



# Gemeinde Nuthe-Urstromtal

## 2. Änderung des Bebauungsplanes im Ortsteil Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

### Begründung

31. Januar 2023

Aufgestellt in Abstimmung und Zusammenarbeit  
mit dem Fachbereich IV Bauverwaltung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal



IDAS Planungsgesellschaft mbH  
Goethestraße 18  
14943 Luckenwalde  
Tel. 03371 68 957 - 0  
Fax 03371 68 957 - 29

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Plangebiet</b> .....	<b>6</b>
3.1 Geltungsbereich .....	6
3.2 Bestand .....	6
3.3 Erschließung Verkehr .....	8
3.4 Eigentumsverhältnisse .....	8
3.5 Technische Infrastruktur / Leitungen .....	9
3.6 Altlasten .....	9
<b>4. Planerische Ausgangssituation</b> .....	<b>9</b>
4.1 Landes- und Regionalplanung .....	9
4.2 Flächennutzungsplan .....	11
4.3 Landschaftsrahmenplan.....	12
4.4 Landschaftsplan .....	12
4.5 Schutzgebiete .....	13
4.6 Immissionsschutz.....	13
4.7 Denkmalschutz .....	15
4.8 Benachbarte Bebauungspläne.....	15
<b>5. Umweltbelange</b> .....	<b>15</b>
5.1 Umweltprüfung .....	15
5.2 Eingriffs- und Ausgleichregelung .....	15
5.3 Artenschutz .....	16
<b>6. Planinhalt</b> .....	<b>17</b>
6.1 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung .....	17
6.2 Wesentlicher Planinhalt .....	19
6.3 Art der baulichen Nutzung .....	19
6.4 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen .....	19
6.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	20
6.6 Bauweise.....	21
6.7 Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	21
6.8 Grünordnung .....	21
6.9 Grünflächen.....	22
6.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen.....	22
6.11 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen .....	22
6.12 Örtliche Bauvorschriften (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO) .....	23
6.13 Festsetzung zum Außerkrafttreten planungsrechtlicher Vorschriften .....	23
6.14 Pflanzlisten.....	23
<b>7. Flächenbilanz</b> .....	<b>24</b>

<b>8. Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>25</b>
8.1 Stadtplanerische Auswirkung.....	25
8.2 Auswirkungen auf die Umwelt.....	25
8.3 Soziale Auswirkungen.....	26
8.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen .....	26
8.5 Auswirkungen auf die Infrastruktur .....	26
<b>9. Verfahren.....</b>	<b>27</b>
<b>10. Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>28</b>
<b>11. Anlage .....</b>	<b>28</b>

### **Abbildungen**

Abb. 1: Rechtskräftiger B-Plan im Ortsteil Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ .....	4
Abb. 2: 1. Änderung B-Plan im Ortsteil Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ .....	5
Abb. 3: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplan der Gemeinde .....	12

## 1. Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal 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 Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ wurde im Jahr 2006 beschlossen.

Zu dieser Zeit wurde im Plan festgelegt, dass sich die zukünftige Bebauung an die üblichen Hausformen anpasst. In den vergangenen Jahren hat sich der Bungalowstil bei Wohnhäusern sehr stark verbreitet und gehört nun mit zum Ortsbild. Darauf hat die Gemeinde im Änderungsverfahren zum B-Plan reagiert und die 1. Änderung beschlossen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ im Jahr 2016 wurde die Möglichkeit geschaffen, Häuser im Bungalowstil zu errichten. Viele Eigentümer haben dies genutzt und ihre Wohngebäude entsprechend gebaut.

Aufgrund der großen Nachfrage an Baugrundstücken und dem geringen Entwicklungspotenzial, dass der Gemeinde Nuthe-Urstromtal durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vorgegeben ist, ist eine Innenentwicklung von Flächen zu empfehlen. Die Flächenentwicklung im Innenbereich wird der Eigenentwicklungsoption der Gemeinde nicht angerechnet und lässt somit die Entwicklung in anderen Ortsteilen zu. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ sollen max. zwei weitere Baugrundstücke am Ruhlsdorfer Weg ermöglicht werden.

Des Weiteren soll das Ziel verfolgt werden, die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den baulichen Gegebenheiten vor Ort neu zu überprüfen und anzupassen. Durch die genehmigten Abweichungen und Befreiungen von den Festsetzungen der Dachform (Gemeindevertretung am 19.06.2018 Drucksachen-Nr. 2018/043 und 18.12.2018 Drucksachen-Nr. 2018/043.2), der Zustimmung zur Befreiung von der Festsetzung der Grünordnung und dem Maß der baulichen Nutzung (Gemeindevertreterversammlung am 26.03.2019 Drucksachen-Nr. 2019/005) und einem weiteren Antrag (Vorlage-Nr. 2020/073) auf Zustimmung zur Befreiung von der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Nachfolgend wird der rechtskräftige Bebauungsplan sowie dessen 1. Änderung dargestellt:

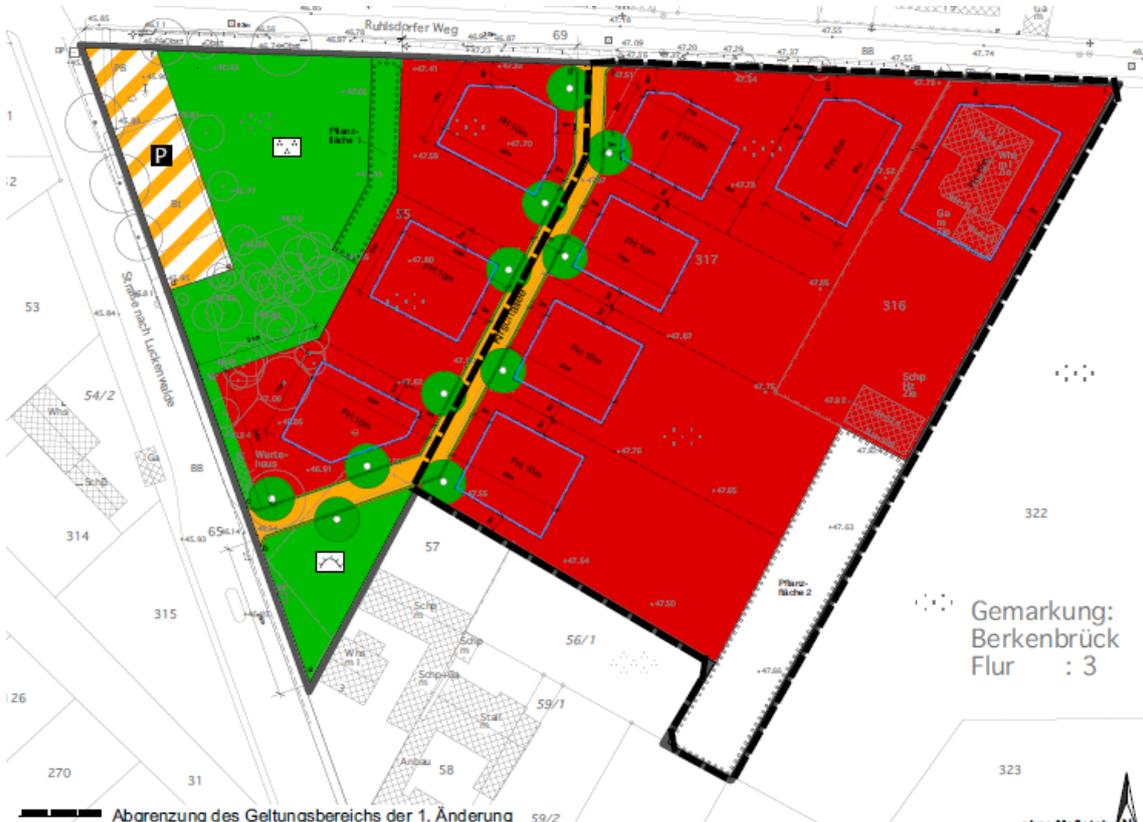


Abb. 1: Rechtskräftiger B-Plan im Ortsteil Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“

