

Gemeinde Briesen

Ortsteil Alt Madlitz

Amt Odervorland

Landkreis Oder-Spree

Bebauungsplan

"Wochenendhaus- und Wohnsiedlung Birkenweg"
2. Änderung

Begründung zur Satzung über die Änderung

Stand Oktober 2017
Redaktionelle Änderungen Stand Juni 2018

Begründung zum Bebauungsplan
 “Wochenendhaus- und Wohnsiedlung Birkenweg”
 2. 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
Anhang Planzeichnung, Ausschnitt, Fassung zur Festsetzung 2011	8
Anhang Übersicht der Änderungen Stand Okt. 2017	9
Anhang Zeichenerklärung zur 2. Planänderung Stand Okt. 2017	10
Anhang <u>Planzeichnung zur 2. Planänderung Stand Okt. 2017</u>	11

Begründung Stand Oktober 2017
 Ergänzt gemäß den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren Stand Juni 2018

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

Umweltbericht (Stand 2009): 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 deshalb für die Sicherung des Status Quo durch eine Festsetzung ihrer Grundstücke als Sondergebiet Wochenendhaus.

Die Veranlassung zur 2. 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, jetzt 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 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplans entfallen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Briesen hat am 12. Dezember 2017 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Am 01. Februar 2018 wurde dieser Beschluss und der Beginn des Verfahrens im Amtsblatt bekanntgemacht. Ebenfalls wurde bekanntgemacht, dass dieses Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden soll und dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Im Geltungsbereich liegt das Flurstück 526 der Gemarkung Alt Madlitz, Flur 1, Fläche 221 qm. Durch die Veränderungen bei der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und die Veränderung von Baugrenzen ist es notwendig, die benachbarten Flurstücke 383 und 384 in den Bereich der 2. Planänderung miteinzubeziehen.

1.2.2 Bestand

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

Die vorhandene Bebauung auf den Flurstücken 383 und 384 hat das Erdgeschoss als Vollgeschoss. Das Hauptgebäude ist massiv errichtet.

Zusätzlich vorhanden sind Nebengebäude, Nebenanlagen, und Stellplätze.

Das Flurstück 526 ist im Jahr 2014 durch Teilung des Flurstücks 389 entstanden. Gegenwärtig ist dieses Flurstück unbebaut.

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 Umlegungen 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 1. Planänderung 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 Bau-

grenzen 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 erfolgten durch textliche Festsetzungen; sie wurden im Bebauungsplan von 2011 gesondert begründet und gelten auch für den Bereich der 2. Planänderung unverändert fort.

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 erfolgten durch textliche Festsetzungen; sie wurden im Bebauungsplan von 2011 gesondert begründet und gelten auch für den Bereich der 2. Planänderung unverändert fort.

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	2. Änderung qm
Baugebiet WR		16.252	+ 221
Baugebiet SO Woch		1.850	- 221
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 2. Änderung des Bebauungsplans berührt werden.

Von der 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplans in wesentlichen Bereichen berührt werden. Die Änderungen hinsichtlich der Verschiebung von Nutzungs- und Baugrenzen auf den beiden benachbarten, in den Geltungsbereich des B-Plans einbezogenen Grundstücken sind als Anpassungen an die auf allen WR-Grundstücken geltende Planungssystematik zu verstehen. Für Art, Maß und Lage von Baulichkeiten auf den Grundstücken ergeben sich keine Änderungen, solange sie sich im Besitz unterschiedlicher Eigentümer befinden.

4. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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)

