15518 Briesen

zu den Sprechzeiten:

Dienstag 9:00 – 12:00 und 13:00 – 18:00 Uhr
Donnerstag 9:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr
 einsehen.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes für die Wirksamkeit der vorbezeichneten Satzung unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Jacobsdorf geltend gemacht worden ist.

Mängel im Abwägungsvorgang nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Jacobsdorf schriftlich geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen. Außerdem kann gemäß § 3 (4) Brandenburgische Kommunalverfassung in der zur Zeit gültigen Fassung eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht mehr geltend gemacht werden, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Jacobsdorf unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel ergibt, geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschrift über die Genehmigung oder Bekanntmachung der Satzung verletzt worden ist.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Entschädigung bei eingetretenen Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Briesen, den 16.03.2015

gez. Stumm
 Amtsdirektor



**Bekanntmachung der Gemeinde
Berkenbrück über den
Aufstellungsbeschluss und die öffentliche
Auslegung des Entwurfes der
1. Änderung des Bebauungsplanes
„Wohn- und Erholungsgebiet
Pflaumenweg“ nach § 13a BauGB**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Berkenbrück hat auf ihrer Sitzung am 11.03.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohn- und Erholungsgebiet Pflaumenweg“ nach § 13a BauGB und hierzu den Entwurf (Planzeichnung und Begründung, Stand März.2015) gebilligt und die Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortes Berkenbrück am Pflaumenweg, in der Gemarkung Berkenbrück, Flur 4 und umfasst die Flurstücke 279 und 280 (sh. Kartenausschnitt).



Stellungnahmen können während der nachfolgend angegebenen Auslegungsfrist mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift im Bauamt nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden. Nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung der Gemeindevertretung über die Änderung des o.g. Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ist ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der Entwurf (Stand: März.2015) der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohn- und Erholungsgebiet Pflaumenweg“ wird in der Zeit vom

08.04.2015 bis 11.05.2015

Zeit: Montag, Mittwoch, Donnerstag:

9:00 bis 12:00 und 13:00 bis 16:00 Uhr

Dienstag: 9:00 bis 12:00 und 13:00 bis 18:00 Uhr

Freitag: 9:00 bis 12:00 Uhr

**Ort: Amt Odervorland, Bahnhofstraße 4, Bauamt,
Zimmer 15 bzw. im Flurbereich Obergeschoss**

öffentlich ausgelegt.

Briesen, den 16.03.2015

gez. Stumm
Amtdirektor



Stellenausschreibung

Die Gemeinde Jacobsdorf stellt ab 01.05.2015 einen **Gemein-
dearbeiter** ein.

Die wöchentliche Arbeitszeit beträgt 30 Stunden.

Der Arbeitsvertrag wird befristet auf 2 Jahre.

Das Aufgabengebiet umfasst Tätigkeiten im kommunal-technischen Bereich der Gemeinde.

Gesucht wird ein engagierter, einsatzbereiter und flexibel einsetzbarer Mitarbeiter. Technisches Verständnis wird vorausgesetzt.

Die Bewerbung mit den üblichen Angaben, richten Sie bis zum **15. April 2015** an das

**Amt Odervorland
Hauptamt
Bahnhofstraße 3/4
15518 Briesen (Mark).**

Im Zusammenhang mit dem Bewerbungsverfahren anfallende Kosten werden nicht erstattet.

Die Rücksendung der Bewerbungsunterlagen erfolgt nur, wenn ein ausreichend frankierter Rückumschlag den Unterlagen beiliegt.

Impressum:

Herausgeber: Amt „Odervorland“
Sitz: Briesen/Mark,
Bahnhofstraße 3-4

Herstellung: Schlaubetal-Druck-Kühl OHG
und Verlag
Mixdorfer Straße 1,
15299 Müllrose

Das Amtsblatt für das Amt Odervorland erscheint monatlich. Es liegt in der Amtsverwaltung unter o.g. Adresse im Sekretariat aus, und wird an Haushalte des Amtsbereiches kostenlos abgegeben.

Gemeinde Briesen (Mark)
im „Amt Odervorland“



Beschlussvorlage Nr: 14/2015 (LEG2014)

(Version: 1)

Kurzbezeichnung der Vorlage: Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes (BP) "Wohn- und Wochenendhausgebiet Birkenweg", OT Wilmersdorf, Gemeinde Briesen – Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Sitzungsort:	Schulungsraum der Freiwilligen Feuerwehr, Bahnhofstr. 4 in Briesen (Mark)	öffentlich
Sitzungsdatum:	05.03.2015 - TOP 17.	
behandelt (Ausschüsse):	Gemeindevertretung Briesen - 05.03.2015 - TOP 17. Bau- und Finanzausschuss Briesen - 05.02.2015 Hauptausschuss Briesen - 19.02.2015	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Briesen beschließt die 1. Änderung des BP "Wohn- und Wochenendhausgebiet Birkenweg" gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung.