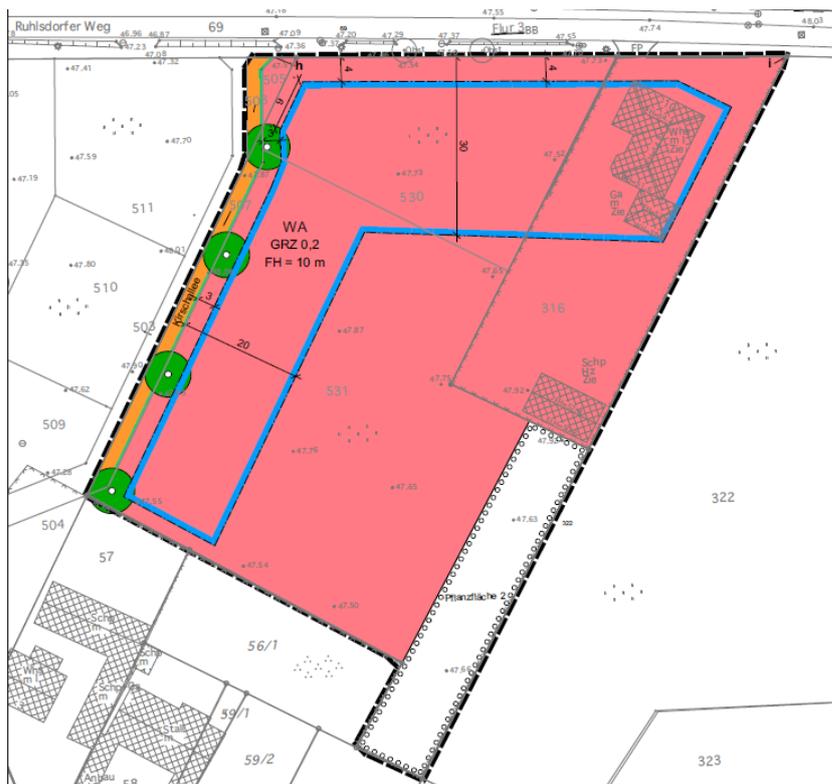


Abb. 2: 1. Änderung B-Plan im Ortsteil Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“

Da der Bebauungsplan entsprechend § 13 a Abs. 1 BauGB der Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung von Flächen dient, sind die rechtlichen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt.

## 2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst gegenwärtig ausschließlich Flächen, die planungsrechtlich nach § 30 BauGB zu beurteilen sind. Demnach ist die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit durch den Bebauungsplan im Ortsteil Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ sowie dessen 1. Änderung auf der Grundlage seiner planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu bewerten.

Das 2. Änderungsverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Ein beschleunigtes Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Eine Beeinträchtigung besteht bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes im Ortsteil Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ nicht.

Durch den Bebauungsplan können ungenutzte Flächen nutzbar gemacht und die Nachverdichtung innerhalb des Ortes (hier Innenentwicklung) gefördert werden.

Aufgrund der Größe des Geltungsbereichs von ca. 12.200 m<sup>2</sup> wird der o.g. Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten.

Die genannten Voraussetzungen erfüllt der Bebauungsplan.

Nach § 13a i. V. mit § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Der § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

### **3. Plangebiet**

#### **3.1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung ist in der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 dargestellt und umfasst die gesamte Flächengröße des bestehenden B-Plan Nr. 01 mit ca. 12.236 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Berkenbrück.

Es 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

Hinweis:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ sowie dessen 1. Änderung beinhaltet alte Flurstücke, die im Liegenschaftskataster des Landes Brandenburg nicht mehr aktuell sind.

#### **3.2 Bestand**

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte von Berkenbrück.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet schließen überwiegend Wohngrundstücke an, die durch den Ruhlsdorfer Weg erschlossen sind. Die 7 Wohngebäude auf diesen Grundstücken sind durch offene Bauweise gekennzeichnet und zweigeschossig, wobei das zweite Vollgeschoss ausschließlich ein Dachgeschoss ist. Die Wohngebäude und die teilweise umfangreichen Nebengebäude liegen auf den vorderen Grundstücksteilen in der Regel bis zu einer Bebauungstiefe von rund 30 m. Nördlich des Ruhlsdorfer Weges ist keine Regelmäßigkeit in der Anordnung der Wohngebäude vorhanden, aus der sich eine Bauflucht ableiten ließe. Die Grundflächen der Wohngebäude liegen hier zwischen 90 und 190 m<sup>2</sup>. Alle Wohngebäude stehen traufständig zum Ruhlsdorfer Weg.

Auf einem Grundstück nördlich des Plangebietes befindet sich ein Gasthaus mit Pension.

Unmittelbar westlich des Plangebietes, gegenüber der Straße nach Luckenwalde, liegen Wohngrundstücke, die durch Baulücken (als privates Gartenland bzw. öffentliche Grünfläche genutzt) unterbrochen werden. Die Wohngrundstücke weisen ähnliche baustrukturelle Merkmale auf wie die Wohngrundstücke nördlich des Ruhlsdorfer Weges.

Auch unmittelbar südlich des Plangebietes grenzt ein Siedlungsbereich an, der überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt ist. Die ehemals hier typischen Gehöftstrukturen (Dreiseit- und Zweiseitgehöfte) sind noch vorhanden. Die ehemaligen Stallgebäude werden heute in einer Art genutzt, die der Wohnung dient bzw. sich ihr unterordnet. Die Hauptgebäude auf diesen Grundstücken sind durch halboffene Bauweisen gekennzeichnet. Die Wohngebäude und die teilweise umfangreichen Nebengebäude liegen auf den vorderen Grundstücksteilen in der Regel bis zu einer Bebauungstiefe von rund 35 m. Die Grundflächen der Wohngebäude liegen hier zwischen 90 und 110 m<sup>2</sup>.

Östlich im Plangebiet befindet sich ein Bestandsgebäude, das den östlichen Ortsausgang am Ruhlsdorfer Weg bildet. Hauptnutzungsart ist Wohnen (Einfamilienhaus).

Das Plangebiet selbst ist ebenfalls bebaut. Demnach sind auf den festgesetzten „Allgemeinen Wohngebieten“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01 sowie dessen 1. Änderung, alle möglichen Baugrundstücke bebaut. Insgesamt sind acht Baugrundstücke mit einer Flächengröße von ca. 660 m<sup>2</sup> bis ca. 1670 m<sup>2</sup> entstanden. Auf diesen Baugrundstücken sind Wohngebäude mit Grundflächen von ca. 120 m<sup>2</sup> bis 244 m<sup>2</sup> gebaut worden, wobei bei den Gebäuden mit den größeren Grundflächen die Garagen mit zu gerechnet wurden. Dies begründet sich dahingehend, dass Garagen, welche mit dem Dach der Hauptanlage überdacht sind, zu den Hauptanlagen zählen. Des Weiteren sind im Plangebiet nur Einzelhäuser mit einer max. Gebäudelänge von 15 m vorzufinden. Allerdings gibt es auch bezgl. der Garagen einige Ausnahmen. Demnach sind auch Hauptanlagen mit Garagen, welche mit einem Dach verbunden sind, mit einer max. Gebäudelänge von 22 m vorhanden.



Bild 1: Südöstlicher Eckbereich des Plangebietes mit Ziergehölzen und Blaufichte

Bild 2: Kirschallee im Anbindungsbereich der Straße nach Luckenwalde und die das Wohngebiet prägende Bebauung



Bild 3: die im Süden verlaufende Straße nach Luckenwalde und der straßenbegleitende Altbaumbestand aus Ahorn

Bild 4: südwestlicher Randbereich der Freifläche mit befestigtem Gehweg



Bild 5: alte und junge Obstbäume im Randbereich des Ruhlsdorfer Weges

Bild 6: gemähte Frischwiese mit lockerer Baumgruppe am nordöstlichen Rand



Bild 7: vorhandene Bebauung des Plangebietes entlang des Ruhlsdorfer Weges

Bild 6: Kirschallee mit angrenzender Wohnbebauung

Des Weiteren befinden sich im Geltungsbereich vorhandene Gehölzstrukturen sowie einem öffentlichen Parkplatz, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan jeweils als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ und einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt sind.

### 3.3 Erschließung Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Straße nach Luckenwalde über den Ruhlsdorfer Weg und der Kirschallee erschlossen. Die Straße nach Luckenwalde ist Bestandteil der Landesstraße L 73. Der Ruhlsdorfer Weg und die Kirschallee sind öffentlich gewidmete Gemeindestraßen. Beide Straßen sind asphaltiert. Darüber hinaus wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die die Erschließung des Plangebietes weiter sichert.

### 3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich sowohl im Privateigentum als auch der Gemeinde Nuthe-Urstromtal.

Die Flurstücke 503, 505, 507 und 538 befinden sich im gemeindlichen Eigentum.

### 3.5 Technische Infrastruktur / Leitungen

#### Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Das Gemeindegebiet wird durch die Nuthe Wasser und Abwasser GmbH (NUWAB) versorgt. Für das Plangebiet ist die zentrale Trinkwasserversorgung gewährleistet. Der Ortsteil Berkenbrück ist an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen.

#### Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich grundsätzlich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Richtwerte für die ausreichende Bemessung der Löschwasserversorgung von Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung sind im Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ der Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) angegeben.

Der Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h im Plangebiet werden durch die Löschbrunnen auf dem Flurstück 512 der Flur 3 (ca. 80 m vom Vorhaben entfernt) sowie dem Flurstück 31 der Flur 2 (ca. 250 m vom Vorhaben entfernt) in der Gemarkung Berkenbrück gesichert.

Der Löschwasserbedarf für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW Rechnung gesichert.

#### Gasversorgung

Versorgungsträger ist die Erdgas Mark Brandenburg GmbH (EMB). Innerhalb des Straßenraumes des Ruhlsdorfer Weges und der Straße nach Luckenwalde sind bereits Ortsversorgungsleitungen der zentralen Erdgasversorgung vorhanden.

#### Elektroenergieversorgung

Im Ortsteil ist derzeit eine stabile Elektroenergieversorgung gesichert. Versorgungsträger ist die e.dis AG.

#### Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationslinien ist gegeben bzw. kann ohne Umstände hergestellt werden.

### 3.6 Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises (Stand 21.03.2016) sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

## 4. Planerische Ausgangssituation

Das Plangebiet ist gegenwärtig nach § 30 BauGB zu beurteilen.

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

#### **Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht**

Für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal OT Schöneweide sind folgende Erfordernisse der Raumordnung zu beachten:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) <sup>1</sup>
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

---

<sup>1</sup> Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I, S. 235).

Danach sollen

- G 5.1 LEP HR: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zu geordnet und ausgewogen entwickelt werden.
- Z 5.2 Abs. 1 LEP HR: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- Z 5.4 LEP HR: Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.
- Z 5.5 Abs. 2 Satz 1 LEP HR: Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 ha/1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.12.2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich.
- G 6.1 Abs. 1 LEP HR: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.
- § 5 Abs. 2 LEPro 2007: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben (Grundsatz).
- § 5 Abs. 3 LEPro 2007: Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerischen festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren (Grundsatz).

Für das angezeigte Plangebiet trifft der LEP HR (Festlegungskarte) keine gebietsbezogenen Festlegungen. Die Gemeinde Nuthe Urstromtal ist nach dem LEP HR nicht als Zentraler Ort festgelegt.

Demnach beschränkt sich die Beurteilung zu den raumplanerischen Belangen nach dem Ziel 5.5 LEP HR (Eigenentwicklung und Innenentwicklung). Dabei ist zu beachten, dass sich neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen haben (vgl. Z 5.2 Abs. 1 LEP HR).

Insgesamt dient die 2. Änderung des Bebauungsplans der Nachverdichtung innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete bzw. im bestehendem Baurecht.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ sollen max. zwei weitere Baugrundstücke am Ruhlsdorfer Weg ermöglicht werden.

Des Weiteren soll das Ziel verfolgt werden, die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den baulichen Gegebenheiten vor Ort neu zu überprüfen und anzupassen.

Des Weiteren ist anzumerken, dass unabhängig von der Innenentwicklung das Plangebiet durch die Gemeindestraßen „Ruhlsdorfer Weg“ und der Kirschallee erschlossen ist. Daher ist die Eigenentwicklungsoption bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu beachten. Des Weiteren erfährt die Gemeindestraße durch das Vorhaben auch eine sinnvolle Ausnutzung (ohne die technische Infrastruktur weiter auszubauen). Zudem wird dem Ziel 5.2 (Siedlungsanschluss) Rechnung getragen.

Konflikte zu den o.g. Grundsätzen und Zielen des LEP HR sind nicht abzuleiten.

### **Regionalplan Havelland-Fläming 3.0**

Aktuell wird durch die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 aufgestellt, dabei sollen insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und zum Freiraum getroffen werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 erfolgte am 27. Juni 2019 und beinhaltet als Gesamtplan auch die Planungsabsicht, Festlegungen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung zu treffen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

Die Aufforderung der ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen, Aufschluss über diejenigen von ihnen beabsichtigen oder bereits eingeleiteten Planungen und Maßnahmen sowie über deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die Planaufstellung bedeutsam sein können (§ 9 Abs. 1 Satz 2 ROG) ist anschließend mit Fristsetzung zum 29. Februar 2020 erfolgt.

Zudem hat die Regionalversammlung auf der Sitzung am 30. Januar 2020 mit Beschluss 01/05/01 die Aufstellung eines Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ einstimmig beschlossen.

Der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde auf der Sitzung der Regionalversammlung am 02. April 2020 mit Beschluss 02/04/01 gebilligt.

Die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens und die öffentliche Auslegung der Unterlagen des Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ einschließlich Umweltbericht wurden auf der Sitzung der Regionalversammlung mit Beschluss 02/04/02 am 02. April 2020 beschlossen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hat mit Bescheid vom 23. November 2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29. Oktober 2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ genehmigt. Der Sachliche Teilregionalplan ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten.

Für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal bzw. für den Ortsteil Berkenbrück sind in der Festlegungskarte des sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionaler Schwerpunkte“ keine Festlegungen definiert.

Hinweis: Der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 mit seiner Begründung, den ergänzenden Unterlagen sowie dem Umweltbericht lag vom 10. März 2022 bis einschließlich 10. Mai 2022 öffentlich aus.

Einen Widerspruch zum sachlichen Teilregionalplan und dem Bebauungsplan sind demnach nicht zu erkennen.

#### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan aus § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan bildet somit die erste Stufe im zweistufigen Planungssystem des Baugesetzbuches mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) als erste Stufe und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) als zweiter Stufe. Während der Flächennutzungsplan die städtebauliche Planung der Gemeinde in den Grundzügen vorzeichnet, hat der Bebauungsplan die Aufgabe, aus der aktuellen Situation heraus konkret und detailliert den vorgegebenen Rahmen auszufüllen.

Der genehmigte derzeit gültige FNP, 1. Änderung (01.04.2006) der Gemeinde Nuthe-Urstromtal stellt die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes Berkenbrück Nr. 01 als Wohnbaufläche und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar.

Insgesamt kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan grundsätzlich entspricht und eine Entwicklung aus dem FNP gegeben ist.

Allerdings wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes im nord-westlicher Bereich eine Nutzungsänderung von öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen in Wohngebietsflächen vorbereitet. Hier würde im geringen Umfang vom rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan abgewichen. Der Flächenumfang der Änderung beträgt dabei ca. 1.663 m<sup>2</sup>.

Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB kann der Bebauungsplan vom FNP abweichen, der FNP wäre demnach zeitnah im Wege der Berichtigung anzupassen. In diesem Einzelfall wird jedoch von einer Berichtigung des FNP abgesehen, da diese Änderung zum einen unter der Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes liegt und zum anderen eine Überlagerung des Flächensymbols „Parkanlage“ der vorbereitenden Bauleitplanung bestehen würde. Eine Anpassung wäre auf dem Flächennutzungsplan nicht erkennbar.

Des Weiteren wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Nuthe-Urstromtal einen neuen Flächennutzungsplan aufstellt.

