

Begründung zum Bebauungsplan “Wochenendhausgebiet Dorismühle”

Inhalt	Seite
1. Planungsgegenstand	2
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	2
1.2 Plangebiet	2
1.2.1 Geltungsbereich	2
1.2.2 Bestand	2
1.2.3 Städtebauliche Einordnung	3
1.2.4 Planerische Ausgangssituation	3
2. Planinhalt	5
2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
2.2 Planinhalt, Festsetzungen	5
2.2.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung	5
2.2.2 Erschließung, Verkehrsflächen	8
2.2.3 Flächenbilanz	9
3. Umweltbelange	9
4. Auswirkungen des Bebauungsplans	12
5. Rechtsgrundlagen	12
6. Quellennachweis	12

Anhang: Umweltbericht

Wenn der Umweltbericht hier nicht als Anhang vorhanden ist, kann er bei Bedarf als *.PDF-Datei beim Planer angefordert werden: email hoffmann-ing@freenet.de

Begründung Stand Juli 2019

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

Umweltbericht (Stand Juli 2019): Judith Stauch
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Burgherrenstraße 3
12101 Berlin

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Briesen hat auf ihrer Sitzung am 21.06.2018 dem Antrag der Eigentümer der Wochenendhausparzellen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wochenendhaus-siedlung Dorismühle“ zugestimmt und die Einleitung des Bauleitverfahrens für den BP beschlossen. Ziel ist im Bereich des Plangebietes die Schaffung von Baurecht über den Bestandsschutz hinaus zur Erhaltung und Entwicklung der über 5 Jahrzehnte existierenden Erholungssiedlung.

Das Erfordernis zur Planänderung ergibt sich aus den Problemen, die für ein im Bestand bebautes Gebiet im Außenbereich aus der bauordnungsrechtlichen, planungsrechtlichen und naturschutzrechtli-chen Situation erwachsen.

Bauanträge, auch für Nebenanlagen (sogar für Zäune) werden von den Genehmigungsbehörden ab-gelehnt.

Eine gewünschte Realteilung der verschiedenen Eigentümern gehörenden Grundstücke ist nicht mög-lich, weil die vorhandene Bebauung in einigen Fällen die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Grenzabstände zur Nachbargrenze unterschreitet.

Um eine Planungsrechtliche Grundlage zur Lösung dieser Probleme zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Am 01. August 2018 wurde im Amtsblatt der Aufstellungsbeschluss und der Beginn des Verfahrens bekanntgemacht.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Er umfasst folgende Flächen in der Gemeinde Briesen (Mark) Gemarkung Neubrück Forst, Flur 3, Flurstücke

Flst. Nr.	Nutzung	im Geltungsbereich
267	Verkehrsflächen, Garagen, Stellplätze	vollständig
268	Wochenendhäuser	vollständig
269	Wochenendhäuser	vollständig
270	Wochenendhäuser	teilweise
271	Wochenendhäuser	vollständig

Das Plangebiet umfasst nur die im Bestand bebauten und im Privatbesitz befindlichen Grundstücke gemäß den bestehenden Flurstücksgrenzen. Das Einbeziehen von Uferbereichen am Kersdorfer See oder von Forstflächen ist nicht Gegenstand der Planung.

In § 1 Abs. 3 BauGB heißt es wörtlich: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Die Nutzer des Flurstücks 270 haben mehrheitlich kein Interesse an der städtebaulichen und planungsrechtlichen Sicherung dieses im Bestand bebauten Bereiches. Im Gegensatz zum Planungsgebiet sind dort offenbar keine baulichen Veränderungen vorgesehen. Daher entfällt für die Gemeinde die Noitwendigkeit, hier mit einem Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung zu lenken.

Die Baulichen Anlagen auf dem Flurstück 204 stehen auf einer Fläche, die der rechtskräftige FNP Briesen als „Fläche für Wald“ darstellt. Da die zuständigen Forstbehörden hier einer Waldumwandlung nicht zustimmen werden, entfällt die Rechtsgrundlage für eine Erweiterung des B-Plan-Gebietes auf das Flurstück 204.

1.2.2 Bestand

Das Wegenetz im Plangebiet (Flurstück 267) befindet sich im gemeinsamen Besitz der Eigentümergemeinschaft der Grundstücke.