Die Begründung zum BP wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss zum BP gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Beschlussbearbeitung:

Amt:	Amt III	Amtsleiter:	Frau Müller
erarbeitet:	Frau M. Müller	Amtsleiter:	Herr Stumm
gesehen durch:			

Beanstandung entspr. § 55 Bbg.KVerf. **ja / nein**

Beratungsergebnis/Abstimmung:

Beschlussfähigkeit:	Soll-Abg.: 17	Ist-Abg.: 14
☒ Einstimmig	☐ Mehrstimmig	JA 14
		NEIN -
		ENTHALTUNG -

Wegen Mitwirkungsverbot nicht abgestimmt: **Namen:**

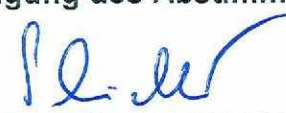
§ 22 in Verbindung mit § 38 Abs. 3 Bbg.KVerf. vom 18.12.2007

Der Beschluss wird:

☒ in der vorliegenden Fassung	☒ bestätigt
☐ mit den Änderungen	☐ nicht bestätigt

Vertagung des TOP zum:.....

Bestätigung des Abstimmungsergebnisses:


ehrenamtl. Bürgermeister


Amtdirektor


Gemeindevertreter

2/63 + September

Lucanoperla 2. scene

4. 1. 16 R.

Gemeinde Briesen (Mark)
im „Amt Odervorland“



Beschlussvorlage Nr: 14/2015 (LEG2014)

(Version: 1)

Kurzbezeichnung der Vorlage: Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes (BP) "Wohn- und Wochenendhausgebiet Birkenweg", OT Wilmersdorf, Gemeinde Briesen – Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Sitzungsort:	Schulungsraum der Freiwilligen Feuerwehr, Bahnhofstr. 4 in Briesen (Mark)	öffentlich
Sitzungsdatum:	05.03.2015 - TOP 17.	
behandelt (Ausschüsse):	Gemeindevertretung Briesen - 05.03.2015 - TOP 17. Bau- und Finanzausschuss Briesen - 05.02.2015 Hauptausschuss Briesen - 19.02.2015	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Briesen beschließt die 1. Änderung des BP "Wohn- und Wochenendhausgebiet Birkenweg" gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung.

Die Begründung zum BP wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss zum BP gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Beschlussbearbeitung:

Amt:	Amt III	Amtsleiter:	Frau Müller
erarbeitet:	Frau M. Müller	Amtsleiter:	Herr Stumm
gesehen durch:			

Beanstandung entsp. § 55 Bbg.KVerf. **ja / nein**

Beratungsergebnis/Abstimmung:

Beschlussfähigkeit:	Soll-Abg.: 17	Ist-Abg.: 14
☒ Einstimmig ☐ Mehrstimmig	JA 14	NEIN —
		ENTHALTUNG —

Wegen Mitwirkungsverbot nicht abgestimmt: Namen:

§ 22 in Verbindung mit § 38 Abs. 3 Bbg.KVerf. vom 18.12.2007

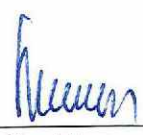
Der Beschluss wird:

☒ in der vorliegenden Fassung	☒ bestätigt
☐ mit den Änderungen	☐ nicht bestätigt

Vertagung des TOP zum:

Bestätigung des Abstimmungsergebnisses:


ehrenamtl. Bürgermeister


Amtsdirektor


Gemeindevertreter

Gemeinde Briesen

Ortsteil Alt Madlitz Amt Odervorland Landkreis Oder-Spree

Bebauungsplan

"Wochenendhaus- und Wohnsiedlung Birkenweg"
1. Änderung

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan

Stand September 2014

Ergänzt gemäß den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren

Stand März 2015

Gemeinde Briesen, Ortsteil Alt Madlitz Landkreis Oder-Spree

Begründung zum Bebauungsplan "Wochenendhaus- und Wohnsiedlung Birkenweg" 1. Änderung