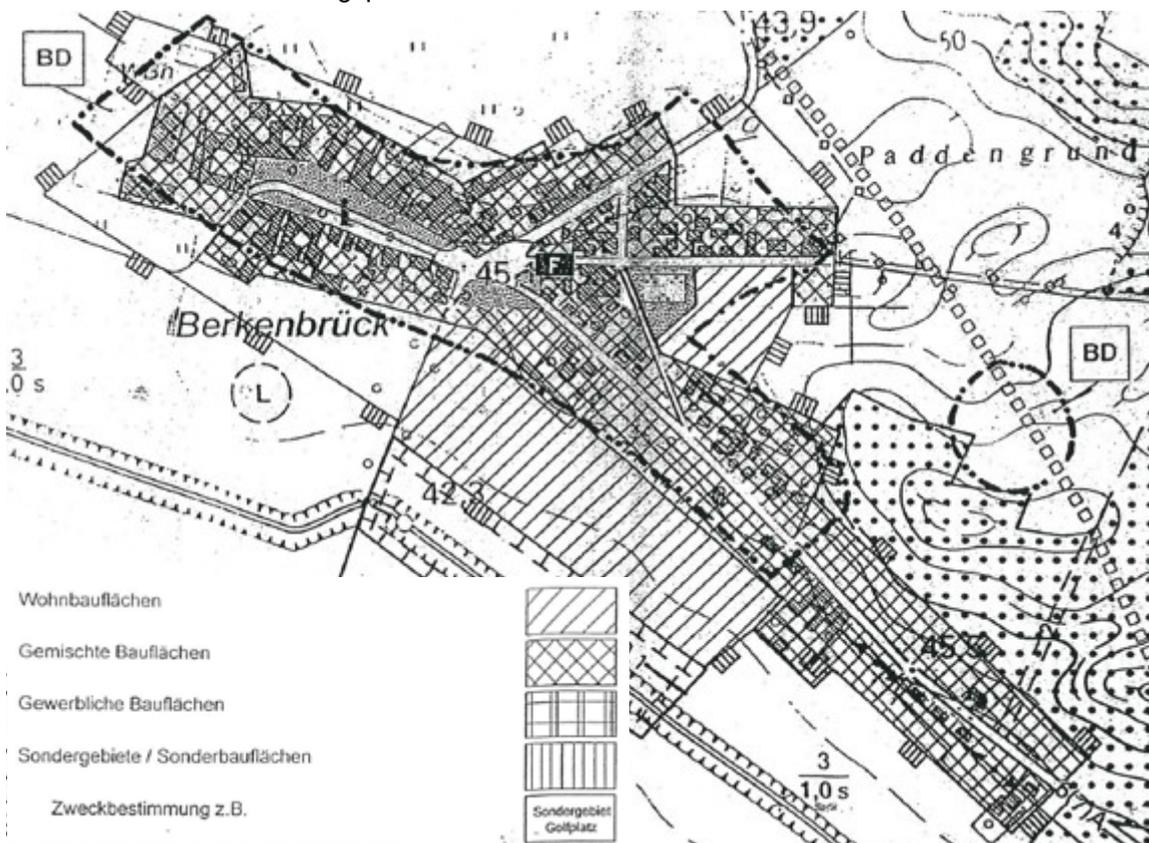


Abb. 3: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplan der Gemeinde

#### 4.3 Landschaftsrahmenplan

Das Plangebiet wird in genehmigten Landschaftsrahmenplans als nachrangige Aufwertung von Ackerfluren und als Erhalt und Aufwertung des Ortsbildes regionstypischer Dörfer dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes steht nicht im Widerspruch zum Landschaftsrahmenplan.

#### 4.4 Landschaftsplan

Grundsätzlich sind auf der Ebene der Bauleitplanung die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftsplanung darzustellen. Durch die vorgesehenen Festsetzungen des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes werden keine Widersprüche zum genehmigten Landschaftsplan, aus dem Jahr 1997, erkannt. Im Landschaftsplan sind die betroffenen Flächen als Siedlungsgebiete dargestellt.

#### 4.5 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete bzw. –objekte nach dem Naturschutzrecht. Östlich des Plangebiets grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal-Beelitzer Sander“ an. Eine Betroffenheit ist jedoch nicht gegeben.

#### 4.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich der Landesstraße L75 „Straße nach Luckenwalde“ und ist durch Straßenlärm belastet.

Genauere Ermittlungen der Lärmbelastung und Prognosen für das Plangebiet beziehungsweise der Auswirkungen der Planung erfordern in der Regel eine schalltechnische Untersuchung.

Aufgrund der Vorprägung des Plangebietes, dass bereits im rechtskräftigen Ursprungsplan bzw. der 1. Änderung alle festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete vollumfänglich durch Wohnnutzungen bebaut sind, wird für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Berkenbrück Nr. 01 von einer Schalltechnischen Untersuchung abgesehen. Eine einzelne schalltechnische Untersuchung für das angestrebte Baugebiet im nord-westlichen Bereich würde in diesem Einzelfall einen erheblichen Mehraufwand (Kosten) der Gemeinde bedeuten. Um allerdings eine Beurteilung der Verkehrslärmsituation für das geplante „neue Baugebiet“ abschätzen zu können, soll mit Hilfe der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen 2019 (RLS-19) der Mittelungspegel für Tag und Nacht ermittelt werden.

Für die Berechnung wurden folgende Parameter herangezogen:

- Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) = 2.435<sup>2</sup>
- Straßengattung = Landesstraße
- Höchstgeschwindigkeit = 50 km/h
- Straßenoberfläche = nicht geriffelte Gussasphalt, Asphaltbeton
- Abstand zur Mitte des Fahrstreifens = 12,5 m<sup>3</sup>

Nach der RLS-19 ergeben sich Straßenverkehrslärmsituationen am betroffenen „neuen Baugebiet“ Mittelungspegel von 60,8 dB(A) tags und 49,8 dB(A) nachts. Die ermittelte Verkehrslärmsituation überschreitet an der westlichen Baugrenze des „neuen Baugebietes“ im nordwestlichen Geltungsbereich die städtebaulichen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet. Die einzuhaltenden Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet liegen Tags bei 55 dB(A) und Nachts bei 45 dB(A). Diese Orientierungswerte können, nach der o.g. Herangehensweise, bereits mit einem Abstand von 35 m zur Fahrbahnmitte der Landesstraße L 75 eingehalten werden.

Die festgestellten Überschreitungen von max. 5,8 dB (A) tags und 4,8 dB(A) nachts der Schutzziele (DIN 18005) begründen, dass Maßnahmen zur Konfliktbewältigung festzusetzen sind. Diese Maßnahmen beziehen sich, wie o.g. bereits begründet, ausschließlich auf das neue Allgemeine Wohngebiet im nord-westlichen Geltungsbereich.

Aufgrund der geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 werden jedoch nach der Rechtsprechung<sup>4</sup> keine Schwellenwerte einer Gesundheitsgefahr, hier Tags 70 dB(A) und Nachts 60 dB(A) erreicht.

Zur Lösung der o.g. Konfliktsituation wird aus gemeindlicher und städtebaulicher Sicht folgende Abwägungshandlungen gesehen:

Die Prüfung von primären Stufen der Abwägungskaskade. Dazu gehören der Trennungssatz, ein lärmrobuster Städtebau sowie aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen.

---

<sup>2</sup>Landesbetrieb Straßenwesen des Landes Brandenburg (2017): Straßenverkehrszählung 2015. Zählstellennummer 38443662. Netzknotenbereich von 3844009 bis 3844001. Gesamtzahl an KfZ auf diesem Abschnitt 2.435, Schwerverkehr über 3,5 t = Anzahl 127, Anteil 5,6 %

<sup>3</sup>Der Abstand von 12,5 m ergibt sich aus der geplanten Baugrenze des „neuen Baugebiets“ im nord-westlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Berkenbrück Nr. 01 bis zur Mitte des Fahrstreifens der Landesstraße L75.

<sup>4</sup>Ständige Rechtsprechung; aus jüngerer Zeit etwa BVerwG, Urt. V. 21.11.2013 – 7 A 28/12 – juris, Rn. 45, Urt. vom 10.10.2012 – 9A 20/11 – juris, Rn. 28; BVerwGE 134, 45 (58 Tz. 69).

Trennungsgrundsatz:

Der Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG wird eingehalten. Nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Nuthe-Urstromtal sind im Plangebiet und der näheren Umgebung Wohnbau- und gemischte Bauflächen vorgesehen.

Lärmrobuster Städtebau:

Eine Festlegung von lärmrobusten Städtebau, wie einer geschlossenen Bauweise bzw. Anordnung von Haupt- und Nebenanlagen als Riegel würde dem Ortsbild an dieser Stelle nicht Rechnung tragen. Zielvorstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes bleibt weiterhin nur die Einzelhausbebauung.

Aktive Schallschutzmaßnahmen:

Bei der Wahl notwendiger Lärmschutzmaßnahmen sind aktive Maßnahmen an der Straße grundsätzlich Vorrang zu geben. Die Umsetzung der aktiven Maßnahmen ist formal, theoretisch, möglich durch:

- Lärmindernde Fahrbahnbeläge,
- Lärmschutzwall,
- Lärmschutzwand.

Lärmindernde Maßnahmen des Fahrbahnbelages können im Bebauungsplan der 2. Änderung nicht festgesetzt werden. Zum einen befindet sich die Straße L 75 nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und zum anderen nicht im gemeindlichen Eigentum.

Eine Festsetzung eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand kann aus städtebaulicher Sicht nicht umgesetzt werden. Zum einen würde eine solche Maßnahme dem Ortsbild erheblich beeinträchtigen und zum anderen würde dies nicht im Sinne einer wirtschaftlichen und verhältnismäßigen Planung stehen.