Die Grundstücke sind seit Jahrzehnten entlang der Verkehrsflächen eingefriedet. Die Verkehrsflächen werde nur selten von Fahrzeugen genutzt, z.B. für Materialtransporte oder durch schwere Lkw zur Leerung der Abwassergruben. Es ist nicht bekannt, dass es hier verkehrstechnische Probleme gegeben hätte.

Das Plangebiet kann von Fahrzeugen durchquert werden, ein Wenden oder Rückwärtsfahrten sind nicht notwendig.

Die vorhandene Bebauung auf den Flurstücken 268 - 217 hat das Erdgeschoss als Vollgeschoss. Die Hauptgebäude sind überwiegend massiv aus Mauerwerk errichtet, teilweise auch unterkellert. Es ist aber auch ein Holzhaus in Blockbauweise vorhanden.

Zusätzlich vorhanden sind Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.

Alle Grundstücke im Plangebiet sind bebaut. Die einzelnen Parzellen sind Privateigentum.

Die Trinkwasserversorgung in der Siedlung erfolgt über Hausbrunnen auf den einzelnen Parzellen.

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

Anschluss an die Elektroenergieversorgung ist auf allen Grundstücken vorhanden.

Es gibt im Plangebiet Anlagen für die Telekommunikation.

Zu Altlasten im Plangebiet liegen keine Hinweise oder Informationen vor.

Gegenwärtig gibt es keine Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

Die Vegetation im Plangebiet hat die Form von Hausgärten, überwiegend mit Rasenflächen, Blumen und Zierpflanzen, Ziergehölzen. Einzelne Waldbäume und Obstgehölze sind vorhanden.

Die Umgebung im Norden und im Osten besteht aus ausgedehnten Waldgebieten.

Südlich grenzen bebaute Flächen an, die teils zu Wohnzwecken, teils als Erholungsgrundstücke genutzt werden.

An der Westseite senkt sich das Gelände zum Ufer des Kersdorfer Sees. Dieser See liegt in einem Naturschutzgebiet. Aus früheren Jahrzehnten gibt es am Seeufer Bootsschuppen und Anlegestege. Der See ist verschlammte, als Badegewässer eher ungeeignet. Das Seeufer, Stege und Bootsschuppen befinden sich nicht im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans.

Das Landesamt für Umwelt Brandenburg hat in der Stellungnahme vom 07.12.2018 auf § 38 WHG hingewiesen.

Zitat: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

§ 38 Gewässerrandstreifen

(1) Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

(2) Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

(3) Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit. ...

Im vorliegenden Fall ist der Gewässerrandstreifen nicht Bestandteil des Plangebietes und wesentlich breiter als 5 m.

In der Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree mit Datum vom 14.02.2019 gibt die Untere Denkmalschutzbehörde Hinweise auf das Verfahren bei der Auffindung bisher unentdeckter Bodendenkmale. Baudenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

1.2.3 Städtebauliche Einordnung

Derzeit ist das Plangebiet als Teil eines sehr kleinen Siedlungsgebietes im Außenbereich zu beurteilen. Die GL stuft das bebaute Gebiet als Splittersiedlung ein (Gemeinsame Landesplanung, Stellungnahme vom 26.03.2018).

Über Bauvorhaben ist derzeit gem. § 35 BauGB zu entscheiden.

Gegenwärtig gibt es weder Bebauungspläne noch städtebauliche Satzungen im Geltungsbereich.

1.2.4 Planerische Ausgangssituation

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Briesen ist das Plangebiet sowie auch Flächen in der Umgebung als Sondergebiet für Wochenendhäuser dargestellt (SO W).

Mit dieser Darstellung zeigt die Gemeinde, dass eine Sicherung und Entwicklung dieser Bauflächen beabsichtigt ist.

Die Gemeinsame Landesplanung hat in ihrer Stellungnahme vom 26.03.2018 auf die Inhalte des LEP B-B hingewiesen. Die Festlegungskarte 1 stellt das Ostufer des Kersdorfer Sees als Risikobereich Hochwasser dar. Im Text zum LEP B-B heißt es zum Grundsatz 5.3 (G):

"In dem in der Festlegungskarte 1 dargestellten Risikobereich Hochwasser ist den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensminimierung besonderes Gewicht beizumessen."

