

**Gemeinde Briesen (Mark)
Ortsteil Biegen**



**Bebauungsplan BP 01 „Schwarzer Weg“ Bie-
gen**

1. Änderung

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Stand: 06.08.2013

Verfahrensstadium: Entwurf

1. Entwurf

2. Entwurf

3. Entwurf

Inhalt

1. Veranlassung und Erfordernis, Ziele	5
2. Beschreibung des Geltungsbereiches	7
2.1 Lage, Größe	7
2.2 Naturräumliche Verhältnisse und Topographie	8
2.3 Nutzungen und vorhandene Erschließung	8
2.4 Eigentumsverhältnisse	8
2.5 Baugrund, Altlasten	8
3. Vorbereitende Bauleitplanung, übergeordnete Landesplanung, informelle und andere Fachplanungen	9
3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung.....	9
3.2 Flächennutzungsplan	9
3.3 Fachplanungen.....	9
4. Planinhalt und Festsetzungen der Änderungen	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Bauweisen	10
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
4.5 Gestalterische Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme der Gestaltungssatzung „Biegen“	11
4.6 Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	11
4.7 Textliche Festsetzung (TF) des Änderungsbereichs	12
4.8 Hinweise	14
4.8.1 Pflanzlisten (Hinweis)	14
4.9 Erschließung	15
4.9.1 Verkehr	15
4.9.2 Ver- und Entsorgung	15
5. Flächenverteilung	15
6. Verfahren	15
6.1 Aufstellungsbeschluss, Planänderung nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung.....	15
6.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	16
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans	17
7.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft und den Artenschutz	17
7.2 Auswirkungen auf den Artenschutz	17
7.3 Auswirkungen auf das Klima, Beitrag des B-Plans zum Klimaschutz	18
7.4 Sonstige Auswirkungen	19
8. Rechtsgrundlage	19
Anlage 1 – Ursprungsbebauungsplan „Schwarzer Weg“ 1997	21
Anlage 2 - Abwägungsprotokoll	23

1. Veranlassung und Erfordernis, Ziele

Der Bebauungsplanes BP 01 Wohngebiet "Schwarzer Weg" in Biegen ist seit dem 01.05.1998 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um den bestehenden Eigenbedarf an Wohnbauflächen auf geeigneten Flächen zu entwickeln. Um die im Siedlerweg vorhandenen Baulücken einer geordneten Entwicklung zuführen zu können, wurde der vordere Teil dieser Straße in den Geltungsbereich aufgenommen. Zusätzlich wurden ca. 110 m des Schwarzen Weges mit einbezogen. Dieser so entstandene Planungsbereich umfasste insgesamt eine Fläche von 5,9 ha.

Auch wenn in den letzten Jahren entlang des Siedlerwegs bereits vor der Rechtswirksamkeit des B-Plans und auf der Grundlage des B-Plans neue Wohngebäude entstanden sind, hat sich herausgestellt, dass die ehemals geplante Entwicklung zu einem Kleinsiedlungsgebiet mit einer sehr lockeren Bebauung und einem anschließenden öffentlichen Grünbereichen nicht bzw. nur schwer umsetzbar ist. Die privaten Grundstücksflächen, die aber noch über die festgesetzte öffentliche Grünfläche hinausgehen, würden abgeschnitten sein. Aus diesem Grunde beabsichtigt die Gemeinde nicht mehr, die ehemals geplante öffentliche Grünfläche (Streuobstwiese) im rückwärtigen Bereich des Siedlerwegs zu entwickeln bzw. weiterzuverfolgen.

Im Zusammenhang mit einem konkreten Baugesuch auf der nordwestlichen Seite des Siedlerwegs hat sich außerdem herausgestellt, dass die vorhandenen privaten Grundstücke durch die Festsetzung der 20-m breiten öffentlichen Grünfläche so stark eingeschränkt wurden, so dass die Einhaltung der ebenfalls festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 bzw. der maximal möglichen Überschreitung bis 0,3 nur schwer möglich ist. Insbesondere wenn 2 Wohnungen auf einem Grundstück vorhanden sind und damit auch der Bedarf an sonstigen Gebäuden für die dem Wohnen zugeordnete Freizeitbetätigung, für Nebengebäuden und Garagen für 2 Wohnungen gedeckt werden muss, ist die Einhaltung der maximal zulässigen Grundflächenzahl stark eingeschränkt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist unausweichlich.

Auch ist festzustellen, dass die Differenzierung der überbaubaren Flächen nach Neubau und Bestand nicht praktikabel ist. Die stark eingeschränkten überbaubaren Flächen (sehr eng gefasste Baufenster für die Neubebauung) und die textliche Festsetzung zur hintere Baugrenze für die vorhandenen Bebauung (35 m) so nicht umgesetzt wurden bzw. für den Vollzug des Bebauungsplans Schwierigkeiten bereiten, wenn ehemals nicht bebaute Grundstücksteile bebaut und damit zu Bestandsbebauung wurden. Auch hier soll hinsichtlich der Planungssicherheit und des Vertrauensschutzes eine einheitliche Regelung mit der Änderung des Bebauungsplans geschaffen werden.

Da bei deutlicher Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl die Grundzüge der Planung berührt sind, kann auch nicht im Wege der Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans eine Baugenehmigung erteilt werden. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde die Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans, der ca. 2,02 ha groß ist.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine zeitgemäße Bebauung der Grundstücke entlang des nordwestlichen Bereichs des Siedlerwegs ermöglicht werden. Die öffentliche

Grünfläche soll in diesem Bereich nicht mehr festgesetzt werden. Dafür soll diese Fläche auch als Kleinsiedlungsgebiet allerdings mit einer Pflanzbindung versehen werden. Die Geschosszahl soll an die rechtsgültige Bauordnung angepasst und auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl gänzlich verzichtet werden. Die Dachneigung, die den Festsetzungen der Gestaltungssatzung des Ortsteiles Biegen entspricht, soll mittels einer Textfestsetzung präzisiert werden. Das zweite Vollgeschoss soll als Sattel oder Krüppelwalmdach gestaltet werden, so dass die Anpassung der Geschossigkeit an die aktuelle Bauordnung des Landes Brandenburg nicht zu einer Erhöhung der Gebäude führt. Auf die Ausbildung einer für den ländlichen Raum typischen und ausgeprägten Dachlandschaft soll beibehalten werden.

Die Änderung des Bebauungsplans soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Gemäß der Bestimmungen des § 13a BauGB wurde im Vorfeld geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB gegeben sind. Das heißt, ob die mögliche Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 qm liegt und ob es Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen könnten.

Da die Prüfung ergeben hat, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten von FFH-Gebieten zu erwarten sind und dass das Vorhaben nicht geeignet ist, Erhaltungsziele von NATURA-2000-Gebieten zu beeinträchtigen und die mögliche Grundfläche 20.000 qm nicht überschreitet, kann der Bebauungsplan (B-Plan) der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

2.1 Lage, Größe

Das Änderungsgebiet liegt in der Gemeinde Briesen, OT Biegen und umfasst den nord-westlichen Teil des Siedlerwegs.

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft die Grundstücke Siedlerweg Haus-Nr. 9, 13, 15, 17, 19, 21, 23a, 23, 25 und 27 und umfasst eine Fläche von ca. 2,02 ha und ist im Wesentlichen bereits bebaut.



Abb. 1 Luftbild zum vorhandenen Bestand (Quelle: Google 2010)

 Bereich der Änderung des B-Plans

Der Geltungsbereich des Änderungsplans betrifft folgende Flurstücke der Gemarkung Biegen, Flur 5:

Flurstücke 272 tlw. (alt 48 tlw.), 193, 194, 195 tlw. u. 196 tlw. (alt 49 tlw.), 274 tlw. (alt 50/1 tlw.), 50/2 (alt 50/2), 52/2 (alt 52/2), 52/3 tlw. (alt 52/3 tlw.) 187 und 188 (alt 52/1) sowie die Flurstücke 200 tlw. und 201 tlw. (alt 53 tlw.)

2.2 Naturräumliche Verhältnisse und Topographie

Die naturräumlichen Verhältnisse im Änderungsbereich zum B-Plan sind durch die Mehrzahl von bebauten Flächen relativ homogen. Es gibt nur noch einige Lücken in der Bebauung.

Das Gelände kann als eben bezeichnet werden.

2.3 Nutzungen und vorhandene Erschließung

Das Gebiet um den Siedlerweg wurde Anfang des 20. Jahrhunderts als Neubauernsiedlung parzelliert. Daraus ergaben sich die Siedlerstellen, die alle eine Grundstücksfläche von ca. 0,6 ha hatten, was auch heute noch teilweise zu erkennen ist.