Passive Schallschutzmaßnahmen:

Passive Lärmschutzmaßnahmen können im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden. Bei Verkehrslärm kommen meistens folgende Maßnahmen als einzeln oder in Kombination in Betracht:

- die Grundrissgestaltung,
- Innenpegellösung bei teilgeöffneten Außenbauteilen,
- Einbau von Lüftungseinrichtungen oder
- baulich geschlossene Ausführungen der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche.

Aufgrund der Vorprägung der Bestandsgebäude als Wohnnutzung entlang der Landesstraße L 75 sowie der untergeordneten Straßenklassifikation (Landestraße) im Vergleich zu Bundesstraßen wird eine Festsetzung zur Grundrissgestaltung als ausreichend erachtet, da zudem der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung für den Tag- und Nachtzeitraum deutlich unterschritten wird.

Folgendes wird demnach im nord-westlichen Geltungsbereiches im „neuen Baugebiet“ bis zu einer Tiefe von 35 m von der Fahrbahnmitte der L 75 festgesetzt:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm der Landestraße L 75 muss in Gebäuden auf den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.“

Auch aufgrund der Zielstellung, dass innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Berkenbrück Nr. 01 nur Einzelhäuser zulässig sind, wird die e.g. Lärmschutzmaßnahme als ausreichend erachtet.

#### 4.7 Denkmalschutz

Westlich des Plangebiets grenzt das Bodendenkmal Nr. 130203, hier Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter an.

Bodendenkmale innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt. Allerdings kann eine Betroffenheit des angrenzenden Bodendenkmals nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Daher wird folgendes auf der Planzeichnung als Hinweis aufgenommen:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Metallgegenstände, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche im unveränderten Zustand zu erhalten.

Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 und 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

#### 4.8 Benachbarte Bebauungspläne

Benachbarte Bebauungspläne befinden sich nicht im Plangebietsumfeld.

### 5. Umweltbelange

#### 5.1 Umweltprüfung

Nach § 13a i. V. mit § 13 (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Der § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Der für die Anwendung dieser Regelung maßgebliche Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht überschritten, da für diesen Bebauungsplan nur eine Grundfläche von ca. 12.236 m<sup>2</sup> beansprucht wird (vgl. Flächenbilanz in Kap. 7).

#### 5.2 Eingriffs- und Ausgleichregelung

Nach § 13 a (2) BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wenn entsprechend § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Dies ist hier der Fall. Des Weiteren werden durch die 2. Änderung die damaligen Festsetzungen zur Grünordnung, hier die Pflanzflächen 1 und 2 sowie die Verpflichtungen von Pflanzungen auf den Baugrundstücken nicht beeinträchtigt.

Zuzüglich wird an dieser Stelle angemerkt, dass die Festsetzung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ (Flächengröße 470 m<sup>2</sup>) nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Vollversiegelung anzurechnen ist. In der 2. Änderung wird dieser Parkplatz nicht mehr Gegenstand der Festsetzung sein. Durch die 2. Änderung wird im näheren Umfeld ein weiteres Allgemeines Wohngebiet mit einer Flächengröße von ca. 1.363 m<sup>2</sup> vorbereitet. Unter Berücksichtigung der festgelegten GRZ von 0,2 + 50 % Überschreitung wird für das „neue Wohngebiet“ eine Versiegelung von max. 408,9 m<sup>2</sup> vorbereitet und liegt daher unter den Wert der damaligen Ermittlung zur Versiegelung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung.

Durch die „Neuausweisung“ des weiteren Wohngebietes werden die damaligen Festlegungen zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung nicht weiter beeinträchtigt. Insgesamt werden durch die neuen Festlegungen 61,1 m<sup>2</sup> weniger versiegelt.

Des Weiteren ist auch die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes im zentralen Baugebiet in die Eingriffs- und Ausgleichsregelung zu berücksichtigen. Ziel ist es dabei, das Flurstück 537 der Flur 3 in der Gemarkung Berkenbrück als Allgemeines Wohngebiet ohne Baugrenzen festzusetzen. Das e. g. Flurstück hat eine Flächengröße von 109 m<sup>2</sup>. An dieser Stelle ist auch anzumerken, dass das Flurstück 537 und das benachbarte Flurstück 509 denselben Eigentümer unterliegt. Das Flurstück 537 ist 720 m<sup>2</sup> groß und eine max. Versiegelung von 216 m<sup>2</sup> möglich

(Ursprungsplan). Durch die Erweiterung des Flurstückes 537 erhöht sich die Grundstücksgröße auf 829 m<sup>2</sup> sowie die max. Versiegelung auf 248,7 m<sup>2</sup>. Das entspricht eine höhere Versiegelung von 32,7 m<sup>2</sup>. Unter Beachtung der o.g. Nutzungsänderung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ in ein Allgemeines Wohngebiet und dessen geringeren Versiegelung von 61,1 m<sup>2</sup> ist auch durch diese Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets im zentralen Geltungsbereich keine Auswirkung auf die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung gegeben.

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ wird ein Überhang bzw. eine geringere Versiegelung von 28,4 m<sup>2</sup>, im Vergleich zum Ursprungsplan, erzielt.

### 5.3 Artenschutz

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung vorgenommen.

Da das Vorhaben mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden ist, ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange durchzuführen. In einem ersten Schritt wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung vorgenommen. Diese prüft, ob überhaupt und welche geschützten Pflanzen- und Tierarten vom Vorhaben betroffen sein könnten. Grundlage der Abschätzung ist die Beurteilung der Habitatausstattung des Plangebietes, welche mit den verfügbaren Informationen zu den Habitatsansprüchen, der regionalen und lokalen Verbreitung der betreffenden Arten abgeglichen werden. Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Im Ergebnis dieser artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung wurde folgendes festgestellt:

**Unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotop- und Vegetationsstrukturen im Plangebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand der potenziell betroffenen lokalen Tiergruppen zu erwarten, bzw. bleibt die ökologische Funktion der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.**

**Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG treffen nicht zu.**

**Für artenschutzrechtliche Ausnahmen nach § 45 BNatSchG bzw. Befreiungen nach § 67 BNatSchG besteht deshalb kein Erfordernis.**

## 6. Planinhalt

### 6.1 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ sollen max. zwei weitere Baugrundstücke am Ruhlsdorfer Weg ermöglicht werden.

Des Weiteren soll das Ziel verfolgt werden, die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den baulichen Gegebenheiten sowie den erteilten Befreiungen nach § 31 BauGB vor Ort neu zu überprüfen und anzupassen.

Demnach sind folgende Befreiungen bei der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu beachten:

#### Beschlussvorlage Drucksache Nr. 2018/043 – Beschluss Nr. 404/2018

Die Gemeindevertretung beschloss mit 14 Ja-Stimmen einstimmig, auf der Grundlage des § 67 Abs. 3 BbgBO nachfolgend aufgeführte Ausnahmen von den im Bebauungsplan Berkenbrück 01 „Ruhlsdorfer Weg“ festgelegten Festsetzungen zuzulassen:

1. Für das Grundstück, Kirschallee 3 in 14947 Nuthe-Urstromtal, Gemarkung Berkenbrück, Flur 3, Flurstück 510 wird von den Festsetzungen 7.1 (es sind nur Satteldächer) und 7.2 (mit einer Dachneigung von 35° bis 50° Dachneigung zulässig) dahingehend abgewichen, dass ein Bungalow mit Walmdach und einer Dachneigung von nur 24° zugelassen wird.
2. Für das Grundstück, Kirschallee 1 in 14947 Nuthe-Urstromtal, Gemarkung Berkenbrück, Flur 3, Flurstück 509 wird von den Festsetzungen zu 7.2 dahingehend abgewichen, dass eine Dachneigung von 30° zugelassen wird.

#### Beschlussvorlage Drucksache Nr. 2018/043.2 – Beschluss Nr. 489/2018

Mit 16-Ja-Stimmen stimmte die Gemeindevertretung dem Antrag auf Zustimmung zur Befreiung von einer Festsetzung der Dachform gemäß Bebauungsplan Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ auf Grundlage des § 31 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 67 Abs. 2 BbgBO für das Flurstück 509 der Flur 3 in der Gemarkung Berkenbrück zu. Mit der Befreiung von der Festsetzung zu 7.2 soll die Änderung der Dachform auf 25° zugelassen werden.