Dazu ist anzumerken:

Das Plangebiet hat seeuferseitig eine Höhenlage von 41,9 m bis 42,0 m über DHHN 2016. Seeuferseitig auf dem benachbarten Flurstück 2 der Gemarkung Kersdorf Flur 1 befindet sich (außerhalb des Plangebietes) eine Böschung eine Höhenlage von 39,2 m bis 39,5 m am Böschungsfuß. Zwischen dem Kersdorfer See und der Böschung liegt noch ein Uferstreifen. Der genaue Wasserstand des Sees ist im amtlichen Lageplan nicht vermerkt. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Höhe des Wasserspiegels des Sees dem des Unterwassers der Kersdorfer Schleuse entspricht. Somit besteht eine Höhendifferenz von etwas 3 m zwischen dem Wasserstand des Sees und dem Plangebiet. Es scheint unwahrscheinlich, dass dort eine Hochwasserlage eintritt, die den Wasserspiegel des gesamten Sees und seiner tiefer gelegenen Umgebung um 3 m oder mehr ansteigen lässt.

Deswegen ist davon auszugehen, dass das Plangebiet selbst nicht hochwassergefährdet ist.

Weiterhin teilt die Gemeinsame Landesplanung in ihrer Stellungnahme vom 26.03.2018 mit: Die Planung sieht keine Erweiterung der bestehenden Splittersiedlung vor, verstößt also nicht gegen das Ziel 4.3 des LEP B-B.

Die Regionale Planungsstelle Oderland- Spree hat in ihrem Schreiben vom 14.12.2018 festgestellt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Die Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree mit Datum vom 14.02.2019 enthält den Hinweis der UNB auf die 50m-Bauverbotszone an Gewässern gemäß § 61 Abs. 1 BNatSchG. Hierzu ist anzumerken:

Im Wortlaut heißt es im § 61 BNatSchG „Freihaltung von Gewässern und Uferzonen“:

(1) Im Außenbereich dürfen an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. ... Weiter gehende Vorschriften der Länder bleiben unberührt.

(2) Absatz 1 gilt nicht für 1. ... bauliche Anlagen, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtmäßig errichtet oder zugelassen waren, ...

Der Abs. 1 gilt für Neubauvorhaben.

Der Geltungsbereich des B-Plans erstreckt sich auf seit Jahrzehnten im Bestand bebaute Grundstücke, die ursprünglich katastermäßig ein Flurstück = 1 Baugrundstück für die Errichtung von Wochenendhäusern mit ihren Nebenanlagen bildeten. Die Gemeinde teilt nicht die Meinung der UNB, dass innerhalb der Grenzen des B-Plans illegale Bautätigkeit erfolgt ist. Die Gemeinde geht davon aus, dass auch die seeufernahen Wochenendhäuser mit Baugenehmigungen und vor dem Inkrafttreten des BNatSchG errichtet wurden.

2. Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die allgemeine Zielstellung der Planung besteht darin, die für beschriebenen Probleme im Plangebiet eine Lösung zu schaffen, sofern dies mit den Mitteln des Planungsrechtes möglich ist. Dementsprechend soll der Bebauungsplan

- den Status als bebaute Fläche im Außenbereich beenden,
- in seinem Geltungsbereich Baurecht gem. § 30 BauGB für die dortigen Grundstücke schaffen,
- die planungsrechtliche Voraussetzung für die gewünschte Realteilung der verschiedenen Eigentümern gehörenden Grundstücke schaffen,
- eine Lösung für die im Bestand unterschrittenen bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Grenzabstände erarbeiten.

2.2 Planinhalt, Festsetzungen

Maßgebend sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

2.2.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet im Geltungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO) festgesetzt. Dort ist nur die Errichtung von Wochenendhäusern zulässig. (= Textliche Festsetzung 1)

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Bis an die Baugrenzen kann ein Neubau herangebaut werden, sofern dem keine abstandsrechtlichen oder sonstigen Gründe entgegenstehen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Mit den so festgesetzten Baufenstern wird der Bestand gesichert. Neue zusätzliche Bauflächen für Wochenendhäuser werden nicht festgesetzt.

