Bekanntmachung
über die
Öffentliche Auslegung

2. Änderung Bebauungsplan Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“

Die Gemeindevertretung hat am 15.12.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Berkenbrück Nr.01 „Ruhlsdorfer Weg“ im beschleunigten Verfahren gem. 13a BauGB zur Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung beschlossen. Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Der Bebauungsplan Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ wurde im Jahr 2006 als Satzung beschlossen und mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ im Jahr 2016 für den Bau von Wohngebäuden im Bungalowstil erweitert.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ sollen max. zwei weitere Baugrundstücke am Ruhlsdorfer Weg ermöglichst werden. Des Weiteren soll das Ziel verfolgt werden, die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den baulichen Gegebenheiten vor Ort neu zu überprüfen und anzupassen. Durch mehrere Beschlüsse der Gemeindevertretung sind Abweichungen und Befreiungen von den Festsetzungen der Dachform, Zustimmung zur Befreiung von der Festsetzung der Grünordnung und Zustimmungen zur Befreiung von den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung genehmigt worden. Eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind daher erforderlich. Eine weitere Änderung soll im Bereich der bestehenden Parkfläche erfolgen, diese soll entfernt werden.
Die Entstehung der neuen Baufläche soll zu einer Nachverdichtung innerhalb des Ortes (Innenentwicklung) führen. Die neuen Baugrundstücke sollen vom Ruhlsdorfer Weg erschlossen werden.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ruhlsdorfer Weg“ umfasst die Flurstücke 316, 503 bis 505, 507, 509 bis 511, 530, 532 bis 534, 537 und 538 der Flur 3 in der Gemarkung Berkenbrück und hat eine Größe von ca. 12.236 m^2. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Baugrundstücke gegenüber des Ruhlsdorfer Weges, die Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sind,
- im Westen durch Baugrundstücke gegenüber der Straße nach Luckenwalde, die Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sind,
- im Süden durch Baugrundstücke an der Straße nach Luckenwalde, die Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sind,
- im Osten durch Weideland sowie ein Baugrundstück mit Wohnhaus und kleinem Pferdestall.

Die Lage des Plangebietes ist im nachstehend abgedruckten Übersichtsplan gekennzeichnet.

In der Gemeindevertretersitzung am 21.03.2023 wurde die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg beschlossen.
Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans übernimmt größtenteils die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie dessen 1. Änderung des B-Planes Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ und legt folgendes neues fest:

- Festlegung eines weiteren Allgemeinen Wohngebietes (gem. § 4 BauNVO) mit Baugrenzen im nord-westlichen Bereich und Streichung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“,
- Festlegung und Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes im zentralen Geltungsbereich (Flurstück 537, Flur 3, Gemarkung Berkenbrück) ohne Baugrenze,
- Festlegung von passiven Lärmschutzmaßnahmen für das neue Baugebiet,
- Konkretisierung der Bauweise auf der Grundlage der örtlichen Gegebenheiten, hier Festlegung von Gebäudelängen von 15m sowie Ausnahmen bis 22m,
- Korrektur und Erweiterung der örtlichen Bauvorschriften (Dachform und –neigung); Ergänzung der Dachform „Walmdach“ sowie Korrektur der Spanne des Dachneigungswinkels von 20 bis 50 Grad,
- Grünordnerische Festsetzung, Verlegung der festgesetzten Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf den Flurstücken 504 und 538 der Flur 3 in der Gemarkung Berkenbrück.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Berkenbrück Nr.01 „Ruhlsdorfer Weg“ (Planungsstand: 31. Januar 2023) wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit folgenden Unterlagen: Planzeichnung, Begründung und Artenschutzrechtlicher Potenzialabschätzung

in der Zeit vom

08.05.2023 bis einschließlich **14.06.2023**

offengelegt. Die Öffentlichkeit kann sich hier über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und die dazugehörigen Unterlagen werden während dieser Zeit in der Gemeindeverwaltung Nuthe-Urstromtal, Ruhlsdorf, Frankenfelder Straße 10, 14947 Nuthe-Urstromtal, (Raum **210**) zu folgenden Dienstzeiten öffentlich ausgelegt:

montags	von 8.00 Uhr – 16.00 Uhr
dienstags	von 8.00 Uhr – 18.00 Uhr
donnerstags	von 8.00 Uhr – 17.00 Uhr
freitags	von 8.00 Uhr – 12.00 Uhr

Ergänzend werden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB der Inhalt der Bekanntmachung sowie die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung in das Internet eingestellt. Die Unterlagen können während der Auslegungsfrist unter https://nuthe-urstromtal.de/ eingesehen werden.

Es werden gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB folgende Hinweise gegeben:
Sie haben die Möglichkeit, während der bekannt gemachten Zeiten Anregungen oder Hinweise schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen. Die schriftlich vorgebrachten Bedenken sollten die volle Anschrift des Verfassers und ggf. auch die Bezeichnung des betroffenen Grundstückes enthalten.

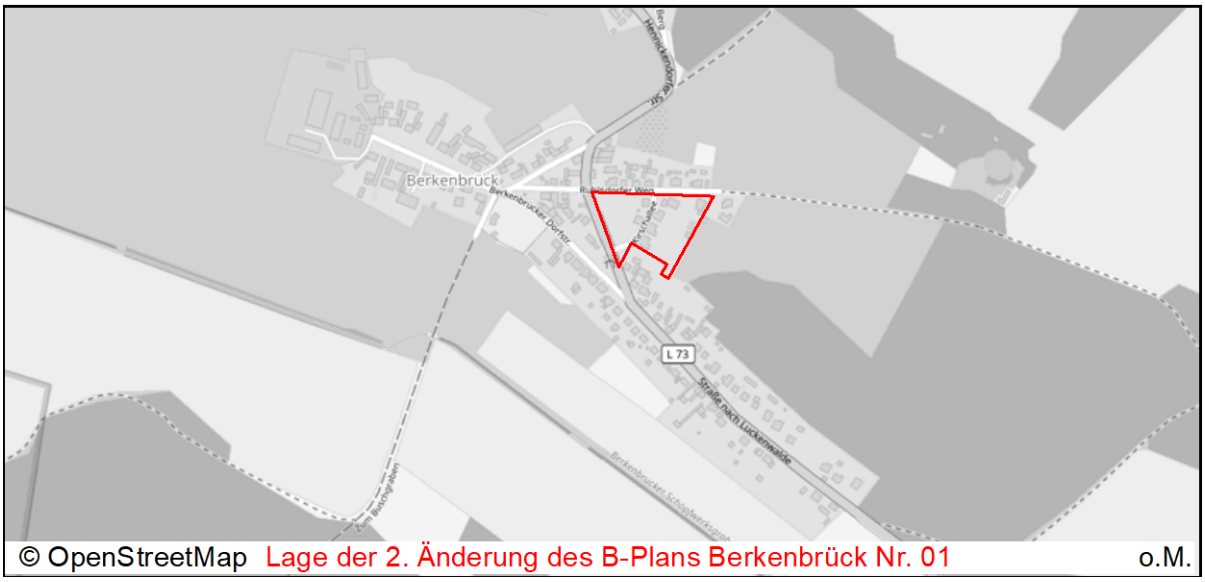
Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragssteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können (vgl. § 3 (2) Satz 2 BauGB).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4.Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021(GVBl. I Nr. 5).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. IS. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

Ruhlsdorf, den 11.04.2023

gez. Scheddin
Bürgermeister