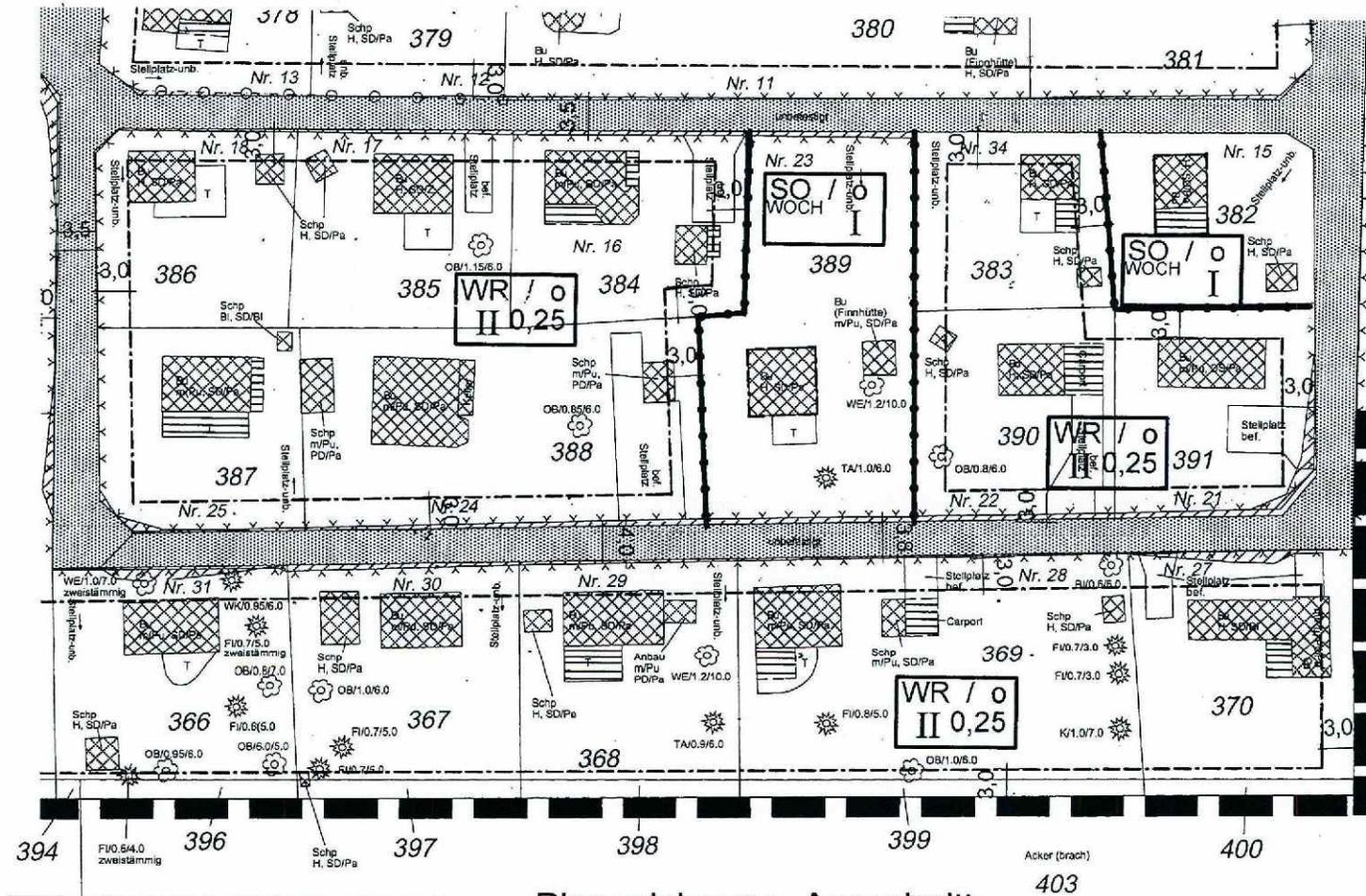
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Landesrecht

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14 S. 1)