Entlang des Siedlerweges stehen noch einige Häuser, die auf die ursprüngliche Nutzung als Hofstellen hinweisen. Allerdings sind teilweise die Nebengebäude bereits abgerissen und durch Neubauten ersetzt oder sie wurden als Wohngebäude umgebaut und genutzt. Durch die oben beschriebenen großen Hofstellen ergeben sich heute einige wenige Baulücken die für eine Wohnnutzung bereits geschlossen wurden bzw. noch werden sollen. Landwirtschaftsbetriebe im Nebenerwerb sind in diesen Bereich nicht vorhanden.

Der Siedlerweg wurde als Anliegerstraße bereits ausgebaut. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden und reichen für den Anschluss weiterer Lückenbebauung aus.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, die Straßenflächen gehören der Gemeinde.

2.5 Baugrund, Altlasten

Es kann grundsätzlich von einem standfesten Baugrund ausgegangen werden, da es sich um gewachsenen Boden handelt und keine Auffüllungen zu erkennen sind. Grundwassereinwirkungen sind in allen Teilbereichen des Plangebietes nicht erkennbar.

Für den Geltungsbereich und für die angrenzenden Gebiete liegen keine Informationen über Altablagerungen oder Altlasten vor.

3. Vorbereitende Bauleitplanung, übergeordnete Landesplanung, informelle und andere Fachplanungen

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Mit Schreiben vom 24.05.2013 wurde von der Raumordnungsbehörde ausgeführt, dass die Erfordernisse der Raumordnung nicht betroffen sind. Ziele der Raumordnung stehen der Planänderung somit nicht entgegen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft bestätigte ebenfalls, dass regionale Ziele von der Änderung nicht berührt werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche des Änderungsbereichs zum Bebauungsplan als Kleinsiedlungsgebiet dargestellt. Da die Gebietsausweisung nicht geändert wird, entspricht sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

3.3 Fachplanungen

Fachplanungen, die dem Vorhaben entgegenstehen stehen könnten, bestehen nicht.

4. Planinhalt und Festsetzungen der Änderungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 1 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch Baugebiete festgesetzt.

Die Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet bleibt erhalten. Allerdings wird die Festsetzung als Baugebiet auf den bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten 20 m tiefen Streifen ausgedehnt. Um die Ortsrandeingrünung trotzdem zu sichern, wird dieser Teil des Kleinsiedlungsgebiets zusätzlich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gekennzeichnet. In einer Textfestsetzung wird näher bestimmt, wie die Fläche zu gestalten ist (siehe 4.6 und 4.7).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Inhalte des § 16 Abs. 2 BauNVO.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2, was der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO für Kleinsiedlungsgebiete entspricht, wird beibehalten.

Da die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gesetzlich zulässige Überschreitung um 50 von Hundert (also bis 0,3) durch Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht ausreichend ist, um den im ländlichen Bereich notwendigen Bedarf zu decken, wurde eine zusätzliche Textfestsetzung getroffen. Mit dieser Textfestsetzung wird bestimmt, dass die zulässige Grundflä-

chenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden darf. Auch wenn durch die Vergrößerung der Baugebietsfläche auch die möglichen Baugrundstücke vergrößert werden, die der Berechnung der Grundflächenzahl zugrunde zulegen sind, macht sich dies Überschreitung erforderlich, um eine zeitgemäße Nutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Insbesondere wenn 2 Wohnungen je Grundstück realisiert werden, besteht ein hoher Bedarf an Nebengelass.

Mit dieser Festsetzung soll dem Bedarf an Nebengelass entsprochen werden, der sowohl die Erhaltung und Umnutzung der vorhandenen Nebengebäude im Bestand als auch den Neubau größerer Garagen und Nebengebäude ermöglicht. Gerade in Haushalten mit mehreren Erwachsenen sind im ländlichen Raum oft auch mehrere Fahrzeuge vorhanden, die verständlicher Weise auch auf dem Grundstück untergebracht werden sollen. Auch andere Nebenfunktionen, wie Ställe, Unterstellmöglichkeiten für Wohnwagen, Geräte und Werkstätten oder Freizeitaktivitäten, wie Schwimmteiche oder -becken sind im ländlichen Raum ausgeprägter, so dass die gesetzlich zulässige Überschreitung nicht ausreichend sind. Um diesen Bedürfnissen gerecht werden zu können, wurde die Festsetzung getroffen (siehe auch 4.7).

Auf die Festsetzung der Geschößflächenzahl (GFZ) und der Firsthöhe im Bereich der Änderung wird gänzlich verzichtet. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Dachform wird als ausreichend erachtet, das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen und die städtebauliche Ordnung zu wahren.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Baugebieten entsprechend des nach BbgBO neu definierten Vollgeschossbegriffs von I auf II festgesetzt. Um die ländliche Dachlandschaft zu erhalten und die Anpassung der Bebauung in den Landschaftsraum weiterhin zu gewährleisten, wird mittels einer neuen Textfestsetzung klargestellt, dass das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

4.3 Bauweisen

Die Bauweise wird in § 22 BauNVO geregelt. Sie bleibt unverändert erhalten. Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind auch weiterhin nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Auch die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bleibt unverändert, so dass diese auch weiterhin auf 2 Wohnungen begrenzt sind (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass aus den zulässigen Einzel- und Doppelhäusern nur Einfamilien- oder Zweifamilienhäuser entstehen können.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche, die durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO) wird, wird im Bereich der Änderung zum Bebauungsplan neu geregelt. Die Unterscheidung nach bebauten und nicht bebauten Grundstücken hat sich als ungeeignet herausgestellt. Auch musste festgestellt werden, dass die ehemals festgesetzten Baufenster für die geplante Lückenschließung, die zum Teil vor der Rechtsgültigkeit des B-Plans im Bau waren, nicht mit der genehmigten Bebauung übereinstimmten. Mit der Änderung soll für diesen Bereich des B-Plans die Festsetzung der

überbaubaren Fläche nicht nur neu geregelt, sondern auch flexibler unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung gestaltet werden. Die ehemals festgesetzte Bautiefe von 35 m für bebaute Grundstücke entfällt somit.

Für das gesamte Kleinsiedlungsgebiet im Bereich der Änderung wird eine vordere Baugrenze im Abstand von 5 m von der Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie und eine hintere Baugrenze im Abstand von 50 m festgesetzt, so dass eine überbaubare Fläche entsteht, die 45 m tief ist. Da sich die seitlichen Abstände aus der Brandenburgischen Bauordnung ergeben, kann auf die Festsetzung von seitlichen Baugrenzen verzichtet werden.

4.5 Gestalterische Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme der Gestaltungssatzung „Biegen“

Nachrichtliche Übernahme der Gestaltungssatzung „Gemeinde Biegen“

Unverändert bleibt, dass die baulichen Anlagen an die Gestaltungssatzung der ehemaligen Gemeinde Biegen angepasst werden müssen. Dazu wurde die Gestaltungssatzung nachrichtlich auf den Änderungsplan wie folgt übernommen:

NÜ1) Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Gestaltungssatzung „Biegen“. Diese ist rechtskräftig mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung am 01.09.1996 im Amtsblatt für das Amt Odervorland Nr. 41.

Festsetzungen zur Dachgestaltung

Zur Dachgestaltung werden die Festsetzungen auch weiterhin direkt in den Änderungsplan übernommen.

Für die Dächer wird unverändert die Form des Sattel- und Krüppelwalmdaches mit einer Dachneigung von min. 40° und max. 50° festgesetzt, da die dörfliche Dachlandschaft der Haupt-, aber auch der Nebengebäude das Ortsbild maßgeblich prägt und auch im B-Plangebiet durchgesetzt werden soll. Mit der Beibehaltung der Festsetzung der Dachform und Dachneigung wird die Gleichbehandlung zu den Grundstückseigentümern gesichert, die in der Vergangenheit die Gestaltungsforderungen umsetzen mussten, die zum Teil auch mit höheren Kosten, z. B. hohe Satteldächer auf Garagen und Nebengebäuden, verbunden waren.

4.6 Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Die für den Ausgleich und den Ersatz der Baumaßnahmen durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft des Grünordnungsplanes wurden nach den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Bebauungsplan öffentliche Grünflächen festgesetzt. Auf dieser Fläche sollte eine zusammenhängende Streuobstwiese entwickelt werden, die für die Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum und dem Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft sichern sollte.

Entlang des Siedlerwegs ist die Festsetzung nicht umsetzbar, da die festgesetzte Fläche innerhalb der Grundstücke liegt und die Nutzung der dahinterliegenden Grundstücksflächen unzumutbar erschwert werden würde. Auch ist aufgrund der unterschiedlichen Entwicklung der einzelnen Grundstücke diese Zielstellung nicht mehr umsetzbar. Die Gemeinde sieht sich nicht in der Lage diese Flächen zu übernehmen.

Um die eigentliche Zielstellung des B-Plans trotzdem zu gewährleisten, wurden die ehemals ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen (20 m Streifen im rückwärtigen Bereich) zwar als Kleinsiedlungsgebiet, aber mit der Bindung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt. Durch eine neue Festsetzung wurde gesichert, dass hochstämmige Ostbäume zu pflanzen sind. Allerdings wurden nicht die bisher vorgeschriebenen Wildobstarten sondern allgemein Obstbäume mit einer bestimmten Pflanzqualität festgesetzt.

Die grünordnerischen Festsetzungen Nr. 4 bis 5 des Ursprungsplans bleiben unverändert erhalten.

Die ursprüngliche grünordnerische Festsetzung Nr. 6 zur Gestaltung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu einer Streuobstwiese gilt somit nicht mehr für den Änderungsbereich des Bebauungsplans. Dafür wurde eine neue Textfestsetzung Nr. 6 formuliert, die die Ortsrandeingrünung sichert.

4.7 Textliche Festsetzungen (TF) des Änderungsbereichs

TF 1. Die höchst zulässige Zahl von Wohnungen in Kleinsiedlungen und Wohngebäuden wird auf 2 begrenzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 3 BauNVO

Mit dieser Festsetzung wird klargestellt, dass in dem festgesetzten Kleinsiedlungsgebiet nur Gebäude mit 1 bzw. 2 Wohnungen zulässig sein sollen, um zu sichern, dass es im Gebiet bzw. zum benachbarten Kleinsiedlungsgebiet nicht durch eine konzentrierte Wohnnutzung zu Konflikten kommt. Der vorhandene Charakter, dass im Kleinsiedlungsgebiet ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden sind, soll auch weiterhin erhalten bleiben.

TF 2. Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 40 Grad und höchstens 50 Grad begrenzt sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB i. v. m. § 81 BbgBO

Mit dieser Festsetzung wird entsprechend der Gestaltungssatzung des Orteils Biegen gesichert, dass das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einem Steildach auszubilden ist. Dabei sind sowohl Haupt- als auch Nebengebäude betroffen. Dadurch wird im Sinne einer Gleichbehandlung erreicht, dass die ländlich geprägte Dachlandschaft nicht nur im Ort (Innenbereich) sondern auch im Geltungsbereich des B-Plans sowie seiner

Änderung erhalten bleibt. Es wird ein harmonisches Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

TF 3. Im Kleinsiedlungsgebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO

Diese Überschreitung der ansonsten zulässigen GRZ von 0,3 um 0,1 auf maximal 0,4 ist vor dem Hintergrund der Bedingung in § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 2 (wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung) akzeptabel. Da auch Schwimm- oder Gartenteiche, die der Freiflächengestaltung dienen, zu den Anlagen nach § 14 BauNVO zählen, wird diese Festsetzung erforderlich. Trotz dieser geringfügigen Erhöhung, kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzliche Beeinträchtigung vertretbar ist und keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Boden und das Landschaftsbild zu erwarten sind. Außerdem wird darauf verwiesen, dass der Gesetzgeber mit dem § 13a BauGB die Innenentwicklung und damit auch die bauliche Verdichtung fördern wollte, um an anderer Stelle Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.

TF 4. Fensterlose Fassaden sind mindestens zu 20 % mit Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzliste 1 zu begrünen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF 5. Je 75 qm neu zu versiegelnde Fläche ist ein mittelkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Textfestsetzungen Nr. 4 und 5 stellen eine Mindestdurchgrünung des Kleinsiedlungsgebiets und die Einbindung in den Landschaftsraum sicher. Während die TF 4 aus dem Ursprungsplan übernommen wurde, wurde die TF 5 in veränderter Form übernommen. Da die Grundstücke zum größten Teil bereits bebaut sind wurde die Neuversiegelung als Bezugsgröße für die Bepflanzung herangezogen.

TF 6. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 100 qm bezogen auf die Fläche zum Anpflanzen mindestens ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mindestens 8 cm anzupflanzen. Die Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen i. S. v. § 12 BauNVO und hochbaulichen Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO ist nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Mit der Textfestsetzung Nr. 6 wird trotz der Änderung der Flächenausweisung die Ortsrandeingrünung und Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum gesichert. Statt der ursprünglichen Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird mit der Änderung

des B-Plans eine Fläche gesichert, die zwingend für Anpflanzungen genutzt werden muss. Um dies klarzustellen, wurde die Festsetzung ergänzt, so dass diese Fläche nicht mit Garagen, Carports und sonstigen hochbaulichen Nebenanlagen bebaut werden darf, die ansonsten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach Brandenburgischer Bauordnung zulässig wären. Andere Nebenanlagen, wie Garten- oder Schwimmfolienteiche sind von diesem Verbot nicht betroffen. Sie dienen der Gartengestaltung und sollen deshalb auch innerhalb der nichtüberbaubaren Flächen zulässig sein.

TF 7 Im Geltungsbereich der 1. Änderung treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Mit dieser Festsetzung soll darauf hingewiesen werden, dass nach Inkrafttreten der 1. Änderung die Festsetzungen des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans nicht mehr gelten. Gleichzeitig wird auch deutlich, dass in den Teilen des Bebauungsplans, die nicht geändert werden, der ursprüngliche Plan unverändert weiter gilt.

4.8 Hinweise

4.8.1 Pflanzlisten (Hinweis)

Folgende Arten der Pflanzlisten sind bezogen auf die Textfestsetzungen Nr. 4 und 5 zu verwenden.

Pflanzliste 1:

Clematis montana rubens - Anemonen Waldrebe
Hedera helix – Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium – Jelänger jelierber
Polygonum aubertii – Schlinkknöterich

Pflanzliste 2:

Aesculus carnea – rotblütige Kastanie (keine Früchte)
Betula pendula – Birke
Salix alba – Weide
Tilia cordata – Winter-Linde
Fagus sylvatica – Rotbuche
Cydonia oblonga – Quitte
Prunus padus – Traubenkirsche
Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Weisbuche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Corylus colurna – Baumhasel
Malus domestica – Apfel
Pyrus communis – Birne
Prunus avium – Kirsche
Prunus domestica – Pflaume

Für die Textfestsetzung Nr. 6 gibt es keine Pflanzliste.

4.9 Erschließung

4.9.1 Verkehr

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden von der Änderung nicht berührt.

4.9.2 Ver- und Entsorgung

Im Siedlerweg wurde im Mai 1996 eine neue Trinkwasserleitung verlegt. An diese Leitung können auch die neuen Grundstücke angeschlossen werden. Die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon erfolgt ebenfalls über die bereits bestehenden Leitungen.

Gleichzeitig mit der Trinkwasserversorgung wurde eine neue Abwasserleitung verlegt. Diese ist bereits für den Anschluss des Schwarzen Weges an das Abwassersystem vorgesehen.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über Hydranten. Der nächstgelegene Hydrant befindet sich im Bereich der Einmündung Schwarzer Weg.

5. Flächenverteilung

Flächenbezeichnung	ha	Prozent
Kleinsiedlungsgebiet	2,02	100 %
davon Fläche zum Anpflanzen v. Bäumen Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen	0,57	28 %

6. Verfahren

6.1 Aufstellungsbeschluss, Planänderung nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Briesen hat in ihrer Sitzung am 25.03.2013 beschlossen, den Bebauungsplan „Schwarzer Weg“ in OT Biegen im Teilbereich des Siedlerwegs als Bebauungsplan zu ändern. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für das Amt Odervorland Nr. 12 am 02.Mai 2013 bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung des B-Plans gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll und eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist.

Der § 13a BauGB erlaubt es, für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren durchzuführen. Dabei kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Darüber hinaus ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ermöglicht es weiterhin, eine ggf. notwendig gewordene Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der Berichtigung vorzunehmen. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und

wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Prüfung umweltrelevanter Folgen der Planung und ihrer Erheblichkeit ergab zusammenfassend folgendes Ergebnis:

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Das Plangebiet besitzt insgesamt keine hervorgehobene Bedeutung für die siedlungsnahen Nah- und Kurzzeiterholung. Die Umweltmedien Boden und Klima weisen im Plangebiet durchschnittliche Qualitätsausprägungen einer Ortsrandsiedlung im ländlichen Bereich auf. Durch grünordnerische Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan wurde der Eingriff in die Schutzgüter durch die Festsetzung von Grünflächen und Bepflanzungsmaßnahmen weitgehend ausgeglichen.

Im Vergleich des zum bestehenden Planungsrecht zusätzlichen Eingriffs durch Überbauung und Versiegelung kann dieser Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes kompensiert werden. Durch Rodung der Vegetation im Winter können Beeinträchtigungen der Avifauna vermieden werden. Kulturgüter und sonstige wertvolle Sachgüter fehlen bzw. sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Unter Berücksichtigung aller untersuchten Umweltbelange wird deutlich, dass keine herausragenden Umweltbelange innerhalb des Änderungsgebietes liegen, die bei Realisierung des Vorhabens irreparabel geschädigt würden. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erkennen. Die Baufläche liegt mit maximal 4.040 qm deutlich unter den 70.000 qm ab denen eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Da die Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung dient, soll die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB erfolgen. Die Anwendung des § 13 a BauGB ist möglich:

- da die Bauflächen im B-Plangebiet zum überwiegenden Teil bereits bebaut sind und der Änderungsbereich des Bebauungsplans der Nachverdichtung der inzwischen entstandenen Bebauung und damit der Innenentwicklung dient,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Schutzgebiete von europäischer Bedeutung) vorhanden sind,
- im Änderungsgebiet keine Vorhaben zulässig sind, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern.

6.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.05.2013 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die Hinweise und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Abwägung durch die Gemeindevertretung geprüft. Über den Umgang mit den Hinweisen und Anregungen im weiteren Verfahren bzw. über die Berücksichtigung der Hinweise und Anregungen wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 03.09.2013 beschlossen. Sofern Anregungen nicht berücksichtigt werden konnten, wurde dies begründet. Die Abwägungsvorschläge der einzelnen Stellungnahmen sind im Abwägungsprotokoll zusammengefasst, das der Begründung als Anlage 2 beigefügt wurde.

Aus den Anregungen ergeben sich keine wesentlichen Änderungen, die eine erneute Beteiligung erfordern würden. Anpassungen und Ergänzungen der Textfestsetzungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

6.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzer Weg“, Stand: 25.03.2013 wurde einschließlich Begründung in der Zeit vom 13.05. bis 14.06.2013 öffentlich ausgelegt. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für das Amt Odervorland Nr. 12 am 02. Mai 2013 bekanntgemacht.

Es wurde dabei darauf hingewiesen, dass die Änderung des Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (B-Plan der Innenentwicklung) ohne Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird.

Es wurden von der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

6.4 Satzungsbeschluss

Da aufgrund der Abwägung keine wesentlichen Änderungen erforderlich wurden, wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzer Weg“ (Stand: 06.08.2013) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 02.09.2013 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans

7.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft und den Artenschutz

Auch wenn sich die Fläche des Baugebiets erhöht, bleibt mit der Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung die Fläche, die ehemals als öffentliche Grünfläche ausgewiesen war, in ihrer Funktion erhalten. Somit sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

Durch die Erhöhung der möglichen Baugrundstücksfläche von 14.500 qm um 5.700 qm auf 20.200 qm kann sich bei voller Ausschöpfung der überbaubaren Grundstückfläche von 0,4 unter Berücksichtigung der festgesetzten Überschreitung nach § 19 BauNVO die maximal zulässige Versiegelung im Änderungsbereich von derzeit 4.350 qm um 3.730 qm auf 8.080 qm erhöhen.

Auch wenn damit ein zusätzlicher Eingriff stattfindet, gilt dieser nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.

7.2 Auswirkungen auf den Artenschutz

Das Änderungsgebiet des B-Plans „Schwarzer Weg“ liegt in einem Siedlungsgebiet am Ortsrand des Ortsteiles Biegen im Übergang zu landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen. Schutzgebiet von europäischer Bedeutung (NATURA 2000, Vogelschutzgebiete)

oder andere geschützte Biotope bzw. Landschafts- oder Naturschutzgebiete sind weder vom Ursprungsplan noch von der Planänderung betroffen. Es erfolgt keine Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass besonders geschützte Arten betroffen sein könnten. Da das Gebiet fast vollständig bebaut ist bzw. gärtnerisch intensiv genutzt bzw. gestaltet ist, ist davon auszugehen, dass die gleichen Arten angetroffen werden, die auch in den angrenzenden Siedlungsflächen des Ortsteils Biegen anzutreffen sind.

Die Realisierung des Bebauungsplanes lässt eine Überbauung nur in bereits bebauten Grundstückssteilen und bisherigen Intensivgärten bzw. Intensivackerflächen zu. Grünordnerische Festsetzungen konzentrieren sich auf die nicht überbaubaren, rückwärtigen Grundstücksbereiche, die durch die Festsetzung von Pflanzgeboten und den Ausschluss von Garagen, Carports und sonstigen hochbaulichen Nebenanlagen naturnäher gestaltet werden sollen. Eine durchgängige Ortsrandeingrünung ist weiterhin Planungsziel, so dass diese Flächen auch weiterhin den im Siedlungsgebiet vorkommenden Arten zur Verfügung stehen können. Fassadenbegrünung und die vorgeschriebenen Pflanzenarten begünstigen die Ansiedlung heimischer Vogel- und Insektenarten. Lokalen Populationen einer Art werden durch die Umsetzung des Bebauungsplans und die vorhandene bzw. zukünftige Siedlungsnutzung nicht verschlechtert.

Erhöhte Lärm und Schadstoffimmission sind durch die Festsetzungen des Änderungsplanes nicht zu erwarten. Die Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen für baubedingte Nutzungen ist nicht vorgesehen und andere raumbedeutsame Planungen oder Vorhaben, die im Zusammenwirken mit dem Änderungsplan „Schwarzer Weg“ nachteilige Auswirkungen auf den Artenschutz in Siedlungsgebieten haben könnten, sind nicht bekannt.

Entscheidungen über baubedingte Störungen (wie Baulärm, Scheuchwirkung) sind auf nachgelagerten Planungsebenen zu reglementieren. Auch ist (z.B. durch Bauzeitenregelung) sicherzustellen, dass im Zuge eines ggf. erforderlichen Gebäudeabrisses, -umbau oder -neubau sowie Rodung von Bäumen oder Gebäuschen artenschutzrechtliche Bestimmungen eingehalten werden. Besonders betrifft dies Brutvögel sowie Fledermäuse mit Sommerquartieren in und an Gebäuden oder Bäumen oder in Gebäuschen. Für Winterquartiere sind keine geeigneten Gebäude bzw. bauliche Anlagen vorhanden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Planänderung die Belange des Artenschutzes nicht stärker als bisher berührt werden, so dass gesonderte Untersuchungen hinsichtlich betroffener Arten im Rahmen des B-Plans als nicht erforderlich erachtet werden.

Andere Baumaßnahmen, in deren Folge es zu keiner Zerstörung oder Schädigung von ggf. vorhandenen Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtstätten kommen könnte, sind auch während der Vogelbrutzeit zulässig, da hinsichtlich der Störungen unterstellt werden kann, dass sie für keine der im Siedlungsgebiet vorkommenden Vogelarten zu einer Beeinträchtigung des derzeit guten Erhaltungszustandes führen werden.

7.3 Auswirkungen auf das Klima, Beitrag des B-Plans zum Klimaschutz

Mit dem Bebauungsplan, der der Innenentwicklung dient, wird ansich ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Mit dem B-Plan wird die Voraussetzung geschaffen, dass die vorhandene, oft sehr schlechte, energetisch uneffiziente Bausubstanz ersetzt werden kann.

Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl wird indirekt der Klimaschutz gefördert, da so eine kompakte Bauweise gefördert wird, die energieeffizienter ist. Gleichzeitig steht eine größere Freifläche zur Nutzung, z. B. von Geothermie zur Verfügung. Durch die Festsetzung des zweiten Vollgeschosses als Dachgeschoss mit einer Dachneigung von 40 bis 50 Grad wird gleichzeitig die Nutzung solarer Energie gefördert. Weitere Festsetzungen z. B. der Gebäudestellung werden für nicht sinnvoll gehalten, da die Mehrheit der Grundstücke bereits bebaut ist bzw. die Ausrichtung und die Größe der Grundstücke die Stellung der Gebäude stark prägen wird. Es ist allerdings davon auszugehen, dass zur Einhaltung der gesetzlichen Forderungen der Energieeinsparverordnung EnEV 2009 und des Gesetzes zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) dazu führen wird, dass die Gebäude nach Süden, Südosten bzw. Südwesten ausgerichtet werden.

Die Aufstellung des B-Plans der neben der Bestandsicherung die Grundlage für die Realisierung von energieeffizienten Wohnungsneubauvorhaben im Innenbereich überhaupt erst schafft, leistet an sich einen wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz.

7.4 Sonstige Auswirkungen

Sonstige Auswirkungen aufgrund der Änderungen sind nicht zu erwarten.