#### Beschlussvorlage Drucksache Nr. 2019/005.1 – Beschluss Nr. 517/2019

Die Gemeindevertretung beschloss mit 15 Ja-Stimmen einstimmig, die Befreiung von der Festsetzung der Grünordnung und dem Maß der baulichen Nutzung gemäß Bebauungsplan Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ auf Grundlage des § 31 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 67 Abs. 2 BbgBO für folgende Flurstücke:

1. Flurstücke 533 und 534, Flur 3, Gemarkung Berkenbrück Mit der Befreiung von der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine Änderung der bestehenden GRZ auf die GRZ 0,4 zugelassen werden.
2. Flurstücke 509, 510, 511, 530, 532, 533 und 534 der Flur 3, Gemarkung Berkenbrück Mit der Befreiung von der Festsetzung zu 5.3 soll eine Änderung der Grünordnung zugelassen werden. Die 11 Bäume entlang der Straßenverkehrsfläche sollen auf den Flurstücken 504 und 512 gepflanzt werden.

Hinweis: Das Flurstück 512 wurde in das Flurstück 538 geändert.

#### Vorlage-Nr. 2020/073 Zustimmung auf Befreiung der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (liegt noch kein Beschluss vor)

In der Gemeindevertretung vom 06.10.2020 wurde ein Antrag auf Zustimmung zur Befreiung von der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, für das Flurstück 509, Flur 3, Gemarkung Berkenbrück mit der Änderung der GRZ auf 0,3 zuzulassen, gestellt.

Der Antrag wurde zunächst zurückgestellt und soll im Aufstellungsverfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ beachtet werden.

**Gemeindliche Abwägung zur Festlegung der GRZ von 0,2 und der o.g. befreiten Abweichungen bis zu einer GRZ von 0,4.**

Die o.g. Befreiungen der Festsetzungen nach § 31 BauGB bezüglich einer höheren GRZ von 0,2 auf 0,3 bzw. 0,4 ist nach Rechtsprechung unzulässig und kann nur in einem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes geändert werden. Die Unzulässigkeit begründet sich allein auf die Grundzüge der Planung des Ursprungplanes. Durch die Befreiungen werden die Grundzüge der Planung erheblich beeinträchtigt.

Ferner werden höhere Versiegelungen vorgenommen, welche im damaligen Bebauungsplan, im Jahr 2006, nicht in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ausgeglichen wurden. Daher müssten unabhängig vom Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) eine erneute Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgen. Da dies jedoch nicht vorgesehen ist, wird von einer höheren GRZ als 0,2 im Aufstellungsverfahren der 2. Änderung abgesehen.

Ungeachtet dessen, wurden die betroffenen o.g. Flurstücke bezüglich des Versiegelungsgrades im Bestand und der möglichen GRZ überprüft.

	<b>Flurstück 533</b>	<b>Flurstück 534</b>	<b>Flurstück 509 und 537 (ein Eigentümer)</b>
Baugrundstücksfläche	1.235 m <sup>2</sup>	1.265 m <sup>2</sup>	829 m <sup>2</sup>
Hauptanlagen Grundfläche im Bestand	190 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Nebenanlagen Garagen	60 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	nicht bekannt
Zuwegung/Wege (max. 50 % Versiegelungsgradanrechnung, vgl. Festsetzung 6.5)	140 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
Terrassen	35 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	nicht bekannt
<b>Beanspruchte GRZ im Bestand</b>	<b>355 m<sup>2</sup></b>	<b>360 m<sup>2</sup></b>	<b>165 m<sup>2</sup></b>
Max. GRZ von 0,2 nach Festsetzung (Hauptanlagen)	253 m <sup>2</sup>	247 m <sup>2</sup>	165,8 m <sup>2</sup>
+ 50 % Überschreitung für Nebenanlagen	126,5 m <sup>2</sup>	123,5 m <sup>2</sup>	82,9 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmögliche Versiegelung</b>	<b>379,5 m<sup>2</sup></b>	<b>370,5 m<sup>2</sup></b>	<b>248,7 m<sup>2</sup></b>
Bilanz	+ 24,5 m <sup>2</sup>	+ 10,5 m <sup>2</sup>	+ 83,7 m <sup>2</sup>

Aufgrund, dass die **max. Versiegelungen** nach der festgesetzten GRZ von 0,2 **noch nicht ausgeschöpft sind**, bedarf es **keine Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung**.

## 6.2 Wesentlicher Planinhalt

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 (gemäß § 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 15 m sowie Ausnahmen bis 22 m,
- Korrektur und Erweiterung der örtlichen Bauvorschriften (Dachform und –neigung); Ergänzung der Dachform „Walmdach“ sowie Korrektur der Spanne des Dachneigungswinkel 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

## 6.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel, die Voraussetzung für eine angepasste Wohnnutzung zu ermöglichen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die hier zulässige Art der Nutzung wird durch die Definition des Baugebietstyps in der BauNVO bestimmt.

Die Baugebiete des Plangebietes werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete sind Baugebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Auch andere Nutzungen sind jedoch allgemein bzw. ausnahmsweise zugelassen. Die Festsetzung dient dementsprechend dem Ziel, eine städtebauliche Entwicklung zu sichern, die sich am Nutzungskatalog des § 4 BauNVO orientiert und zukünftig weitgehend die Wohnruhe zu gewährleisten.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Grundsätzliche Änderungen zu den bisherigen Festsetzungen des Ursprungsplanes und der 1. Änderung ergeben sich nicht. Lediglich im nord-westlichen Bereich wird ein weiteres Baugebiet festgesetzt. Dieses neue Allgemeine Wohngebiet hat eine Flächengröße von ca. 1.363 m<sup>2</sup> und ersetzt die bisherige festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“. Durch das weitere Angebot von Allgemeinen Wohngebieten können bis zu 2 weitere Baugrundstücke geschaffen werden, die dem hohen Wohnungsbedarf etwas entgegen kommen soll. Zeitgleich wird durch die Beanspruchung dieser Flächen im Innenbereich mit dem Grund und Boden gem. § 1a BauGB sparsam und schonend umgegangen in dem Flächen, die sich im Außenbereich befinden, nicht beansprucht werden.

Des Weiteren wird das Flurstück 537 der Flur 3 in der Gemarkung Berkenbrück als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dieses Flurstück ist in Verbindung dem Flurstück 509 der Flur 3 in der Gemarkung Berkenbrück als ein Baugrundstück anzusehen. Diese Festsetzung wurde aufgrund der örtlichen Gegebenheit in die Planung aufgenommen.

## 6.4 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen

### Grundflächenzahl

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird zur Sicherung einer aufgelockerten Bebauung mit hoher landschaftlicher Prägung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Sie belässt hinreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die Errichtung von Wohnhäusern, sichert jedoch gleichzeitig einen solch hohen Freiflächenanteil auf den Grundstücken, der für die angrenzenden Wohngebiete weitgehend typisch ist. Eine GRZ von 0,2 sichert daher die optimale Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur des Ortsteiles Berkenbrück.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die festgesetzte GRZ von 0,2 bis zu 50 % durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden dürfen.

Änderungen zu den bisherigen Festsetzungen des Ursprungsplanes und der 1. Änderung ergeben sich nicht.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Aus Gründen des Ortsbildes wird die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe) auf maximal 10 m beschränkt. Mittels Festsetzung dieser maximalen Firsthöhe wird gesichert, dass die mögliche Höhe von Gebäuden im Plangebiet auf ein solches Maß beschränkt bleibt, welches dem vorhandenen überwiegend kleinteiligen Charakter der angrenzenden Wohnbebauung entspricht. Als Bezugshöhe für die festgesetzte Firsthöhe wird 48 m über DHHN 2016 bestimmt.

Diese Bezugshöhe entspricht ungefähr der Geländehöhe des zentralen Teiles des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes.

Änderungen zu den bisherigen Festsetzungen des Ursprungsplanes und der 1. Änderung ergeben sich nicht. Lediglich der Bezug zum Höhennetz hat sich von „92“ auf „2016“ geändert.

### **Anzahl der Vollgeschosse**

Ebenfalls aus Gründen des Ortsbildes wird die Anzahl der Vollgeschosse im gesamten Plangebiet auf maximal 2 beschränkt. In Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung und Dachform orientiert sich diese Festsetzung weitgehend an der prägenden Bebauung in den an das Plangebiet angrenzenden Wohngebieten. Durch diese Festsetzungskombination wird auch weitgehend sichergestellt, dass das zweite Vollgeschoss ein Dachgeschoss ist.

Änderungen zu den bisherigen Festsetzungen des Ursprungsplanes und der 1. Änderung ergeben sich nicht.