Inhalt	Seite
1. Planungsgegenstand	2
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	2
1.2 Plangebiet	2
1.2.1 Geltungsbereich	2
1.2.2 Bestand	3
1.2.3 Städtebauliche Einordnung	4
1.2.4 Planerische Ausgangssituation	4
2. Planinhalt	4
2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen	4
2.2 Planinhalt, Festsetzungen	4
2.2.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise	4
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung	5
2.2.3 Erschließung, Verkehrsflächen	6
2.2.4 Begründung der textlichen Festsetzungen	6
2.2.5 Flächenbilanz	6
3. Auswirkungen des Bebauungsplans	7
4. Rechtsgrundlagen	7
5. Quellennachweis	7

Begründung Stand September 2014
Ergänzt gemäß den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren Stand März 2015

Städtebauliche Planung und Bauleitplanung: Dipl.-Ing. Martin Hoffmann, Stadtplaner
Freiherr-vom-Stein-Straße 26
13467 Berlin

Umweltbericht: Trautmann Goetz Landschaftsarchitekten

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde 2007 die Zielstellung verfolgt, die planungsrechtliche Zulässigkeit für Bauvorhaben, die dem Wohnen dienen, im Plangebiet zu sichern. Nicht alle Eigentümer im Plangebiet wollten bei dieser Zielstellung mitwirken und entschieden sich für die Sicherung des Status Quo durch eine Festsetzung ihrer Grundstücke als Sondergebiet Wochenendhaus.

Die Veranlassung zur Änderung des Planes ergibt sich aus dem Antrag eines Eigentümers, der nunmehr auch für sein Grundstück die planungsrechtliche Sicherung als Wohnbaufläche dem Status als Wochenendhausgebiet vorzieht. Die Gemeindevertretung hat beschlossen, dem Antrag zu folgen und den Bebauungsplan zu ändern.

Das Erfordernis zur Planänderung ergibt sich aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz für die Grundstückseigentümer im Plangebiet. Da die Gemeinde mit dem Beschluss des ursprünglichen Bebauungsplans den interessierten Eigentümern die Wochenendhausgrundstücke in Wohnbaugebiet umgewandelt hat, erfordert der Gleichbehandlungsgrundsatz, auch diesem einzelnen, nachträglich beantragten Verlangen Rechnung zu tragen.

Zur Zielstellung der Gemeinde gehört die Bereitstellung von Wohnbauflächen, sofern dies nicht zur Kollision mit den Interessen der Eigentümer führt. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Zielstellung und der damit verbundenen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Zum Bebauungsplan "Wochenendhaus- und Wohnsiedlung Birkenweg" wurde von Trautmann Goetz Landschaftsarchitekten der Umweltbericht Stand Juli 2009 erstellt. Der Umweltbericht wurde dem Entwurf des Bebauungsplans als Anhang zur Begründung beigelegt. Die dort gemachten Angaben zum Bestand und die aus dem Umweltbericht als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommenen Maßnahmen behalten unverändert ihre Gültigkeit. Aus diesem Grund kann die Aufstellung eines neuen Umweltberichtes für ein Baugrundstück im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans entfallen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Briesen hat am 15.09.2014 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Am 01.11.2014 wurde im Amtsblatt dieser Beschluss und der Beginn des Verfahrens bekanntgemacht. Ebenfalls wurde bekanntgemacht, dass dieses Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden soll und dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Im Geltungsbereich liegen das Flurstück 377 der Gemarkung Alt Madlitz, Flur 1, Parzelle Nr. 10, Fläche 537 qm.

1.2.2 Bestand

Das Wegenetz im Plangebiet (Flurstück 392) befindet sich im Besitz der Eigentümergemeinschaft der Baugrundstücke.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet hat das Erdgeschoss als Vollgeschoss. Das Hauptgebäude ist massiv errichtet.

Zusätzlich vorhanden sind Nebengebäude, Nebenanlagen, und Stellplatz.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine Leitung aus der Mühlenstraße. Von dem dort befindlichen Anschlußschacht verlaufen Stahlrohrleitungen unter den Wegen im Plangebiet, an die die einzelnen Parzellen angeschlossen sind.

Abwasser wird auf den einzelnen Grundstücken in Sammelgruben aufgefangen und über Grubenleerungs-Lkw nach Bedarf abgefahren.

Eine Gashauptleitung verläuft am Birkenweg und in der Mühlenstraße (110 PE). Im Plangebiet sind in allen Wegen Gasleitungen verlegt.

Anschluss an die Elektroenergieversorgung ist auf allen Grundstücken vorhanden.

Von der Mühlenstraße aus sind an den Wegen Telefonleitungen verlegt.

