

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGS- PLAN

Planvorhaben: 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Wohngebiet Hütten-
straße“ im beschleunigten Verfahren in der Gemeinde Briesen

Ort: Gemeinde Briesen
Amt Odervorland
Landkreis Oder-Spree
Land Brandenburg

Auftraggeber: Herr
Björn Ulrich
Richard-Strauss-Straße 27
15517 Fürstenwalde

Planstand: Satzungsexemplar

Planer: Büro Selbständiger Ingenieure - BSi -
Bauplanungsgesellschaft mbH
Neu Zittauer Straße 41
15537 Erkner
Telefon: (03362) 8870980

Briesen, Juni 2017

Satzungsexemplar

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit	3
1.2	Lage, räumlicher Geltungsbereich, Bestand einschl. Umgebung	3
1.3	Äußere Erschließung	5
2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	5
2.1	Landes- und Regionalplanung	5
3.	Planinhalt und Auswirkungen der Planung	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Denkmalschutz	7
4.	Verfahren	8

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Ausgehend vom Willen der Gemeinde Briesen zur Unterstützung der Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, soll hier die Möglichkeit einer stärkeren Verdichtung im Bebauungsbereich Hüttenstraße durch die Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,3 für das zentrale Grundstück erfolgen unter Einhaltung der städtebaulichen Ordnung.

Die zulässige Dachneigung wird mit 22° nach unten erweitert. Damit wird der Bebauung im Bungalowstil insofern unterstützt, dass ein geringerer umbauter Raum bei gleicher Grundfläche entsteht.

Mit der Erweiterung der bebaubaren Fläche wird dem gestiegenen Wohnbedürfnissen entsprochen.

Die städtebauliche Gestaltung wird dadurch nicht negativ beeinflusst.

Mit der Einordnung in den Innenbereich und der Nachverdichtung ist hier die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB als Änderungsverfahren möglich. In welchen Fällen das beschleunigte Verfahren und in welchen das Normalverfahren durchzuführen ist, ist gesetzlich nicht geregelt oder empfohlen. Die Entscheidung über die Verfahrensart liegt im freien Ermessen der Gemeinde. Diese soll sich in ihrer Entscheidung jedoch vorrangig von Zweckmäßigkeitserwägungen leiten lassen.

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren zu einer erheblichen Verkürzung des Planungsverfahrens beitragen.

Die vorgesehene Bebauung nach § 19 (1) BauNVO hat eine Grundfläche von ca. 209 m². Diese Fläche liegt wesentlich unter dem zulässigen Schwellenwert des § 13a Abs.1 Nr. 1 von 20.000 m² Grundfläche.

Die vorgesehene Bebauung und Nachverdichtung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Ebenfalls sind keine Anhaltspunkte vorhanden, die für eine Beeinträchtigung der im §1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter stehen.

Somit ist die Möglichkeit der Verfahrensführung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gegeben.

1.2 Lage, räumlicher Geltungsbereich, Bestand einschl. Umgebung

Die Gemeinde Briesen gehört zum Amt Odervorland und liegt im Landkreis Oder-Spree des Landes Brandenburg am transnationalen Verkehrskorridor Berlin - Frankfurt/Oder - Posen - Warschau - Baltischer Raum - Moskau.

Das Amt Odervorland setzt sich aus 3 Gemeinden zusammen, in denen 5.720 Einwohner per 31.12.2014 angesiedelt waren.

Die Gemeinde Briesen (Mark) mit ihren 2.828 Einwohnern nimmt regionalplanerisch keine zentralörtliche Funktion wahr.

Für die Sicherstellung der Versorgung ist als nächstgelegenes Mittelzentrum Fürstenwalde und als Oberzentrum Frankfurt/Oder ausgewiesen.

Die Entfernung der Gemeinde Briesen (Mark) zu nachfolgenden Städten beträgt (Luftlinie):

Frankfurt/Oder	ca. 17 km
Fürstenwalde	ca. 14 km
Beeskow	ca. 22 km
Berlin	ca. 60 km
Potsdam	ca. 83 km

Die Autobahn A 12 von Berlin nach Frankfurt/Oder quert die Gemeindefläche in Ost-West-Richtung. Die Autobahnabfahrt Briesen liegt innerhalb der Gemeindegrenze.