8. Rechtsgrundlage

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

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

3. Planzeichenverordnung (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 Nr. 14, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 S. 39)

1. Die Bebauungspläne sind durch den Bebauungsplan 01 „Schwarzer Weg“ Biegen 1. Änderung ersetzt.

2. Die Bebauungspläne sind durch den Bebauungsplan 01 „Schwarzer Weg“ Biegen 1. Änderung ersetzt.

3. Die Bebauungspläne sind durch den Bebauungsplan 01 „Schwarzer Weg“ Biegen 1. Änderung ersetzt.

4. Die Bebauungspläne sind durch den Bebauungsplan 01 „Schwarzer Weg“ Biegen 1. Änderung ersetzt.

5. Die Bebauungspläne sind durch den Bebauungsplan 01 „Schwarzer Weg“ Biegen 1. Änderung ersetzt.

6. Die Bebauungspläne sind durch den Bebauungsplan 01 „Schwarzer Weg“ Biegen 1. Änderung ersetzt.

7. Die Bebauungspläne sind durch den Bebauungsplan 01 „Schwarzer Weg“ Biegen 1. Änderung ersetzt.

8. Die Bebauungspläne sind durch den Bebauungsplan 01 „Schwarzer Weg“ Biegen 1. Änderung ersetzt.

9. Die Bebauungspläne sind durch den Bebauungsplan 01 „Schwarzer Weg“ Biegen 1. Änderung ersetzt.

10. Die Bebauungspläne sind durch den Bebauungsplan 01 „Schwarzer Weg“ Biegen 1. Änderung ersetzt.

11. Die Bebauungspläne sind durch den Bebauungsplan 01 „Schwarzer Weg“ Biegen 1. Änderung ersetzt.

12. Die Bebauungspläne sind durch den Bebauungsplan 01 „Schwarzer Weg“ Biegen 1. Änderung ersetzt.

13. Die Bebauungspläne sind durch den Bebauungsplan 01 „Schwarzer Weg“ Biegen 1. Änderung ersetzt.

14. Die Bebauungspläne sind durch den Bebauungsplan 01 „Schwarzer Weg“ Biegen 1. Änderung ersetzt.

15. Die Bebauungspläne sind durch den Bebauungsplan 01 „Schwarzer Weg“ Biegen 1. Änderung ersetzt.

Anlage 1 – Ursprungsbebauungsplan „Schwarzer Weg“ 1997

Anlage 2 - Abwägungsprotokoll

Gemeinde Briesen, Ortsteil Biegen Bebauungsplan BP 01 „Schwarzer Weg“ 1. Änderung**Abwägungsprotokoll der Gemeindevertretersitzung am 02.09.2013**

Prüfung der Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans Stand vom 25.03.2013

A) Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie Nachbargemeinden

TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Abwägungsergebnis
1. Gemeinsame Landesplanungsabteilung 24.05.2013	Abwägung: keine
Hinweis auf die rechtlichen Grundlagen der Planung Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) Die Prüfung ergab, dass Erfordernisse der Raumordnung nicht betroffen sind. Ziele der Raumordnung stehen der Planänderung somit nicht entgegen.	Die Ausführungen und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen.
2. Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree	Abwägung: keine
	Die Ausführungen und die Vereinbarkeit mit den regionalen Zielen der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen.

TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Abwägungsergebnis
3. Landkreis Oder-Spree 06.06.2013	Abwägung: siehe Unterpunkte
Folgende Ämter hatten keine Einwendungen: - Umweltamt – SG untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde	Kein Abwägungserfordernis
Folgende Anregungen wurden vorgebracht: Sonstige fachliche Informationen oder rechtliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage	
3.1 LOS, Amt für Kreisentwicklung, SG Kreisentwicklung u. Investitionsförderung, FB Bauleitplanung	Abwägung: Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:
Die Gemeinde Briesen hat die Änderung des geltenden Bebauungsplanes "Schwarzer Weg" des OT Biegen beschlossen. Die Änderung beinhaltet einen Teilbereich des Planes. Es ist erforderlich einen Auszug aus dem Ursprungsdokument beizufügen und den Änderungsbereich dort deutlich zu kennzeichnen (lineare Abgrenzung oder auch durch farbliche Hervorhebung). Der Ursprungsplan ist mit den Daten der Genehmigung und Bekanntmachung zu versehen. Zweckmäßig ist es den Auszug aus dem Ursprungsdokument und den geänderten Plan auf eine Planzeichnung zu bringen.	Anregung wird wie folgt berücksichtigt: Auf dem Änderungsplan wird ein Auszug aus der topografischen Karte mit der Abgrenzung des Änderungsbereichs dargestellt, so dass ersichtlich ist, wo der Änderungsbereich im Ortsteil Biegen liegt. Da der Änderungsplan den Ursprungsbebauungsplan im Bereich der Änderung ersetzen soll, wird folgende zusätzliche Textfestsetzung im Textteil des Änderungsplans ergänzt: „Im Geltungsbereichen der 1. Änderung treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.“ Der komplette Ursprungsplan wird in verkleinerter Form mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs der Begründung als Anlage beigelegt.
Im B-Plan wird die überbaubare Grundstücksfläche geändert. Es entsteht ein Baufenster in sehr großem Ausmaß. Begründet ist diese Ausweisung mit einer möglichen flexibleren Gestaltung. Aufgrund der Tiefe des Baufensters von 45,00 m besteht hier die Möglichkeit Hauptgebäude auch in "zweiter Reihe" zu errichten. Für alle anderen Grundstücke im Plangebiet besteht diese Option nicht (Bebauungstiefe 15,00 m und 16,00 m). Damit wird die für den B-Plan typische straßenbegleitende Bebauung (Hauptgebäude /Wohnhäuser) aufgehoben und die städtebauliche Ordnung gestört.	Anregung wird nicht berücksichtigt. <u>Begründung:</u> Auch im Ursprungsplan gibt es keine einheitliche Regelung zur Bautiefe bzw. zur Durchsetzung einer straßenbegleitenden Bebauung. Baufelder wurden nur für die vermeintliche Neubebauung festgesetzt. Für die Bestandsflächen – bereits bebaute Flächen zum Zeitpunkt der Planaufstellung – wurde eine Bautiefe von 35 m festgelegt. Ein Hauptgebäude wäre somit auch im hinteren Teil zulässig gewesen. Da eine straßenbegleitende Bebauung mit dem Ursprungsbebauungsplan nicht für alle Grundstücke festgesetzt wurde, kann damit auch nicht das Planungsziel einer straßenbegleitenden Bebauung und die daraus resultierende städtebauliche Ordnung abgeleitet werden. Mit der Änderung des Bebauungsplans, dessen Grundstücke zum Zeitpunkt der 1. Änderung zum größten Teil bebaut sind, wird gegenüber dem Ursprungsplan die Bautiefe um 15 m erweitert. Es wird aber

TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/Datum der Stellungnahme

Abwägungsvorschlag / Abwägungsergebnis

weiterhin davon ausgegangen, dass die Hauptgebäude, wie bisher auch, im vorderen Grundstücksbereich errichtet werden, das städtebauliche Konzept wird somit nicht in Frage gestellt. Die Gemeinde kann nicht nachvollziehen, warum die sehr großen Grundstücke, die nur zum Teil in den Geltungsbereich aufgenommen wurden, nicht mit einem zweiten Wohnhaus oder anderen Hauptgebäude bebaut werden sollen. Die ursprüngliche dörfliche Baustrukturen des Siedlerwegs ist eben nicht von straßenbegleitenden Einfamilienhäuschen geprägt, sondern von ehemaligen Höfen, die neben den Wohnhäusern auch große Nebengebäude (Ställe, Scheunen und sonstiges Nebengelass) aufweisen, die nicht in jedem Fall den Tatbestand der untergeordneten Größe, wie nach § 14 BauNVO vorgeschrieben, erfüllen. Während im Ursprungsplan die bauliche Verdichtung mit kleinen Einfamilienhäusern angestrebt war, die eher für städtische Randlagen typisch sind, sollen mit der Änderung des B-Plans im Bereich des Siedlerwegs diese Planungsziele nicht weiter verfolgt werden. Vielmehr soll dem tatsächlichen Bedarf an Gebäuden und baulichen Anlagen im Kleinsiedlungsgebiet entsprochen werden.

Mit der Festsetzung einer einheitlichen vorderen und rückwärtigen Baugrenze wird die überbaubare Fläche definiert, was aus Sicht der Gemeinde ausreichend ist, eine städtebauliche geordnete Entwicklung in diesem Bereich unter Beachtung der bereits vorhandenen Bebauung zu sichern.

Die Zulässigkeit der Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,4 bedarf der städtebaulichen Begründung. In der Begründung zum Bebauungsplan (S. 9, 10) wird ausgeführt, dass die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen des Nutzungsmaßes nach § 19 Abs. 4 BauNVO wegen der Erhaltung und Umnutzung vorhandener Nebengebäude und dem Neubau größerer Garagen und Nebengebäude (Unterstellmöglichkeit für Wohnwagen, Werkstätten) sowie der Errichtung von Schwimm- und Gartenteichen infolge einer zeitgemäßen Nutzung der Grundstücke erforderlich ist. Hierbei handelt es sich lediglich um allgemeine Überlegungen zur baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke, die keinen städtebaulichen Bezug zum Plangebiet aufweisen.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche darf auch nicht in jeder Standardsituation einsetzbar sein. Vorliegend handelt es sich nicht um eine Standardsituation, die sich auf Alle anderen im B-Plangebiet vorhandenen Grundstücke übertragen lässt. Denn auch auf diesen Parzellen könnte der Anspruch zur Errichtung größerer Nebenanlagen bestehen. Es liegt für den

Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

§ 19 der BauNVO regelt im Abs. 4 u. a. die Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundflächenzahl für Garagen, Carports, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebengebäuden. Der § 19 Abs. 4 der BauNVO lautet wie folgt:

„(4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder

TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Abwägungsergebnis
<p>Änderungsbereich keine städtebauliche Ausnahmesituation vor.</p> <p>Sowohl hinsichtlich der Größe des Baufensters, als auch der möglichen Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, ist hier eine deutliche Ungleichbehandlung im Verhältnis zu den übrigen Baufeldern im Plangebiet festzustellen.</p>	<p>2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.“</p> <p>Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Gebrauch, da bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,2 in Kleinsiedlungsgebieten die Bebaubarkeit der Grundstücke relativ stark eingeschränkt ist, zumal nicht die gesamte Grundstücksfläche in den Ursprungsplan einbezogen wurde. Mit der Festsetzung der Überschreitung der GRZ für genannte Anlagen bis 0,4 sind die im Verordnungstext genannte 0,8 als maximal mögliche Überschreitung bei Weitem nicht ausgeschöpft.</p> <p>Anders als bei einer Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 2 BauNVO, sind keine besonderen städtebaulichen Gründe erforderlich.</p> <p>§ 17 Abs. 2 BauNVO lautet:</p> <p>„(2) Die Obergrenzen des Absatzes 1 können überschritten werden, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, 2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und 3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. <p>Dies gilt nicht für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete.“</p> <p>Es ist nicht im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung, wenn aus rein formalen Gründen, die Nutzung der Grundstücke derart einzuschränken, dass die notwendigen, den Ansprüchen an die Nutzung in einem Kleinsiedlungsgebiet entsprechenden Gebäude und Anlagen nicht vernünftig untergebracht werden können. Dabei ist auch zu beachten, dass die Grundstücksflächen, die nicht versiegelt werden dürfen, noch weit aus größer sind, als im B-Plangebiet enthalten. Somit ist keine unverhältnismäßig große Bodenversiegelung mit der Festsetzung von 0,4 zu befürchten.</p> <p>Hinsichtlich einer Gleichbehandlung in B-Plan ist festzustellen, dass es im Bebauungsplan legitim ist, unterschiedliche Festsetzungen auch des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Fläche zu treffen. Dies wird bereits im § 16 Abs. 5 BauNVO geregelt.</p> <p>Da während der öffentlichen Auslegung keine Anregungen von den Grundstückseigentümern vorgebracht wurden, kann somit die Gemeinde davon ausgehen, dass deren Belange durch die Änderung der Teilfläche am Siedlerweg nicht berührt sind.</p> <p>Eine Änderung des Entwurfs erfolgt deshalb nicht.</p>

TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Abwägungsergebnis
---	--

Mit Anwendung des § 13 a BauGB entfällt das Erfordernis eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Trotz fehlendem Ausgleichserfordernis kann die Gemeinde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemeine Festsetzungen zur Begründung der Baugrundstücke mittels Pflanz- und Erhaltungsbindungen nach § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB oder sonstige Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB treffen. Die Festsetzungen müssen dabei grundsätzlich städtebaulich begründet sein, z.B. mit der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild oder mit dem Schutz oder der Entwicklung eines Biotops. Die textlichen Festsetzungen 5 und 6 wurden nicht aus städtebaulichen Erwägungen getroffen (siehe auch Begründung Seite 13).

Da Untersuchungen zum Artenschutz für einen B-Plan nach § 13 a BauGB nicht entfallen, sind Maßnahmen, die den Artenschutz betreffen festzusetzen. In der Begründung zum B-Plan ist dargelegt, dass als Beitrag zum Artenschutz Hecken zu pflanzen sind. In den textlichen Festsetzungen ist eine entsprechende Bestimmung nicht enthalten.

Das Baugesetzbuch ist durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden geändert worden (Gesetz vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509; in Kraft getreten am 30.07.2011). Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Planentwurf sind insbesondere die § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB zu beachten und in die Abwägung einzustellen.

Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.
Die Anregung zur Begründung der Textfestsetzungen Nr. 5 und 6, die im Prinzip aus den Ursprungsbebauungsplan übernommen wurden und eine Ortsrandeingrünung sichern sollen, werden berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.

Die Anregungen zum Artenschutz werden in Form einer allgemeinen Einschätzung, ob Belange des Artenschutzes stärker als ohne Planänderung betroffen sein könnten, ergänzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass derzeit Baurecht vorhanden ist und die überwiegende Zahl der Grundstücke bereits bebaut ist. Es kann allerdings davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet der 1. Änderung keine Arten betroffen sind, die nicht auch im übrigen Siedlungsgebiet vorkommen.

Anregung wird teilweise berücksichtigt.
Die Begründung wird ergänzt. Es wird noch ausführlicher dargelegt, wie den Erfordernissen des Klimawandels mit der Planung Rechnung getragen wird.

Abstimmungsergebnis		
Ja: 9	Nein: -	Enthaltung: -

3.2 Umweltamt, SG untere Naturschutzbehörde

Mit dem Beschluss der Gemeinde die 1. Änderung des B-Plans nach § 13 a Baugesetzbuch durchzuführen, entfällt das Erfordernis Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Die vorliegende 1. Änderung bezieht sich insbesondere auch auf den Wegfall der grünordnerischen Festsetzung über die Anlage einer Streuobstwiese. Die Gemeinde Briesen (Mark) versucht den Verlust der grünordnerischen Festsetzung mittels der neuen Festsetzung Nr. 6 auszugleichen, jedoch gelingt es ihr nur unzureichend. Die Ausweisung als

Abwägung: Anregungen wie folgt berücksichtigt:

Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:
Die Textfestsetzung Nr. 6 wird ergänzt. Allerdings werden nur Garagen, Carports, Stellplätze und hochbauliche Nebenanlagen ausgeschlossen. Nebenanlagen, die der Freiflächengestaltung dienen (wie z. B. Gartenfolie-/Schwimmteiche) sollen zulässig bleiben, da diese insbesondere günstig für den Artenschutz (z. B. Insekten, Amphibien und Vögel) das Mikroklima sind.
Da die Ergänzung der Klarstellung des Entwicklungszieles Fläche zur Bepflanzung dient

TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Abwägungsergebnis
<p>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird zwar einer Bepflanzung hinter den Grundstücken als natürlicher Übergang zur freien Landschaft gerecht, jedoch ist diese Fläche gleichzeitig als Kleinsiedlungsgebiet dargestellt und damit die Möglichkeit eröffnet in diesem Bereich Nebenanlagen zu errichten. Im B-Plan ist daher eine Festsetzung aufzunehmen die sicherstellt, dass im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern keine baulichen Anlagen errichtet werden.</p> <p>Die Festsetzung Nr. 6 ist zu konkretisieren: je 100 m² welcher Fläche (Maßnahmenfläche, Grundstücksfläche etc.) ist ein Obstbaum zu pflanzen? Es ist eine Pflanzliste für die Festsetzung Nr. 6 aufzunehmen, aus der auch die zu pflanzenden Straucharten hervorgehen.</p>	<p>und damit die Grundzüge nicht berührt werden, ist eine erneute Beteiligung nicht erforderlich. Diese Einschränkung der Grundstücksnutzung ist für die Eigentümer zumutbar, da mit der Festsetzung der überbaubaren Fläche eine Bautiefe von 45 m zulässig ist und genügend Fläche auch für Nebenanlagen bietet.</p> <p>Festsetzung wird redaktionell ergänzt. Bezugsfläche ist die Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.</p>
<p>Weiterhin ist mit der 1. Änderung auch die mögliche Überschreitung der GRZ bis zu 0,4 für Nebenanlagen verbunden. Dies führt zu einer erheblichen Verdichtung der Bebauung und zu einer Erhöhung der Versiegelung. Die Begründung, dass im ländlichen Raum gerade in Haushalten mit mehreren Erwachsenen auch mehrere Fahrzeuge vorhanden sind, die alle auf dem Grundstück untergebracht werden sollen und andere Nebenanlagen wie Unterstellmöglichkeiten für Wohnwagen, Geräte, Werkstätten oder Schwimmteiche ausgeprägter sind, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Bei der Bebauung im ländlichen Raum ist vielmehr dem Orts- und Landschaftsbild Rechnung zu tragen. Dazu gehört auch, dass die Bebauung sich in die Landschaft einfügt. Eine dem Ortsbild angepasste Bebauung kann nur durch die Begrenzung der Überschreitung der GRZ auf 0,3 realisiert werden und ist verbunden mit der Tatsache, dass auf einem Grundstück nicht jegliche Arten und Größen von Nebenanlagen errichtet werden können.</p>	<p>Anregung wird nicht berücksichtigt. <u>Begründung:</u> § 19 der BauNVO regelt im Abs. (4) u. a. die Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundflächenzahl für Garagen, Carports, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebengebäuden. Der § 19 Abs. 4 der BauNVO lautet wie folgt:</p> <p>„(4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14, 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. <p>Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder 2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.“ <p>Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde gebrauch, da bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,2 in Kleinsiedlungsgebieten die Bebaubarkeit sehr stark eingeschränkt ist, zumal nicht die gesamte Grundstückfläche in den Ursprungsplan einbezogen</p>

TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/Datum der Stellungnahme

Abwägungsvorschlag / Abwägungsergebnis

wurde. Mit der Festsetzung der Überschreitung für genannte Anlagen bis 0,4 sind die im Verordnungstext genannte 0,8 als maximal mögliche Überschreitung bei Weiterem nicht ausgeschöpft.

Anders als bei einer Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 2, sind keine besonderen städtebaulichen Gründe erforderlich.

§ 17 Abs. 2 BauNVO lautet:

„(2) Die Obergrenzen des Absatzes 1 können überschritten werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Dies gilt nicht für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete.“

Es ist nicht im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung, wenn aus rein formalen Gründen, die Nutzung der Grundstücke derart eingeschränkt wird, dass die notwendigen, den Ansprüchen an die Nutzung in einem Kleinsiedlungsgebiet entsprechenden Gebäude und Anlagen nicht vernünftig untergebracht werden können. Dabei ist auch zu beachten, dass die Grundstücksflächen, die nicht versiegelt werden dürfen, noch weit aus größer sind, als im B-Plangebiet enthalten. Somit ist keine unverhältnismäßig große Bodenversiegelung mit der Festsetzung von 0,4 zu befürchten.

Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Auch im Ursprungsplan gibt es keine einheitliche Regelung zur Bautiefe bzw. zur Durchsetzung einer straßenbegleitenden Bebauung. Baufelder wurden nur für die vermeintliche Neubebauung festgesetzt. Für die s. g. Bestandsflächen – bereits bebaute Flächen zum Zeitpunkt der Planaufstellung – wurde eine Bautiefe von 35 m festgelegt. Ein Hauptgebäude wäre somit auch im hinteren Teil zulässig gewesen. Da eine straßenbegleitende Bebauung mit dem Ursprungsbebauungsplan nicht für alle Grundstücke festgesetzt wurde, kann damit auch nicht das Planungsziel einer straßenbegleitenden Bebauung und die daraus resultierende städtebauliche Ordnung abgeleitet werden. Mit der Änderung des Bebauungsplans, dessen Grundstücke zum größten Teil bebaut sind, wird gegenüber dem Ursprungsplan die Bautiefe um 15 m erweitert. Es wird aber weiterhin davon ausgegangen, dass die Hauptgebäude, wie bisher, auch im vorderen Grundstücksbereich errichtet bzw. diese erhalten werden und somit das städtebauliche Konzept nicht in Frage gestellt wird.

Darüber hinaus wird im B-Plan auf die Ausweisung von einzelnen Baufenstern verzichtet und eine vordere und hintere Baugrenze festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung wäre es möglich bis zu einer Tiefe von 50 m Wohnhäuser zu bauen. Dies würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als auch zur Störung der städtebaulichen Ordnung führen. Eine Entwicklung die seitens der uNB nicht mitgetragen werden kann. Die hintere Baugrenze ist daher nach Vorne zu versetzen, auf Höhe der bisherigen Baufenster.

TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/Datum der Stellungnahme

Abwägungsvorschlag / Abwägungsergebnis

Die Gemeinde kann nicht nachvollziehen, warum die sehr großen Grundstücke, die nur zum Teil in den Geltungsbereich aufgenommen wurden, nicht mit einem zweiten Wohnhaus oder anderen Hauptgebäude bebaut werden sollen. Die ursprüngliche dörfliche Baustrukturen des Siedlerwegs ist eben nicht von straßenbegleitenden Einfamilienhäusern geprägt, sondern von ehemaligen Höfen, die neben den Wohnhäusern auch große Nebengebäude (Ställe, Scheunen und sonstiges Nebengelass) aufweisen, die nicht in jedem Fall den Tatbestand der untergeordneten Größe, wie nach § 14 BaNVO vorgeschrieben, erfüllen. Während im Ursprungsplan die bauliche Verdichtung mit kleinen Einfamilienhäusern angestrebt war, die eher für städtische Randlagen typisch sind, sollen mit der Änderung des B-Plans im Bereich des Siedlerwegs diese Planungsziele nicht weiter verfolgt werden. Vielmehr soll dem tatsächlichen Bedarf an Gebäuden und baulichen Anlagen im Kleinsiedlungsgebiet entsprochen werden.

Mit der Festsetzung einer einheitlichen vorderen und rückwärtigen Baugrenze wird die überbaubare Fläche definiert, was aus Sicht der Gemeinde ausreichend ist, eine städtebauliche geordnete Entwicklung in diesem Bereich unter Beachtung der bereits vorhandenen Bebauung zu sichern.

Das Argument, dass das Landschaftsbild durch eine Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich beeinträchtigt wird, kann nicht nachvollzogen werden. Aus Sicht der Gemeinde ist es völlig irrelevant, welche Nutzung ein Gebäude im rückwärtigen Bereich hat. Vielmehr ist die bauliche Gestaltung ausschlaggebend für das Einfügen ins Orts- und Landschaftsbild. Mit der Übernahme der Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan wird u. a. die Dachform geregelt, die neben der Geschossigkeit einen wesentlichen Faktor zur Beeinflussung des Orts- und Landschaftsbild einer Kulturlandschaft darstellt. Mit der einheitlichen Festlegung der Dachformen für Haupt- und Nebengebäuden wird aus Sicht der Gemeinde ein höherer Beitrag zur positiven Beeinflussung des Orts- und Landschaftsbildes geleistet. Es wird die ausgeprägte Dachlandschaft des Dorfes gefördert. Historisch hatten von je her auch die großen Scheunen und Stallgebäude Steildächer, die in Randlage der Ortslagen weithin sichtbar waren. Leider ist mit dem Verlust der Nutzungen für diese Nebengebäude auch oft ein baulicher Verfall verbunden bzw. aus verschiedenen Gründen werden „gesichtslose“ Funktionsbauten als Nebenanlagen errichtet.

Mit den Festsetzungen des B-Plans maximal zwei Geschosse, wobei das zweite Geschoss als Dachgeschoss zu gestalten ist, besteht nicht die Gefahr, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Abwägungsergebnis
---	--

<p>Die Festsetzung Nr. 5 beinhaltet die Pflanzung eines mittelkronigen Laubbaumes oder eines Obstbaumes je 75 m² neu zu versiegelnder Fläche. Es ist die Pflanzqualität Hochstamm festzusetzen. Ein Niederstamm Obstbaum kann beispielsweise nicht einer gepflanzten Rotbuche oder einem Feldahorn gleichgesetzt werden.</p>	<p>Anregung wird nicht berücksichtigt. <u>Begründung</u> Die Festsetzung wurde im Prinzip aus dem Ursprungsplan übernommen. Es wurde lediglich die Bezugsgröße auf neu zu versiegelnde Flächen festgesetzt, um eine realistische Durchsetzbarkeit dieser Festsetzung im Zusammenhang mit einer baulichen Verdichtung überhaupt zu ermöglichen. Die Ursprungsfestsetzung ist für Grundstücke, die keine zusätzliche Versiegelung erfahren nicht zumut- bzw. durchsetzbar.</p> <p>Auch wenn ein Obstbaum nicht mit einer Rotbuche zu vergleichen ist, bleibt die Festsetzung unverändert erhalten, da auf den Grundstücken im hinteren Bereich hochstämmige Obstbäume vorgeschrieben sind, was im Übergang zum Landschaftsraum auch sinnvoll ist.</p>
---	--

<p>Hinweise Besonders vor dem Hintergrund, dass die 1. Änderung sich nur auf einen Teilbereich des ursprünglichen Plangebietes bezieht und viele der bisher sehr restriktiven Festsetzungen weggefallen sind, ist es sehr fraglich inwieweit der Gleichheitsgrundsatz gegenüber den übrigen Grundstücksbesitzern im von der Änderung nicht betroffenen Plangebiet gewahrt werden soll.</p>	<p>Anregung wird nicht berücksichtigt. <u>Begründung</u> Hinsichtlich einer Gleichbehandlung in B-Plan ist festzustellen, dass es im Bebauungsplan legitim ist, unterschiedliche Festsetzungen auch des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Fläche zu treffen. Dies wird bereits im § 16 Abs. 5 BauNVO geregelt. Da während der öffentlichen Auslegung keine Anregungen von den Grundstückseigentümern vorgebracht wurden, kann somit die Gemeinde davon ausgehen, dass deren Belange durch die Änderung der Teilfläche am Siedlerweg nicht berührt sind.</p> <p>Eine Änderung des Entwurfs erfolgt deshalb nicht.</p>
---	---

Abstimmungsergebnis		
Ja: 9	Nein: -	Enthaltung: -

3.3 Umweltamt, SG untere Wasserbehörde	Abwägung: Anregung wird nicht berücksichtigt
<p>Mit Änderung des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vom 19. Dezember 2011 gilt der § 66 BbgWG unmittelbar auch für Niederschlagswasser von Dachflächen. Die Ausnahmeregelung, nach der Niederschlagswasser von Dachflächen von den Bestimmungen der Abwasserbeseitigung ausgenommen war (§ 64 Abs. 2 Nr. 3 BbgWG in den Fassungen seitdem Inkrafttreten am 16.07.1994, nachzulesen u. a. im GVBl. I Nr. 5 vom</p>	<p>Es wird keine Festsetzung im Bebauungsplan getroffen.</p> <p><u>Begründung:</u> In Bebauungsplänen können Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 Abs. 1 getroffen werden. Da im Plangebiet, das bereits überwiegend bebaut und damit auch die Regenwasserentsorgung geregelt ist, wird kein städtebauliches Erfordernis ge-</p>

TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Abwägungsergebnis
---	--

14.02.2005), ist weggefallen.

Das bedeutet, die Gemeinden haben grundsätzlich das gesamte auf ihrem Gebiet anfallende Abwasser zu beseitigen und die dazu notwendigen Anlagen (Abwasseranlagen) zu betreiben oder durch Dritte betreiben zu lassen. Die betroffenen Grundstückseigentümer können auf ihren einzelnen Grundstücken (dezentral) eine Niederschlagswasserbeseitigung nur durchführen, wenn Ihnen die Abwasserbeseitigungspflicht übertragen wird. Es wird empfohlen, die Niederschlagsentwässerung für die Planungsflächen nach § 66 Absatz 2 i. V. m. § 54 Absatz 4 BbgWG über eine Satzung zu regeln. Ersatzweise kann auch eine gebietsbezogene Regelung durch Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen.

sehen. Auch beabsichtigt die Gemeinde nicht, eine Satzung aufzustellen. Vielmehr geht die Gemeinde davon aus, dass im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungen die Übertragung der Niederschlagswasserbeseitigungspflicht auf die Eigentümer/Pächter nach § 66 Abs. 4 BbgWG beantragt werden.

Abstimmungsergebnis		
Ja: 9	Nein: -	Enthaltung: -

3.4 Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung

Abwägung: keine

1. Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung
Wohngrundstücke sind mit Beginn ihrer Nutzung gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung (AES) des Landkreises Oder-Spree an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Oder-Spree anzuschließen.
Die überlassungspflichtigen Abfälle sind dem Landkreis Oder-Spree zu überlassen (AES § 5 Absätze 1,2,7)
2. Anforderungen an die Verkehrsflächen
Die Verkehrsflächen, hier der Siedlerweg, müssen von Entsorgungsfahrzeugen mit folgenden Kenndaten befahrbar sein: Gesamtmasse 26 Tonnen, Länge 12 m, Breite 2,5 m.
3. Zuwegung zu den Standplätzen
Die Abfallbehälter sind bis 8.20 Uhr des jeweiligen Entsorgungstages zur Entleerung bzw. zur Abfuhr bereitzustellen (AES § 12 Absatz 5).
Der Landkreis kann eine Verlegung des Platzes, an dem Abfallbehälter zur Entleerung bereitgestellt werden, verlangen, wenn die Zuwegung versperrt oder für Entsorgungsfahrzeuge nicht befahrbar ist und dadurch der Trans-

- Zu 1. bis 4.) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Inhalte oder Festsetzungen des B-Plans.
- Zu 2.) Der Siedlerweg ist bereits entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ausgebaut, so dass die Forderungen unter 2.) bereits erfüllt sind.
- Zu 3.) Die Standplätze für Mülltonnen/-säcke befinden sich am Tag der Abholung am Straßenrand und sind öffentlich zugänglich.

TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Abwägungsergebnis
---	--

<p>port der Abfallbehälter in unzumutbarer Weise erschwert wird (AES § 15 Absatz 5). Bezüglich der Zuwegungen zu den Grundstücken ist § 5 der Brandenburgischen Bauordnung zu beachten.</p> <p>4. Behältergrößen, Entsorgungszyklus (Regelentsorgung) Restmüll: 120-Liter-Behälter, 240-Liter-Behälter LVP: 90-Liter-Sack (gelber Sack) PPK: 240-Liter-Behälter</p> <p>Entsorgungszyklus für Restmüll, LVP und PPK jeweils 4-wöchentlich</p>	<p>Zu 4.) Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sind für den B-Plan nicht relevant.</p>
--	--

3.5 Bauordnungsamt, SG Technische Bauaufsicht	Abwägung: Anregung wird nicht berücksichtigt		
<p>Zu o. g. Änderung ist von Seiten des Bauordnungsamtes nur zu bemerken, dass durch die textliche Festsetzung 3. nicht geregelt ist, dass Nebenanlagen in gleicher Größe wie die Hauptanlage errichtet werden dürfen. Die Forderung der Unterordnung bleibt bestehen.</p>	<p>Es wird keine Festsetzung aufgenommen, die derart große Nebengebäude erlaubt. <u>Begründung:</u> Da der Fachbereich Bauleitplanung die Festsetzung einer Grundfläche von 110 m² für Nebengebäude nach § 14 BauNVO, wie zuerst in Erwägung gezogen wurde, planungsrechtlich problematisch sieht, wurde auf diese Festsetzung verzichtet. In § 14 Abs. 1 BauNVO ist die Rede von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen. Bei Beurteilung eines Vorhabens, welches als Nebenanlage beantragt wurde, wird also parallel zur festgesetzten zulässigen Grundfläche stets die Untergeordnetheit geprüft. Diese scheint bei einem Nebengebäude von 110 m², wie aktuell geplant, innerhalb von normalgroßen Einfamilienhäusern nicht eingehalten. Das bedeutet, dass gemäß § 14 BauNVO nur untergeordnete Nebenanlagen zulässig sind. Bezogen auf den aktuellen Bauantrag bedeutet das, dass es sich nicht um ein Nebengebäude sondern um ein weiteres Hauptgebäude handelt und somit die festgesetzte GRZ von 0,2 für alle Hauptgebäude auf dem Grundstück eingehalten werden muss. Dieser Sachverhalt wurde mit dem betroffenen Bauherren besprochen. Die Einhaltung der GRZ von 0,2 in der Summe für das vorhandene und neu geplante Gebäude ist gegeben.</p>		
Abstimmungsergebnis			
Ja: 9	Nein: -	Enthaltung: -	

TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Abwägungsergebnis
---	--

3.6 Ordnungsamt, SG Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz	Abwägung: keine
<p>Bei der Erschließung/Bebauung von Grundstücken ist es erforderlich, Zugänge oder Zufahrten für die Fahrzeuge der Feuerwehren und Rettungsdienstorganisationen zu gewährleisten sowie die Versorgung dieser Gebiete mit Löschwasser sicherzustellen. (siehe § 5 BbgBO i. V. m. DIN 14090 sowie § 3 BbgBKG)</p> <p>Der vorliegenden 1. Änderung ist zu entnehmen, dass die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes gesichert ist.</p> <p>Der Träger des Brandschutzes, hier das Amt Odervorland, muss eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung, den Grundschutz, sichern. Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet beträgt 45 m³/h, vorgehalten für einen Löschzeitraum von mindestens 2 Stunden. Weitere diesbezügliche Informationen sind dem Arbeitsblatt W 405 der Vereinigung des Deutschen Wasserfaches e. V. zu entnehmen</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten gesichert. Der nächste Hydrant befindet sich im Einmündungsbereich des Schwarzen Wegs/Siedlerweg</p>

4. Stadt Frankfurt (Oder) 04.06.2013	Abwägung: keine
<p>Keine Einwände gegen die 1. Änderung des BP „Schwarzer Weg“. Die Belange der Stadt Frankfurt (Oder) werden nicht berührt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

5. Amt Schlaubetal 28.05.2013	Abwägung: Keine
<p>Keine Äußerung</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

6. Rietz-Neuendorf keine Stellungnahme	Abwägung: Keine
	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Abwägungsergebnis
---	--

7. – 9. Nachbargemeinden im Amt Odervorland keine Stellungnahme	Abwägung: Keine
	Wird zur Kenntnis genommen.

B) Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Bürger während der öffentliche Auslegung

Es wurden keine Anregungen während der öffentlichen Auslegung vorgebracht.

Die Originale der Stellungnahmen können im Bauamt und während der Sitzung eingesehen werden.