Die Bauweise ist gemäß Textlicher Festsetzung 4 für den Baubestand als Abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Die Rechtsgrundlage hierfür gibt die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO):

§ 6 Abstandsflächen, Abstände

... (5) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 Meter. ... Vor den Außenwänden von Gebäuden ... mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 Meter. Werden von einer städtebaulichen Satzung ... Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten, finden die Sätze 1 bis 3 keine Anwendung,...

Weil die vorhandene Bebauung in einigen Fällen die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Grenzabstände zur Nachbargrenze unterschreitet, wird nur für den Baubestand von diesem Rechtsinstrument Gebrauch gemacht.

Diese Regelung wird damit begründet, dass die Siedlung in der bestehenden Form seit mehr als 50

Jahren existiert. Die Bebauung der verschiedenen Parzellen wurde im nachbarlichen Einvernehmen errichtet. Weder sind aus der Bebauung resultierende nachbarschaftliche Konflikte bekannt, noch hat es bisher Brandfälle oder andere Schadensereignisse gegeben, deren Ursache in einer verminderten Tiefe der Abstandsflächen zu finden wären.

Aus diesen Gründen soll nur für den Baubestand die geringere Tiefe der Abstandsflächen planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich gesichert werden.

In der Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree mit Datum vom 14.02.2019 äußert die Technische Bauaufsicht: Die geplante TF 4 soll eine abweichende Bauweise mit Reduzierung der Abstandsflächen regeln. Dies ist falsch. Eine solche Regelung kann es nur für legal nach Baugenehmigung errichtete Gebäude geben.

Dazu ist klarzustellen:

Der wesentliche Punkt in dieser Stellungnahme ist die Frage, ob die Gebäude in der Wochenendhaus-siedlung legal mit Baugenehmigung errichtet wurden. Zur Klärung des Sachverhaltes wurde das Bauaktenarchiv der Gemeinde Briesen durchsucht. Dieses Archiv ist für den relevanten Zeitraum nach den Namen der Bauherren geordnet. Ist der Name des Bauherren nicht bekannt, ist es praktisch unmöglich, nach ca. 50 Jahren eine Baugenehmigung aufzufinden.

Durch diverse Eigentümerwechsel können die Namen der ursprünglichen Bauherren nicht mehr vollständig ermittelt werden. Den neuen Eoigentümern wurden in den wenigsten Fällen Bauakten vom Voreigentümer übergeben (soweit überhaupt noch vorhanden).

Immerhin konnten bei der Recherche mehrere Baugenehmigungen aufgefunden werden:

1974 Anbau Bungalow

1979 Anbau Veranda

1979 Reko Bungalow, Neubauten Terasse + Bootsschuppen

1979 Anbau Waschraum

1980 Abwassergrube

1981 Bootsschuppen

1984 Anbau + Fäkaliengrube

1987 Gebäudeerweiterung mit Überdachung.

Eine konkrete Zuordnung der Baugenehmigungen zu den einzelnen Parzellen im Geltungsbereich des B-Plans ist kaum möglich, da in den Genehmigungen nur Lagebezeichnungen wie „Flurstück 12“ (= die gesamte Siedlungsfläche) oder „Kersdorfer Schleuse Siedlung I“ angegeben sind. Die Gemeinde wertet diese aufgefundenen Bauakten bis zum Nachweis des Gegenteils als aussagekräftige Beweise dafür, dass die Wochenendhaussiedlung mit Baugenehmigungen errichtet wurde.

Die nicht durch Nachweise gestützte Behauptung, in der Siedlung beständen Schwarzbauten, wird von der Gemeinde bis zum Nachweis des Gegenteils zurückgewiesen.