Die Landesstraße L 38 und die Kreisstraße K6734 verläuft durch die Ortslage von Briesen. Briesen ist mit der Bahn durch eine Regionalbahnverkehrsstrecke Berlin – Erkner - Fürstenwalde– Frankfurt /Oder erreichbar.

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt im nordwestlichen Bereich der Gemeindefläche. Die 3.Änderung des Plangebietes befindet sich in der Gemarkung Briesen, Flur 1, Flst 1002. Das Flurstück befindet sich in Privatbesitz.

Der Geltungsbereich der 3.Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,0695 ha.

Die Fläche grenzt im Norden an die Hüttenstraße und ansonsten an das vorhandene Allgemeine Wohngebiet, das mit Doppelhäusern und Reihenhäusern bebaut ist oder wird. Die städtebauliche Entwicklung soll, wie im LEP B-B empfohlen auch hier vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Somit soll eine Erhöhung der GRZ von 0,3 zugelassen werden und die Dachneigung soll ab 22° zulässig sein.

Das ist hier mit der Einordnung in den Innenbereich und der Nachverdichtung gegeben, so dass hier die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB als Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu prüfen war.

In welchen Fällen das beschleunigte Verfahren und in welchen das Normalverfahren durchzuführen ist, ist gesetzlich nicht geregelt oder empfohlen. Die Entscheidung über die Verfahrensart liegt im freien Ermessen der Gemeinde. Diese soll sich in ihrer Entscheidung jedoch vorrangig von Zweckmäßigkeitserwägungen leiten lassen.

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren zu einer erheblichen Verkürzung des Planungsverfahrens beitragen.

Die Änderung des Bebauungsplanes führt zur Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung in der Ortslage auf einer Fläche von 0,0695 ha. Bei einer GRZ von 0,3 ergibt sich die mögliche Bebauung im Sinne des § 19 (1) BauNVO mit einer Grundfläche von ca. 209 m². Diese Fläche liegt wesentlich unter dem zulässigen Schwellenwert des § 13a Abs.1 Nr. 1 von 20.000 m².

Die vorgesehene Bebauung und Nachverdichtung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Ebenfalls sind keine Anhaltspunkte vorhanden, die für eine Beeinträchtigung der im §1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter stehen.

Somit ist die Möglichkeit der Verfahrensführung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für die Änderung gegeben. Dieses ist von der Gemeindevertretung beschlossen worden.



Abb1 Bestandsplan Hüttenstraße

1.3 Äußere Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Bebauungsplanfläche ist vorhanden und wird für die Änderung nicht verändert.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Mit der Änderung werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht berührt.

Folgende auf die Planungsabsicht bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten.

4.1 (G)