## **6.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Änderungen zu den bisherigen Festsetzungen des Ursprungsplanes und der 1. Änderung ergeben sich nicht. Lediglich für das „neue Baugebiet“ im nord-westlichen Bereich werden entsprechende Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Regel von der Erschließungsstraße aus gesehenen vorderen Teil der Grundstücke angeordnet. Auf den durch die Planstraße erschlossenen Baugrundstücken werden die überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin in einem Abstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche und in einer Tiefe von in der Regel 20 m festgesetzt. Weiterhin wird die vordere Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie des Ruhlsdorfer Weges einen Abstand von 4 m gewählt.

Durch diese Festsetzung werden hinreichend Spielräume für die Errichtung von Wohnhäusern auf den jeweiligen Grundstücken ermöglicht. Gleichzeitig werden im hinteren Teil der Grundstücke breite zusammenhängende nicht überbaubare Grundstücksflächen gesichert. Diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollten überwiegend als Hausgärten genutzt werden. Nicht zuletzt bieten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen Raum für umfangreichen Pflanzmaßnahmen, die für den Ersatz der durch die Wohnbebauung ermöglichten Eingriffe planungsrechtlich erforderlich sind und welche in dem Ursprungsplan festgelegt worden sind. Diese werden ebenfalls durch die 2. Änderung nicht geändert.

Um vor Garagen einen Stauraum zu sichern, wird textlich festgesetzt, dass für die Errichtung von Garagen ein Mindestabstand von 6,50 m zu den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien einzuhalten ist.

## 6.6 Bauweise

Um innerhalb des Wohngebietes eine kleinteilige extensive Bebauung mit hoher landschaftlicher Prägung zu gewährleisten, sind im gesamten Plangebiet nur Einzelhäuser zulässig.

An dieser Festsetzung ändert sich vom Ursprungsplan und dessen erste Änderung ebenfalls nichts.

Neu und aufgrund der errichteten Gebäude bedarf es eine Konkretisierung der Bauweise der Einzelhäuser in Form von Gebäudelängen. Aktuell ist eine Einschränkung der Gebäudelängen nur durch die Baugrenzen und die GRZ von 0,2 gegeben.

Durch die bisherigen Festsetzungen haben sich, wie bereits im Kapitel 3.2 „Bestand“ beschrieben, folgende städtebaulichen Entwicklungen ergeben:

- Wohngebäude mit Grundflächen von ca. 120 m<sup>2</sup> bis 244 m<sup>2</sup>,
- Einzelhäuser mit Gebäudelängen von bis zu 15 m
- Teilweise Einzelhäuser mit Gebäudelängen von 22 m Hauptanlagen mit Garagen

Damit sich das „neue Baugebiet“ in die örtliche Struktur einfügt bedarf es dahingehend eine Festsetzungserweiterung der Bauweise. Des Weiteren wird durch die Konkretisierung der Festsetzung die örtliche Gegebenheit Rechnung getragen. Folgendes wird demnach neu festgesetzt:

3.2	Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.
3.3	Ausnahmsweise darf die festgesetzte Länge der Gebäude überschritten werden, wenn Garagen mit dem Dach der Hauptanlage überdacht sind. Dabei darf die Länge der Gebäude insgesamt 22 m nicht überschreiten.

## 6.7 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Für die verkehrliche Erschließung des allgemeinen Wohngebietes ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche als direkte Verbindung zwischen dem Ruhlsdorfer Weg und der Straße nach Luckenwalde festgesetzt. Die im Geltungsbereich liegende Fläche der Straßenverkehrsfläche wird vom Bebauungsplan Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ nachrichtlich übernommen. Die Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche beträgt 5 m.

Änderungen zu den bisherigen Festsetzungen des Ursprungsplanes und der 1. Änderung ergeben sich nicht.

## 6.8 Grünordnung

Im Ursprungsplan und dessen erste Änderungen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Die Pflanzfläche 1 ist mit einem Gehölzanteil von 100 % zu begrünen. Für die Gehölzpflanzungen sind 10 Bäume und 40 Sträucher der Artenliste A zu verwenden.
2. Die Pflanzfläche 2 ist mit einem Gehölzanteil von mindestens 75 % zu begrünen. Für die Gehölzpflanzungen sind 18 Bäume und 120 Sträucher der Artenliste B zu verwenden.
3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum und zwei Sträucher der Artenliste C zu pflanzen.
4. Für die entlang der Straßenverkehrsfläche anzupflanzenden Bäume sind Hochstämme der Artenliste D zu verwenden.
5. Auf den Baugrundstücken sind zur Befestigung von Zu- und Fußwegen bzw. Stellplätzen wasserdurchlässige Materialien bzw. Verlegeformen zu verwenden.

Diese o.g. Festsetzungen wurden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in die Natur und Landschaft getroffen. Diese Festsetzungen werden 1:1 in die 2. Änderung „nachrichtlich übernommen“. Lediglich der Punkt 4 wird auf der Grundlage des Beschlusses Nr. 517/2019

durch die Gemeindevertretung geändert. Danach sollen die 11 festgesetzten Bäume auf den Flurstücken 504 und 538 gepflanzt werden.

Die o.g. Nr. 4 wird wie folgt geändert:

- 6.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind 4 Hochstämme der Artenliste D zu pflanzen. Für die Pflanzfläche 1 gilt die Festsetzung 6.1. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind 7 Hochstämme der Artenliste D zu pflanzen.

Die planzeichnerischen Festsetzungen der anzupflanzen Einzelbäume entfallen daher.

### 6.9 Grünflächen

Die öffentliche und private Grünfläche werden weitestgehend vom Ursprungsplan und dessen erste Änderung übernommen. Lediglich die Flächengröße der öffentlichen Grünfläche hat sich durch das „neue Baugebiet“ und die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes von 1.550 m<sup>2</sup> auf 571 m<sup>2</sup> reduziert.

### 6.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Innerhalb des „neuen Baugebietes“ im nord-westlichen Geltungsbereich befinden sich zwei Bäume, welche im Ursprungsplan innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ lagen. Um einerseits die Eingriffs-Ausgleichsregelungen des Ursprungsplan nicht zu beeinträchtigen und zum anderen dem Vermeidungsgebot des Naturschutzes Rechnung zu tragen, werden diese beiden Bäume in der 2. Änderung als Erhaltung festgesetzt.

### 6.11 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Aufgrund der vorhandenen Verkehrslärsituation der Landesstraße L75 bedarf es Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu wahren.

Im Kapitel 4.6 „Immissionsschutz“ wurde sich mit der Thematik des Straßenverkehrslärm auseinandergesetzt. Aufgrund der geringen ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Vorprägung der Bestandsgebäude als Wohnnutzung entlang der Landesstraße L75 sowie der untergeordneten Straßenklassifikation im Vergleich zu Bundesstraßen wird eine Festsetzung zur Grundrissgestaltung als ausreichend erachtet, da zudem der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung für den Tag- und Nachtzeitraum deutlich unterschritten wird.

Folgendes wird demnach im nordwestlichen Geltungsbereich, im „neuen Baugebiet“ bis zu einer Tiefe von 35m von der Fahrbahnmitte der L75 festgesetzt:

- 7.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm der Landesstraße L75 muss in Gebäuden auf den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

Auch aufgrund der Zielstellung, dass innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung nur und weiterhin Einzelhäuser zulässig sind, wird die e.g. Lärmschutzmaßnahme als ausreichend erachtet.

### 6.12 Örtliche Bauvorschriften (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Aufgrund der Beschlüsse zu den Befreiungen der Dachformen und –neigungen werden die örtlichen Bauvorschriften/Festsetzungen wie folgt geändert:

In dem allgemeinen Wohngebiet sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Ausnahmsweise können Krüppelwalmdächer zugelassen werden. Der Neigungswinkel der Dächer muss zwischen 20 und 50 Grad betragen. Der Neigungswinkel kann für Garagen und Gebäude, die Nebenanlagen sind, ausnahmsweise unterschritten werden.

### 6.13 Festsetzung zum Außerkrafttreten planungsrechtlicher Vorschriften

Aufgrund der Zielstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ bedarf es eine Klarstellung, dass die getroffenen Festsetzungen des Ursprungplanes und der 1. Änderung nicht mehr zu beachten sind. Daher wird folgendes in die 2. Änderung des Bebauungsplanes als textliche Festsetzung aufgenommen:

9.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (2. Änderung) treten die Festsetzungen des am 29.04.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplans Berkenbrück Nr. 01 "Ruhlsdorfer Weg" (Amtsblatt der Gemeinde Nuthe-Urstromtal Nr. 04 vom 29.04.2006) und des am 25.11.2016 in Kraft getretenen Bebauungsplans Berkenbrück Nr. 01 "Ruhlsdorfer Weg" - 1. Änderung - (Amtsblatt der Gemeinde Nuthe-Urstromtal Nr. 11 vom 25.11.2016) außer Kraft.