In der vom Land Brandenburg herausgegebenen „Arbeitshilfe Bebauungsplanung“, Stand November 2014 heißt es in Abschnitt B 2.4:

„In begründeten Fällen können auch geringere Maße erforderlicher Abstandsflächentiefen festgesetzt werden. Dabei dürfen jedoch die bauordnungsrechtlich relevanten Aspekte der Abstandsflächen wie die Sicherung einer ausreichenden Belichtung und die Berücksichtigung von Brandschutzanforderungen nicht außer Acht gelassen werden. Die Zulassung von Abstandsflächentiefen unterhalb eines Maßes von 0,5 H, das die Brandenburgische Bauordnung von 2003 unter dem ausschließlichen Aspekt der Gefahrenabwehr für erforderlich erachtet, ist daher meist nur bei Planungen im Bestand zur Erhaltung eines historischen Ortsbildes begründbar. Bei der Planung neuer Baugebiete werden allenfalls einzelne städtebauliche Sondersituationen geringere Abstandsflächentiefen rechtfertigen können; die betreffende Festsetzung wird sich dabei im Allgemeinen auf einige wenige Gebäude bzw. Gebäudeteile beschränken müssen. Die Ermöglichung geringerer Abstandsflächentiefen setzt die konkrete Prüfung des Einzelfalles voraus, um die Auswirkungen der Festsetzung auf andere öffentliche und private Belange sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können.“

Die Gemeinde begründet die Festsetzung u.a. mit der Notwendigkeit, den historisch gewachsenen Siedlungsteil im Bestand zu erhalten. Die Unterschreitung von Abstandsflächen auf Baugrundstücken, die bisher ein gemeinsames katastermäßiges Grundstück bilden, wertet die Gemeinde als städtebauliche Sondersituation.

Die Berücksichtigung von Brandschutzanforderungen ist gegeben und wird von der Festsetzung im Bebauungsplan nicht berührt.

Weder der BbgBO noch der „Arbeitshilfe“ ist zu entnehmen, dass eine Regelung der Abstandsflächen für Bestandsgebäude nicht zulässig ist.

Für Neubauten im Plangebiet wird die Bauweise ist gemäß Textlicher Festsetzung 4 als offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Die neuen Wochenendhäuser müssen als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Zulässig ist auch die Errichtung von Doppelhäusern, beispielsweise als Grenzbebauung auf zwei nebeneinanderliegenden kleinen Grundstücken.

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

Die Errichtung von Garagen und Carports und das Anlegen von Stellplätzen (§ 12 BauNVO) ist auf den Baugrundstücken nicht zulässig (= Textliche Festsetzung 2).

Die schmalen Erschließungswege verbieten ein Abstellen von Fahrzeugen auf diesen Verkehrsflächen.

Stellplätze und Garagen sind aber am Südrand des Plangebietes im Bestand vorhanden. Dort erfolgt zur Sicherung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Damit wird der Bestand gesichert. Neue zusätzliche Flächen werden nicht festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet gemäß Textlicher Festsetzung 3 durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Ausgehend von dem Ziel, die bestehende bauliche Nutzung zu sichern, wird für das SO eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Dies ist ausreichend, um den Bestand im SO zu sichern sowie kleinere Anbauten oder Neubauten zuzulassen.

Gemäß § 17 BauNVO darf im Wochenendhausgebiet die Obergrenze GRZ 0,2 und GFZ 0,2 nicht überschritten werden.

Die Begrenzung der Grundfläche der Wochenendhäuser ist eine Begrenzung nach der Art der baulichen Nutzung.

Gemäß dem Gleichbehandlungsgrundsatz wird für große wie für kleine Grundstücke die gleiche GRZ festgesetzt. Die GRZ entspricht dem Bestand, und erlaubt je nach der vorhandenen Bebauung kleinere oder größere Anbauten. 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).

Auf einigen derzeit vorhandenen großen Parzellen wäre mit einer GRZ 0,2 eine Bebauung gestattet, die von der überbauten Grundfläche her nicht mehr dem Charakter eines Wochenendhausgebietes entspricht. Deswegen wird in der Textlichen Festsetzung 3 die zulässige Grundfläche für ein Wochenendhaus auf maximal 60 qm begrenzt. Diese Größe orientiert sich am Bestand. Eine großflächigere Bebauung würde dem Charakter eines Wochenendhausgebietes widersprechen.

Gemäß § 19 Abs. 4 darf die zulässige Grundfläche nur durch die Grundflächen von Nebenanlagen (aber nicht von Stellplätzen und Garagen) 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 0,2 (für Wochenendhäuser im SO) im Regelfall die Möglichkeit zur Überschreitung um 0,1 bis zur GRZ von 0,3.