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

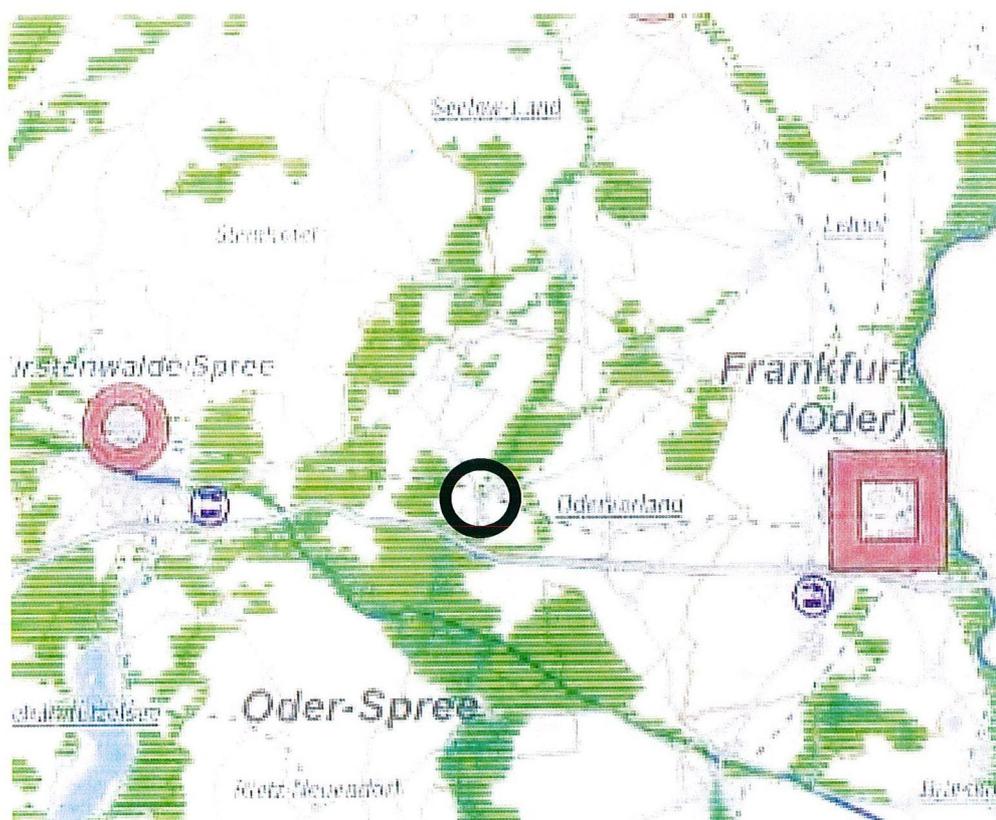


Abb. 4 Auszug aus dem LEP B-B

Der Grundsatz § 4 Abs. 2 LEPro 2007 mit dem eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung die touristischen Potenziale in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden sollen

3. Planinhalt und Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Briesen möchte dem Wohnen im Erschlossenen Innenbereich gewisse Vorteile einräumen. Die Bebaubarkeit soll mit GRZ 0,3 daher für das Kerngrundstück erhöht werden.

Die Fläche des Änderungsbereichs betrifft ca. 695 m² Wohnbaufläche.

Da die Gemeinde die Ausnutzung der Erschließungsanlagen befördern möchte hat sie die Erweiterung des Konzeptes des BP Hüttenstraße in Form einer Änderung beschlossen. Mit dem Beschluss wird die Weiterbesiedlung der BP-Fläche unterstützt unter dem Aspekt einer geringen Änderung der Bebaubarkeit die dem vorgegebenen Konzept angepasst ist.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung, die hier als WA festgesetzt ist, dargestellt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Da der Wohnflächenbedarf seit 1999 gestiegen ist werden eine größere Grundfläche zugelassen

Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan bestimmt die Festsetzung der Grundflächenzahl, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden dürfen (§ 19 BauNVO).

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept (offene Bebauung mit Wohngebäuden) wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Bei den festgesetzten Grundflächenzahlen wurde berücksichtigt, dass neben dem eigentlichen Gebäude auch Anbauten auf die Grundfläche angerechnet werden und die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Terrassen und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschreiten dürfen.

Die Dachneigung wird an den Bungalowstiel (Eingeschossige Bebauung) angepasst und eine Dachneigungszulässigkeit von 22 ° zugelassen. Die Gebäudegestaltung wird für das Kerngebäude für die Dachfläche von 25° auf 22° erweitert. Damit wird gesichert, dass die Gebäude sich in die vorhandene Bebauung einordnen der gestaltungsspielraum aber erhöht wird.

3.3 Denkmalschutz

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)- vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht.

Sollten bei Erdarbeiten. Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen (Telefon 033702 71822) und der unteren Denkmalschutzbehörde (Telefon 03366 35-1475) anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren. Baudenkmalpflegerische Belange sind durch das o. g. Bauvorhaben nicht berührt.

4. Verfahren

Die Gemeinde Briesen hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Hüttenstraße“ in der Gemeindevertreterversammlung vom 15.12.2016 beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt des Amtes Odervorland Nr. 4 am 01.02.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 08.05.2017 bis 09.06.2016

Parallel dazu werden die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen TÖB mit Anschreiben vom 08.05.2017 beteiligt und von der Auslegung informiert. Damit ist die Beteiligung der Behörden eingeleitet.

Die Abwägung erfolgt am 22.06.2017. Nachfolgend wird der Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Wohngebiet Hüttenstraße gefasst und die Begründung gebilligt.