Nach der Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Telekom am 13.01.2010 eine telefonische Abstimmung mit folgendem Ergebnis vorgenommen:

- Alle Kabel im Plangebiet sind Erdkabel, sie sind unter den Fahrwegen verlegt.
- Über die Kabel fahren schon jetzt Pkw und Lkw, ohne dass es zu Schäden gekommen ist.
- Derzeit sind keine Veränderungen oder Umliegungen von Kabeln notwendig. Bei der Umsetzung von Zäunen und Sträuchern sollte vorsichtig gearbeitet werden, um die Anschlusskabel von Grundstücken nicht zu beschädigen.
- Die Hinweise der Telekom aus den Beteiligungsverfahren sind zu beachten, wenn der Umbau oder der Ausbau von Straßen geplant wird. Straßenplaner und Baufirmen haben sich dann mit der Telekom abzustimmen.

Elektroenergie- und Telefonleitungen sind unterirdisch verlegt.

Am Birkenweg, an der Einfahrt zur Siedlung, befindet sich ein Sammelplatz für Abfallbehälter, der zu den Leerungszeiten von den Lkw des Entsorgungsunternehmens angefahren wird. Die Bewohner müssen ihre Abfallbehälter selbst von den Grundstücken zum Sammelplatz und zurück transportieren.

Postalisch ist die gesamte Siedlung unter der Adresse Birkenweg 1 erfasst. Zusätzlich werden die Grundstücke durch die Angabe der Parzellennummer unterschieden. Für die Briefpost ist am Birkenweg eine Briefkasten-Sammelanlage aufgestellt.

Zu Altlasten im Plangebiet liegen keine Hinweise oder Informationen vor.

Gegenwärtig gibt es keine Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. (Mitteilung des Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 12.12.2014)
Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum,

Dezernat Bodendenkmalpflege hat mit Schreiben vom 28. Januar 2008 mitgeteilt, dass im Plangebiet Bodendenkmale vermutet werden. Erdarbeiten im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind dem Landesamt mindestens 2 Wochen vorher bekanntzugeben.

Der Landkreis Oder-Spree hat nochmals mit Schreiben vom 05. Dezember 2014 auf den Bodendenkmalsverdacht hingewiesen. Einzelheiten sind im Zusammenhang mit Baumaßnahmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe hat mit Schreiben vom 05. Februar 2008 mitgeteilt, dass das Plangebiet vollständig im Bereich des gemäß § 7 BBergG erteilten Erlaubnisfeldes Pillgram (11-1525) liegt.

Die Vegetation im Plangebiet hat die Form von Hausgärten, überwiegend mit Rasenflächen, Blumen und Zierpflanzen, Ziergehölzen. Charakteristisch sind hohe Hecken entlang der Fahrwege, oft aus immergrünen Gehölzen.

1.2.3 Städtebauliche Einordnung

(Unverändert, siehe inkraftgetretene Satzung)

1.2.4 Planerische Ausgangssituation

(Unverändert, siehe inkraftgetretene Satzung)

Die Planung lässt derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. (MLUR, Gemeinsame Landesplanung, Schreiben vom 16.12.2014)

2. Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

(Unverändert, siehe inkraftgetretene Satzung)

2.2 Planinhalt, Festsetzungen

Maßgebend sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

2.2.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wird als reines Wohngebiet (WR gemäß § 3 BauGB) festgesetzt. Dort ist die Errichtung von Wohngebäuden zulässig. Andere Nutzungen werden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Damit wird das Ziel verfolgt, die bestehenden Wohnnutzungen im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern und weiterhin die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Wohnens auf Grundstücken zu schaffen, die bisher nur zu Erholungszwecken dienten. Auf diese Weise kann die Gemeinde Wohnbauflächen sichern ohne hierzu unbebaute Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen. Somit werden unnötige Eingriffe in Natur, Landschaft und naturschutzrechtliche

Schutzgüter vermieden.

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Die Baugrenzen verlaufen im Abstand von 3,0 m zu den Flurstücksgrenzen der Verkehrsflächen, den Grenzen des Plangebietes und zu den Abgrenzungen des WR gegen das SO. Bis an die Baugrenzen kann herangebaut werden, sofern dem keine abstandsrechtlichen oder sonstigen Gründe entgegenstehen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Die Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) ist als offene Bauweise festgesetzt. Gebäude müssen als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Zulässig wäre auch die Errichtung von Doppelhäusern, beispielsweise als Grenzbebauung auf zwei nebeneinanderliegenden kleinen Grundstücken.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen dürfen auf den Bauflächen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern dem nicht andere Festsetzungen oder landesrechtliche Bestimmungen entgegenstehen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Die Errichtung von Garagen und Carports und das Anlegen von Stellplätzen (§ 12 BauNVO) ist sowohl innerhalb des Baufensters als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern dem nicht andere Festsetzungen oder landesrechtliche Bestimmungen entgegenstehen.