Weiterhin wird in der Textlichen Festsetzung 3 bestimmt, dass Terrassen und überdachte Freisitze bis zu einer Grundfläche von 23 qm nicht in die GRZ für das Wochenendhaus eingerechnet werden. (Rechtsgrundlage § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO: ... Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. ...) Diese Anlagen sind im Allgemeinen bei der Berechnung der Flächen für Nebenanlagen zu berücksichtigen.

Schöpft aber das Wochenendhaus die GRZ 0,2 nicht voll aus, kann die verbleibende Restfläche für die Berechnung der zulässigen Fläche für Nebenanlagen miteinbezogen werden.

Bei der Begrenzung auf 60qm Grundfläche für Wochenendhäuser + 23 qm handelt es sich um Obergrenzen. Bei kleineren Grundstücken ist die GRZ 0,2 anzuwenden, daraus ergibt sich die überbaubare Grundstücksfläche. Diese Obergrenzen orientieren sich am Bestand und wurden aufgrund der Plangrundlage überprüft. Im Bestand werden diese Obergrenzen nicht überschritten.

Im Plangebiet, im ist die Errichtung eines Vollgeschosses zulässig. Die Festsetzung orientiert sich am Bestand sowie an den für Wochenendhausgebiete typischen Baustrukturen. Eine zweigeschossige Bebauung würde dem Charakter eines Wochenendhausgebietes widersprechen.

Zusätzlich ist aber 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.

2.2.2 Erschließung, Verkehrsflächen

Die öffentliche Erschließung wird durch die Gemeindestraße An der Kersdorfer Schleuse gewährleistet. Das Plangebiet ist dort angeschlossen.

Das Wegenetz im Plangebiet (Flurstück 267) befindet sich im gemeinsamen Besitz der Eigentümergemeinschaft der Grundstücke. Es wird als Private Verkehrsfläche festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Damit verbleibt die Verkehrssicherungspflicht bei der Eigentümergemeinschaft. Die Gemeinde Briesen ist für diese Flächen nicht zuständig.

Die notwendigen Anlagen für die technische Erschließung sind im Plangebiet vorhanden. Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

Die "Satzung der Gemeinde Briesen über die Herstellung notwendiger Stellplätze" in der Fassung vom 17.03.2005 sieht in der "Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Briesen" Richtzahlen für den Stellplatzbedarf unter Nr. 10.1., Nutzungsart Kleingartenanlagen / Wochenendhausparzellen 1 Stellplatz je 3 Kleingärten bzw. Wochenendhausparzellen vor. Im Bestand vorhanden sind am Südrand des Plangebietes 12 Garagen, dazwischen Freiflächen für ca. 12 Stellplätze. Gemäß Satzung reichen 24 Abstellplätze für Pkw für 72 Parzellen aus; vorhanden sind aber nur 14 Parzellen mit je 1 Wochenendhaus.

Die Verkehrsflächen im Plangebiet werden als Private Verkehrsflächen festgesetzt, da die Gemeinde die mit der Verkehrssicherungspflicht verbundenen Aufgaben nicht übernehmen will. Die Flächen sind jedoch nicht abgesperrt und sind somit einer Feuerwehrezufahrt gleichzusetzen.

Aus der Planzeichnung ist ersichtlich, dass zwei befahrbare Wege kurz vor dem Seeufer bis zur Grenze des Plangebietes bestehen. Die Entfernung von dort bis zum See beträgt ca. 30m. Eine Löschwasserentnahme mittels Motorpumpe sollte dort möglich sein.

Das Seeufer selbst liegt im NSG, Alles Nutzungsfragen sind daher mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die zuständigen Träger der Wasserversorgung haben mitgeteilt, dass es im Plangebiet keine Anlagen zur Trinkwasserversorgung gibt. Für den Löschwasserbedarf ist also in jedem Fall das Seewasser zu nutzen. Notwendig für die Sicherung der Löschwasserversorgung sind 96 cbm pro Stunde für einen Zeitraum von 2 Stunden.