### 6.14 Pflanzlisten

Die Pflanzlisten des Ursprungplanes und dessen 1. Änderung des Bebauungsplanes Berkenbrück werden für die 2. Änderung übernommen.

#### Artenliste A

##### Bäume (Mindestqualität StU 14/16):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus padus	Trauben-Kirsche

##### Sträucher:

Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Echter Rotdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Salix caprea "Mas"	Echte Sal-Weide
Spiraea vanhouttei	Pracht-Spiere

#### Artenliste B

##### Bäume (Mindestqualität StU 14/16)

Prunus avium	Süß-Kirsche
Prunus domestica	"Nancy-Mirabelle"
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

##### Sträucher

Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Rosa canina	Hunds-Rose
Salixcaprea	Sal-Weide

**Artenliste C**

Bäume (Mindestqualität StU 14/16)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Corylus columa	Baum-Hasel
Fraxinus excelsior "Westhofs Glorie"	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Corylus columa	Baum-Hasel
Crataegus "Carrirei"	Apfel-Dorn
Crataegus laevigata "Pauls Scarlet"	Rot-Dorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Malus domestica	Kultur-Apfel
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Prunus avium	Süß-Kirsche
Pyrus pyraister	Kultur-Birne

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeiner Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Padus avium	Gewöhnliche Traubenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Forsythia intermedia	Forsythie
Syringa vulgaris	Flieder
Philadelphus inodorus var.	Großbl. Pfeifenstrauch
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Weigelia florida	Liebliche Weigeli

**Artenliste D**

Bäume (Mindestqualität StU 16/18)

Prunus serrulata "kanzan"	Nelken-Kirsche
---------------------------	----------------

**7. Flächenbilanz**

Nutzungen	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in Prozent
Allgemeine Wohngebiete	10.081	82,4
<i>Nord-westlicher Bereich</i>	1.363	11,1
<i>Zentraler Bereich</i>	2.271	18,6
<i>Östlicher Bereich</i>	6.447	52,7
Verkehrsfläche	534	4,4
Grünflächen	1.038	7,6
<i>Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“</i>	571	4,7
<i>davon als Pflanzfläche 1</i>	80	-
<i>Private Grünfläche „Hausgarten“</i>	358	2,9
Flächen zum Anpflanzen, hier Pflanzfläche 2	692	5,6
<b>Geltungsbereich 2. Änderung BP Berkenbrück Nr. 01</b>	<b>12.236</b>	<b>100</b>

## 8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 8.1 Stadtplanerische Auswirkung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine weiteren städtebaulichen Auswirkungen erwartet. Der Bebauungsplan fügt sich innerhalb des Siedlungsgebietes sinnvoll ein und rundet das Ortsbild an dieser Stelle ab, indem die Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich des Ortes Berkenbrück genutzt werden.

Ein Widerspruch zu den Zielen der Landesplanung ist nicht gegeben.

### 8.2 Auswirkungen auf die Umwelt

#### Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter

Durch die Planung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ werden die **Schutzgüter Boden/Fläche und Wasser** infolge von Versiegelung und Verlust von Vegetations- bzw. Biotopflächen beeinträchtigt. Insgesamt befindet sich das Plangebiet im Zusammenhang des bebauten Ortsteils. Durch den Bebauungsplan kann hier eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert werden, in dem die ungenutzten Flächen zur Nachverdichtung beansprucht werden.

Des Weiteren werden durch die 2. Änderung die damaligen Festsetzungen zur Grünordnung, hier die Pflanzflächen 1 und 2 sowie die Verpflichtungen von Pflanzungen auf den Baugrundstücken nicht weiter beeinträchtigt.

Zuzüglich wird an dieser Stelle angemerkt, dass die Festsetzung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ (Flächengröße 470 m<sup>2</sup>) nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Vollversiegelung anzurechnen ist. In der 2. Änderung wird dieser Parkplatz nicht mehr Gegenstand der Festsetzung sein. Durch die 2. Änderung wird im näheren Umfeld ein weiteres Allgemeines Wohngebiet mit einer Flächengröße von ca. 1.363 m<sup>2</sup> vorbereitet. Unter Berücksichtigung der festgelegten GRZ von 0,2 + 50 % Überschreitung wird für das „neue Wohngebiet“ eine Versiegelung von max. 408,9 m<sup>2</sup> vorbereitet und liegt daher unter den Wert der damaligen Ermittlung zur Versiegelung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung. Auch durch die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes im zentralen Geltungsbereich (Flurstück 537) ergeben sich keine höheren Versiegelungsmöglichkeiten als die im Ursprungsplan vorgesehen waren.

Durch die „Neuweisung“ und der Erweiterung eines weiteren Wohngebietes werden die damaligen Festlegungen zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung nicht weiter beeinträchtigt.

Aus diesem Grund können die Auswirkungen auf die **Schutzgüter Boden/Fläche & Wasser** als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Für das **Schutzgut Arten** können ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung vorgenommen.

Im Ergebnis dieser artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung wurde folgendes festgestellt:

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotop- und Vegetationsstrukturen im Plangebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand der potenziell betroffenen lokalen Tiergruppen zu erwarten, bzw. bleibt die ökologische Funktion der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG treffen nicht zu.

Für artenschutzrechtliche Ausnahmen nach § 45 BNatSchG bzw. Befreiungen nach § 67 BNatSchG besteht deshalb kein Erfordernis.

Auch für das **Schutzgut Luft/Klima** können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden, da wie oben bereits genannt, davon ausgegangen werden kann, dass die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke als Haus- und Ziergärten mitgenutzt werden und dadurch das Kleinklima unwesentlich verändert wird (Zulässigkeit von Einzelhäusern).

### 8.3 Soziale Auswirkungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden durch die Nachverdichtung entlang des Ruhlsdorfer Weges weitere Bedürfnisse des Menschen, wie der Erholungs- und Wohnfunktion (Rückzugsräume: Wohnen mit Hausgärten), Rechnung getragen (**Schutzgut Mensch**). Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bleibt gewahrt.

Um den Lärmimmissionen für das Schutzgut Mensch gerecht zu werden, wurde aufgrund der Verkehrslärmsituation der L 75 passive Schallschutzmaßnahmen, hier Grundrissgestaltung, in der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt. Durch diese Festsetzung können Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch ausgeschlossen werden.

Soziale Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

### 8.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Auswirkungen auf den Haushaltsplan der Gemeinde Nuthe-Urstromtal und die Finanzierbarkeit sind nicht gegeben. Die Planung ist im Haushaltsplan berücksichtigt.

### 8.5 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Das Plangebiet wird durch die Straße nach Luckenwalde über den Ruhlsdorfer Weg und der Kirschallee erschlossen. Die Straße nach Luckenwalde ist Bestandteil der Landesstraße L 73. Der Ruhlsdorfer Weg und die Kirschallee sind öffentlich gewidmete Gemeindestraßen und vollumfänglich ausgebaut. Beide Straßen sind asphaltiert. Darüber hinaus wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die die Erschließung des Plangebietes weiter sichert.

Auswirkungen auf die Infrastruktur sind nicht gegeben.

## 9. Verfahren

### Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal hat in ihrer Sitzung am 15.12.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Berkenbrück Nr. 01 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.01.2021 im Amtsblatt Nr. 1 für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal ortsüblich bekannt gemacht.

### Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Auslegung

Der Bebauungsplan wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

### Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis zum \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ ihre Stellungnahmen an die Gemeinde Nuthe-Urstromtal einreichen.

### Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal hat in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geprüft, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

### Ausfertigungsvermerk

Der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ als Satzung ausgefertigt.

### Bekanntmachungsvermerk (Inkrafttreten)

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB damit am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

## 10. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S.1) geändert worden ist.

**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.

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr.5]).

**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)**, vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013 ; ber. 16 . Mai 2013 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20 , [Nr. 28]) .

**Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. IS. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. IS. 3465).

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 Bundesgesetzblatt IS. 1274, das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. IS. 2873) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. IS. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

**Landesentwicklungsprogramm 2007** der Länder Berlin und Brandenburg vom 15. Dezember 2007 (Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg), in Kraft getreten am 1. Februar 2008.

**Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**, vom 29. April 2019 (GVBl. II. Nr. 3).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)**, in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802).

## 11. Anlage

- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zur 2. Änderung des BP Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“, 29 Seiten