Die schmalen Erschließungswege verbieten ein Abstellen von Fahrzeugen auf diesen Verkehrsflächen. Ausreichende Stellplätze sind aber auf allen Grundstücken im Bestand vorhanden. Bei der Planung neuer Bauvorhaben ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück selbst vorzusehen; die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen. Die Festsetzung von Flächen für gemeinsame (öffentliche) Stellplätze ist daher nicht notwendig und folglich nicht Gegenstand der Planung.

Weitere Bestimmungen zur Art der baulichen Nutzung erfolgen durch textliche Festsetzungen; sie werden gesondert begründet.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im WR durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in den Baufenstern festgesetzt.

Ausgehend von dem Ziel, die Wohnnutzung zu sichern und zu stärken, wird für das WR eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Dies ist ausreichend, um eine Wohnnutzung über Anbauten oder Neubauten auch auf den kleineren Grundstücken zu sichern. Weiterhin wird sichergestellt, dass durch eine Festsetzung, welche in ausreichendem Maß über der festgestellten durchschnittlichen Bestands-GRZ im Plangebiet liegt, ein die Gemeinde belastender sogenannter Planungsschaden vermieden wird (B-Plan-Festsetzungen eines Maßes der baulichen Nutzung, das geringer ist, als der vorhandene Bestand und zu Entschädigungsforderungen führen kann). Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt im WR unter der zulässigen Obergrenze von GRZ 0,4 (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

Gemäß § 19 Abs. 4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Hieraus ergibt sich bei der festgesetzten GRZ 0,25 (für Wohngebäude im WR) im Regelfall die Möglichkeit zur Überschreitung um 0,125 bis

zur GRZ von 0,375. Im Bestand erreicht werden maximal 0,29 bis 0,31, durchschnittlich 0,18. Damit ergibt sich für die WR-Grundstücke ein ausreichender Spielraum für Baumaßnahmen im Zuge der Umnutzung.

Im Plangebiet, im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Errichtung eines Vollgeschosses zulässig. Die Festsetzung orientiert sich am Bestand sowie an den Bebauungsmöglichkeiten, die sich für kleine Baugrundstücke anbieten. Eine zweigeschossige Bebauung ist im WR unter Beachtung von Auflagen für die Dachgestaltung zulässig.

Zusätzlich ist der Bau von Geschossen, welche kein Vollgeschoss sind, zulässig (z.B. Kellergeschoß). Der Begriff des Vollgeschosses wird im § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung bestimmt.

Weitere Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen durch textliche Festsetzungen; sie werden gesondert begründet.

2.2.3 Erschließung, Verkehrsflächen

(Unverändert, siehe inkraftgetretene Satzung)

2.2.4 Begründung der textlichen Festsetzungen

(Unverändert, siehe inkraftgetretene Satzung)

Alle textlichen Festsetzungen gelten im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans unverändert fort und sind dementsprechend auf Bauvorhaben anzuwenden.

2.2.5 Flächenbilanz

festgesetzte Nutzung	Anteil Teilflächen, qm	1. Änderung qm
Baugebiet WR	16.031	+ 537
Baugebiet SO Woch	2.071	- 537
Baugebiete insges.	Summe	18.102
Straßenverkehrsfläche insges.	Summe	2.260
Plangebiet Summe		20.051

Abweichungen dieser Flächenbilanz zu anderen Flächenangaben ergeben sich aus der Meßmethode und aus Rundungsdifferenzen.

3. Auswirkungen des Bebauungsplans

(Unverändert, siehe inkraftgetretene Satzung)

Es ist nicht erkennbar, dass öffentliche Belange von der 1. Änderung des Bebauungsplans berührt werden.

Von der 1. Änderung des Bebauungsplans werden hauptsächlich die privaten Belange des Grundstückseigentümers betroffen, der den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt hat. Es ist nicht erkennbar, dass die Belange der dem Änderungsbereich benachbarten Grundstücke von der 1. Änderung des Bebauungsplans berührt werden.

4. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Landesrecht

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39 S. 2)

5. Quellennachweis

Trautmann Goetz Landschaftsarchitekten: Bebauungsplan "Wochenendhaus- und Wohnsiedlung Birkenweg", Umweltbericht. Stand Juni 2009
(liegt der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan als Anlage bei)

NORD