2.2.3 Flächenbilanz

festgesetzte Nutzung		Anteil Teilflächen, qm
Baugebiete SO Woch		4.468
Private Verkehrsfläche insges.	1.302	
Flächen für Stellplätze und Garagen	764	
	Verkehrsflächen	Summe
		2.066
Plangebiet Summe		6.534

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

3. Umweltbelange

Zur Prüfung der potentiellen Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht erarbeitet:

Dipl.-Ing Judith Stauch: Umweltbericht zum Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Dorismühle"
Berlin, Juli 2019

Im Umweltbericht werden die potentiellen Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter ermittelt und die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz für bebauungsplaninduzierte Eingriffe festgelegt. Davon finden sich die folgenden Maßnahmen als Festsetzungen im Bebauungsplan in Form von textlichen Festsetzungen. Die Numerierung dieser Textlichen Festsetzungen ergibt sich aus der fortlaufenden Numerierung aller Textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

6. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Rechtsgrundlage: § 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 und Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Festsetzung wurde aus dem Umweltbericht übernommen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht Festsetzungen zum Schutz des Bodens im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Anreicherung des Grundwassers. Die Verpflichtung zur Regenwasserversickerung ist bereits im Brandenburgischen Wassergesetz enthalten. Darüber hinaus kann die Gemeinde auf Grundlage von § 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB im Bebauungsplan festsetzen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Dies ist eine Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes.

7. Die Rasenvegetation der privaten Verkehrsflächen einschließlich der Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist zu erhalten. Notwendige Teilbefestigungen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 2 BbgNatSchG

Die Festsetzung wurde aus dem Umweltbericht übernommen.

Diese Anforderung soll helfen, den Versiegelungsgrad im Plangebiet gering zu halten und damit die Durchlüftung des Bodens und die Versickerung des Niederschlagswassers sicherzustellen. Deswegen werden Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung ausgeschlossen.

Die Festsetzung dient der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes.

8. Auf den Baugrundstücken sind pro angefangene 10 qm Neuversiegelung 20 lfm einer mindestens 3-reihigen Heckenpflanzung oder 20 qm flächige Gehölzpflanzungen anzulegen und zu erhalten. Bei Grundstücken, die kleiner als 250 qm sind, kann alternativ ein hochstämmiger Laubbaum pro angefangene 50 qm Neuversiegelung im Stellplatzbereich zwischen den Garagen gepflanzt werden. Die im Stellplatzbereich zu pflanzenden Bäume sind mit Anfahrtsschutz gegen Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen und auf ausreichend großen Baumscheiben zu erhalten. Bei den Baum- und Strauchpflanzungen sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Die Festsetzung wurde aus dem Umweltbericht übernommen.

Diese Festsetzung dient als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes, konkret für die dauerhafte Neuversiegelung von Freiflächen im Zuge von Baumaßnahmen. Das Pflanzgebot ist vorteilhaft, weil Eingriffe in die naturschutzrechtlichen Schutzgüter so direkt am Ort des Eingriffs ausgeglichen werden können.

9. (1) Im Plangebiet ist der Bestand folgender Laub- und Nadelbäume mit Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 Zentimetern) zu erhalten: Birke, Buche, Eiche, Linde, Robinie, Fichte, Kiefer, Lärche, Tanne.

(2) Nicht vermeidbare Baumfällungen sind durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Dies gilt nicht für Bäume, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits abgestorben oder stark geschädigt waren. Der Ersatz ermittelt sich nach dem Stammumfang des Baumes zum Zeitpunkt der vorgesehenen Fällung. Beträgt der Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, weniger als 1 Meter, ist als Ersatz ein Baum zu pflanzen. Ab einem Stammumfang von 1 Meter ist je angefangene 60 cm Stammumfang eine weitere Ersatzpflanzung erforderlich. Bei einem Stammumfang ab 200 Zentimeter wird die ermittelte Ersatzpflanzung um 1 Baum erhöht. Als Ersatzpflanzungen sind gebiets- und standortheimische Baumarten und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzliste zu verwenden. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlage: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Die Festsetzung wurde aus dem Umweltbericht übernommen.

Diese Festsetzung dient als Vermeidungsmaßnahme von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes. Der Landkreis hat eine Baumschutzsatzung (Verordnung über den Schutz von Bäumen im Landkreis Oder-Spree vom 30.11.2011), die jedoch nur auf den Außenbereich (§ 35 BauGB) anzuwenden ist.

Durch das Inkrafttreten des Bebauungsplans ändert sich verändert sich das Plangebiet in eine Fläche gemäß § 30 BauGB.