5. Quellennachweis

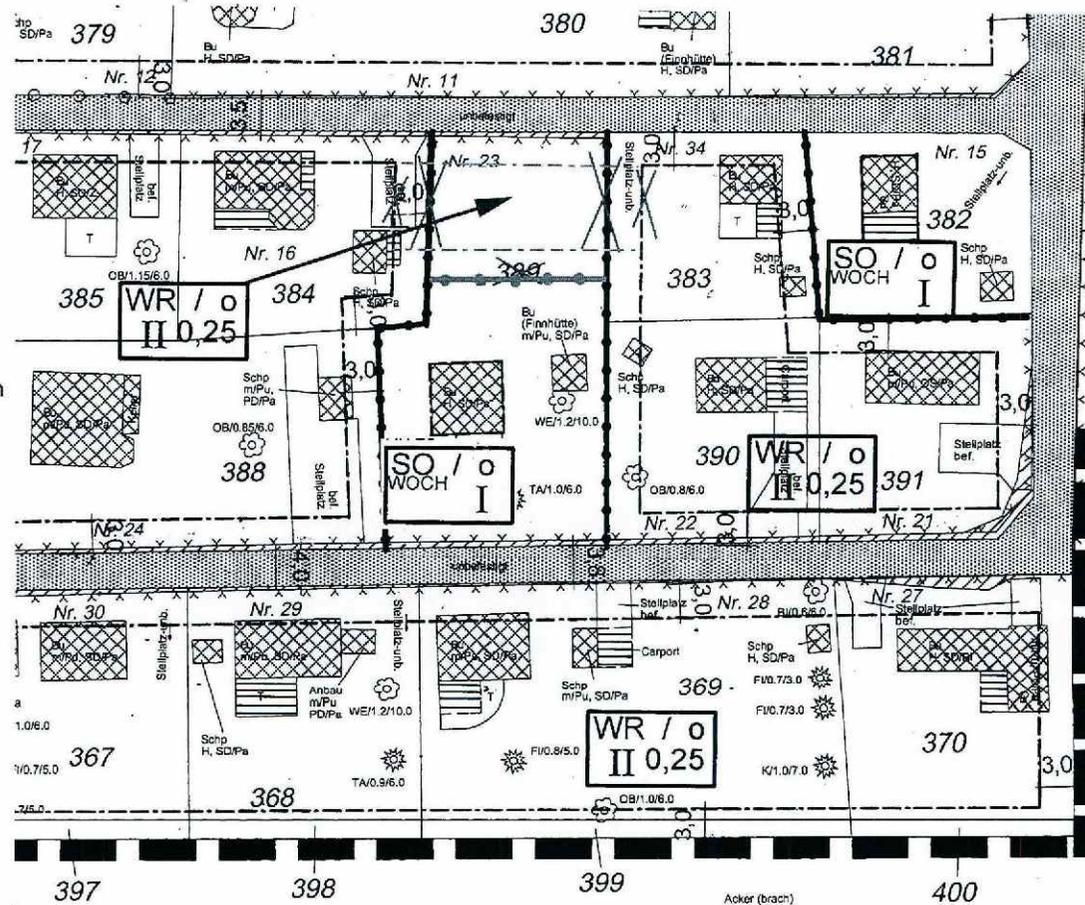
Trautmann Goetz Landschaftsarchitekten: Bebauungsplan "Wochenendhaus- und Wohnsiedlung Birkenweg", Umweltbericht. Stand Juni 2009
(liegt der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan als Anlage bei)



Planzeichnung, Ausschnitt
Fassung zur Festsetzung Stand Nov. 2011

Übersicht der Änderungen:

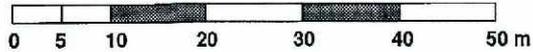
- Flurstücksteilung, Nordteil wird WR
-  Baugrenzen und Nutzungsgrenzen entfallen
-  neue Baugrenzen und Nutzungsgrenzen



Planzeichnung, Ausschnitt
 2. Änderung des Bebauungsplans Stand Okt. 2017
 Übersicht der Änderungen

2. Änderung des Bebauungsplans "Wochenendhaus- und Wohnsiedlung Birkenweg" im Ortsteil Alt-Madlitz

Maßstab 1 : 500



Zeichenerklärung Planzeichen

WR	Reines Wohngebiet (Art der baulichen Nutzung gem. § 3 BauNVO)
SO <small>WOCH</small>	Sondergebiet Wochenendhausgebiet (Art der baulichen Nutzung gem. § 10 Abs. 3 BauNVO)
0,25	Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
— — — — —	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Vermaßung von Festsetzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Zeichenerklärung Plangrundlage

	Zaun	358	Flurstücksnummer
	Laubbaum	Nr. 1	Parzellennummer
	Nadelbaum		Gebäude
	Bungalow	unb.	unbefestigt
	Schuppen	bef.	befestigt
	massiv		
	Putz	PA	Pappel
	Holz	OB	Obstbaum
	Satteldach	WE	Weide
	Pultdach	BI	Birke
	Ziegel	WK	Weymouthkiefer
	Blech	KI	Kiefer
	Pappe	TA	Tanne
	Terrasse	FI	Fichte
		LA	Lärche
		PA/1 4/12,0	Baumart / Umfang / Kronendurchmesser

Plangrundlage:
Dipl.-Ing. Günter Sydow Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Ernst-Thälmann-Straße 53
15517 Fürstenwalde
Telefon (03361) 5294 Telefax (03361) 344 513

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Martin Hoffmann Stadt- und Regionalplanung
Freiherr-vom-Stein-Straße 26
13467 Berlin
Telefon + Telefax (030) 404 14 96

Entwurf 2. Änderung Stand Oktober 2017
Beschlussfassung 2. Änderung

Bebauungsplan "Wochenendhaus- und Wohnsiedlung Birkenweg"