Um dennoch den Erhalt von Bäumen zu sichern und Baumfällungen auf das notwendige Minimum zu beschränken, wird diese Textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Inhalt der Festsetzung orientiert sich an der Baumschutzsatzung des Landkreises.

Notwendige Baumfällungen sind zu beantragen und zu begründen. Die zuständige Behörde des Landkreises bestimmt dann den Umfang der Ersatzpflanzungen gemäß dieser Textlichen Festsetzung.

Um sicherzustellen, dass bei allen durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans notwendigen Gehölzpflanzungen standortgerechte einheimische Pflanzenarten verwendet werden, wird dem Bebauungsplan eine Pflanzenliste beigegeben.

Aus dieser Liste sind die Arten für die notwendigen Pflanzungen auszuwählen. Die Pflanzung anderer Gehölzarten im Plangebiet wird nicht eingeschränkt. Die anderen Gehölzarten sind aber nicht auf notwendige Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen anrechenbar.

Pflanzenliste zur Auswahl für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen (Bäume und Sträucher)

a) Bäume

Baumart:		Mindest-Pflanzqualität:
Acer campestre	Feld-Ahorn	Hochstamm, StU 18 cm
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Hochstamm, StU 18 cm
Betula pendula	Hänge-Birke	Hochstamm, StU 18 cm
Carpinus betulus	Hainbuche	Hochstamm, StU 18 cm
Crataegus laevigata	Weißdorn, Rotdorn	Hochstamm, StU 16 cm
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Hochstamm, StU 18 cm
Quercus robur	Stiel-Eiche	Hochstamm, StU 18 cm
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hochstamm, StU 14 cm
Taxus baccata	Eibe	Hochstamm, StU 14 cm
Tilia cordata	Winter-Linde	Hochstamm, StU 18 cm
Ulmus glabra	Berg-Ulme	Hochstamm, StU 18 cm
	Hochstämmige Obstbäume und Wildobst	Hochstamm, StU 14 cm

b) Sträucher und Heckenpflanzen

Gehölzart:		Mindest-Pflanzqualität:
Acer campestre	Feld-Ahorn	Heister verpflanzt oder Heckenpflanzen 100-125
Carpinus betulus	Hainbuche	Heister verpflanzt oder Heckenpflanzen 100-125
Corylus avellana	Haselnuss	verpflanzte Sträucher 60-100
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	verpflanzte Sträucher 60-100
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	verpflanzte Sträucher 60-100
Prunus spinosa	Schlehe	verpflanzte Sträucher 60-100
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	verpflanzte Sträucher 60-100
Rosa canina	Hundsrose	verpflanzte Sträucher 60-100
Rubus fruticosus	Wild-Brombeere	Topfballen
Rubus idaeus	Wild-Himbeere	Topfballen
Salix aurita	Ohr-Weide	verpflanzte Sträucher 60-100
Salix cinerea	Grau-Weide	verpflanzte Sträucher 60-100
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	verpflanzte Sträucher 60-100
Viburnum opulus	Schneeball	verpflanzte Sträucher 60-100

- StU = Stammumfang

- Mindest-Pflanzqualität von Sträuchern und Heckenpflanzen: Zahlen = Höhenangabe in Zentimetern

4. Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan sichert

- die planungsrechtliche Grundlage für die bestehende bebaute Fläche aus Baugebiet,
- die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans;
- die planungsrechtliche Grundlage für eine Realteilung, auch wenn die vorhandene Bebauung in einigen Fällen die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Grenzabstände zur Nachbargrenze unterschreitet.
- Notwendige Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die naturschutzrechtlichen Schutzgüter werden im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. s

Es ist nicht erkennbar, dass die Belange der dem Änderungsbereich benachbarten Grundstücke berührt werden.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf den Finanzhaushalt der Gemeinde Briesen, das sämtliche Kosten von der Eigentümergemeinschaft getragen werden.

5. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

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)

6. Quellennachweis

Landkreis Oder-Spree: Verordnung über den Schutz von Bäumen im Landkreis Oder-Spree vom 30.11.2011. Amtsblatt für den Landkreis Oder-Spree vom 16. Dezember 2011, 18 Jahrgang Nr. 16 Seite 12

Dipl.-Ing Judith Stauch: Umweltbericht zum Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Dorismühle" (liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei)