



# Gemeinde Nuthe-Urstromtal

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

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

## Begründung

**Stand:**

Beschlussfassung

September 2016

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



IDAS Planungsgesellschaft mbH  
Goethestraße 18  
14943 Luckenwalde  
Tel. 03371 / 61 02 71  
Fax 03371 / 62 29 44

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele .....</b>                     | <b>3</b>  |
| <b>2. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>                         | <b>4</b>  |
| <b>3. Plangebiet .....</b>                                                   | <b>4</b>  |
| 3.1 Geltungsbereich .....                                                    | 4         |
| 3.2 Bestand .....                                                            | 5         |
| 3.3 Erschließung Verkehr .....                                               | 6         |
| 3.4 Eigentumsverhältnisse .....                                              | 6         |
| 3.5 Technische Infrastruktur / Leitungen .....                               | 6         |
| 3.6 Altlasten .....                                                          | 6         |
| <b>4. Planerische Ausgangssituation.....</b>                                 | <b>7</b>  |
| 4.1 Regionalplanung .....                                                    | 7         |
| 4.2 Flächennutzungsplan .....                                                | 8         |
| 4.3 Landschaftsrahmenplan.....                                               | 9         |
| 4.4 Landschaftsplan .....                                                    | 9         |
| 4.5 Schutzgebiete .....                                                      | 9         |
| 4.6 Städtebauliches Konzept .....                                            | 9         |
| <b>5. Umweltbelange .....</b>                                                | <b>10</b> |
| 5.1 Umweltprüfung .....                                                      | 10        |
| 5.2 Eingriffs- und Ausgleichregelung .....                                   | 10        |
| 5.3 Artenschutz .....                                                        | 10        |
| <b>6. Planinhalt .....</b>                                                   | <b>10</b> |
| 6.1 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung ..... | 10        |
| 6.2 Wesentlicher Planinhalt .....                                            | 10        |
| 6.3 Art der baulichen Nutzung .....                                          | 11        |
| 6.4 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen .....             | 11        |
| 6.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....                        | 11        |
| 6.6 Bauweise.....                                                            | 12        |
| 6.7 Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....                                 | 12        |
| 6.8 Ver- und Entsorgung.....                                                 | 12        |
| 6.9 Grünordnung .....                                                        | 13        |
| 6.10 Örtliche Bauvorschriften (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO) .....                | 13        |
| 6.11 Textliche Hinweise .....                                                | 13        |
| <b>7. Flächenbilanz.....</b>                                                 | <b>13</b> |
| <b>8. Verfahren.....</b>                                                     | <b>14</b> |

## Abbildungen

|                                                                                       |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Abb. 1: Rechtskräftiger B-Plan im Ortsteil Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ ..... | 3 |
| Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan .....                                         | 7 |
| Abb. 3: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplan der Gemeinde .....     | 8 |
| Abb. 4: Ausschnitt aus dem Vorentwurf Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde .....     | 9 |

## 1. Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele

Die Gemeinde Nuthe-Urstromtal hat im Jahr 2006 den Bebauungsplan im Ortsteil Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ in Kraft gesetzt. Ziel dieses B-Planes war die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur attraktiven Gestaltung und Aufwertung der Mitte des Ortsteiles Berkenbrück.

In dem jetzigen B-Plan werden die einzelnen Baufenster (Baugrenzen) mit einem Abstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche und in einer Tiefe von 20 m festgesetzt. Die Baugrenzen auf den durch den Ruhlsdorfer Weg erschlossenen Baugrundstücken orientieren sich hingegen an dem bestehenden Wohnhaus innerhalb der Geltungsbereichsgrenze (Gebäudekante). So wurde als Abstand der vorderen Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie des Ruhlsdorfer Weges exakt der Abstand des bestehenden Wohngebäudes von 4 m gewählt (s. Abb.1).

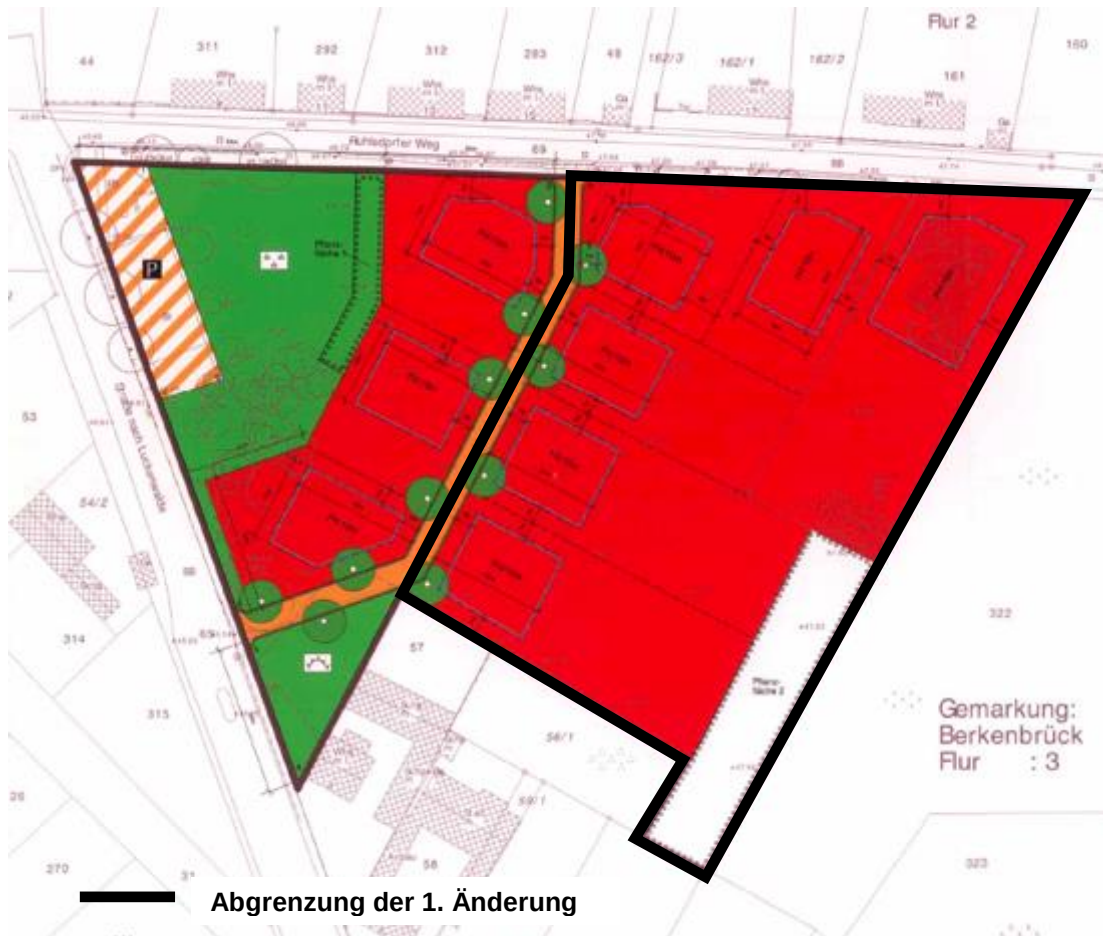


Abb. 1: Rechtskräftiger B-Plan im Ortsteil Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“

Der derzeitige Bebauungsplan ermöglicht Wohnbebauungen in zentraler Lage des Ortsteiles Berkenbrück. Derzeit ist geplant, ein neues Gebäude auf ein größeres Grundstück, entlang des Ruhlsdorfer Weges zu errichten. Da die Baugrenzen an relativ kleine Grundstücksflächen angepasst wurden, ist es mit den im B-Plan festgesetzte Baugrenzen nicht möglich, die Lage der Gebäude an größere Grundstücksflächen anzupassen. Damit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nicht gegeben.

Darüber hinaus lässt die derzeitige Festsetzung zu den Baugrenzen des Bebauungsplanes im Ortsteil Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ keine Flexibilität der Bebauung zu, da diese bisher sehr restriktiv angeordnet sind. Es sollen daher nur die Baugrenzen des Bebauungsplanes angepasst werden, alle anderen Festsetzungen werden nicht geändert.

Mit der vorgesehenen 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen so über das vereinfachte Verfahren nach § 13 a BauGB die Baufenster miteinander verbunden werden.

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.

Das Ziel der Gemeinde ist es, durch die Änderung des Bebauungsplanes die geordnete städtebauliche Entwicklung besser auszunutzen und die Flexibilität der Bebauung zu fördern. Ferner soll sichergestellt werden, dass eine aufgelockerte ortsübliche Wohnbebauung mit geregelter Anordnung und Gestaltung der neuen Gebäude zur optimalen Einbindung in das bestehende Ortsbild Rechnung getragen wird. Im Bebauungsplan werden daher auch weiterhin Einzelhäuser zulässig sein.

## **2. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet umfasst gegenwärtig ausschließlich Flächen, die planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist derzeit durch den Bebauungsplan im Ortsteil Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ auf der Grundlage seiner Planzeichnung und der Festsetzungen zu beurteilen.

Das 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 Änderung des Bebauungsplanes im Ortsteil Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ nicht.

Die genannten Voraussetzungen erfüllt der Bebauungsplan.

## **3. Plangebiet**

### **3.1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 dargestellt und hat eine Größe von ca. 7.335 m². 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, Teilfläche (TF) 503, 505, 507, 530 und 531 der Flur 3 in der Gemarkung Berkenbrück.

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

In der folgenden Tabelle ist die Aufteilung der aktuellen Flurstücke zu den Flurstücken des rechtskräftigen Bebauungsplans im Geltungsbereich der 1. Änderung zu entnehmen:

| Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ | 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Flurstücke</b>                                      |                                                          |
| 55                                                     | <b>TF 503</b>                                            |
| 316                                                    | <b>316</b>                                               |
| 317                                                    | <b>505, 507, 530; 531</b>                                |

### 3.2 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand 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).



Foto 1: Blick von der Planstraße Kirschallee zum Plangebiet (nördlich)

(Quelle: IDAS Planungsgesellschaft mbH)



Foto 2: Blick von der Planstraße Kirschallee zum Plangebiet (südlich)

### **3.3 Erschließung Verkehr**

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

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Der gesamte Bereich befindet sich im Privateigentum.

### **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 Telefon ist gegeben bzw. kann ohne Umstände hergestellt werden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist nach jetziger Kenntnislage die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich, was grundsätzlich möglich ist.

### **3.6 Altlasten**

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

#### 4. Planerische Ausgangssituation

##### 4.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde durch die Regionalversammlung der RPG Havelland-Fläming am 16.12.2014 beschlossen und durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (mit Ausnahme des Vorranggebietes Rohstoffsicherung VR 08) am 18.06.2015 genehmigt. Der Regionalplan ist mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg 30. Oktober 2015 bekannt gemacht worden und ist damit in Kraft getreten. Die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. als öffentliche Belange bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in der Abwägung bzw. bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan

Der Regionalplan macht zu den Flächen des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung keine Aussagen (vgl. Abb 2).

##### Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Für die Bewertung der Planungsabsicht werden insbesondere die sich aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr.24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009 sowie
- der Satzung des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 vom 16.12.2014

ergebenden Erfordernisse der Raumordnung herangezogen.

Der LEP B-B enthält für das Plangebiet keine zeichnerischen Darstellungen.

Für die Beurteilung sind hier insbesondere folgende Ziele und Grundsätze relevant:

- Ziel 4.2. LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete;
- Ziel 4.3 LEP B-B: Vermeidung Erweiterung Streu- und Splittersiedlung;
- Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 2 LEP B-B: Siedlungsentwicklung in nicht-zentralen Orten nur im Rahmen der Innenentwicklung und der zusätzlichen Entwicklungsoption;
- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 – 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;

Das Vorhaben steht hinsichtlich der vorgesehenen Planänderung (Erweiterung des Baufensters innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes) mit den Zielen der Raumordnung in Übereinstimmung.



## 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt grundsätzlich für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Der genehmigte derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Nuthe-Urstromtal stellt die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ebenso wie der Bebauungsplan als eine Wohnbaufläche dar (vgl. Abb. 3).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal hat am 27.09.2011 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2020 beschlossen. Im Vorentwurf wird hier die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches als ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt (siehe Abb. 4).

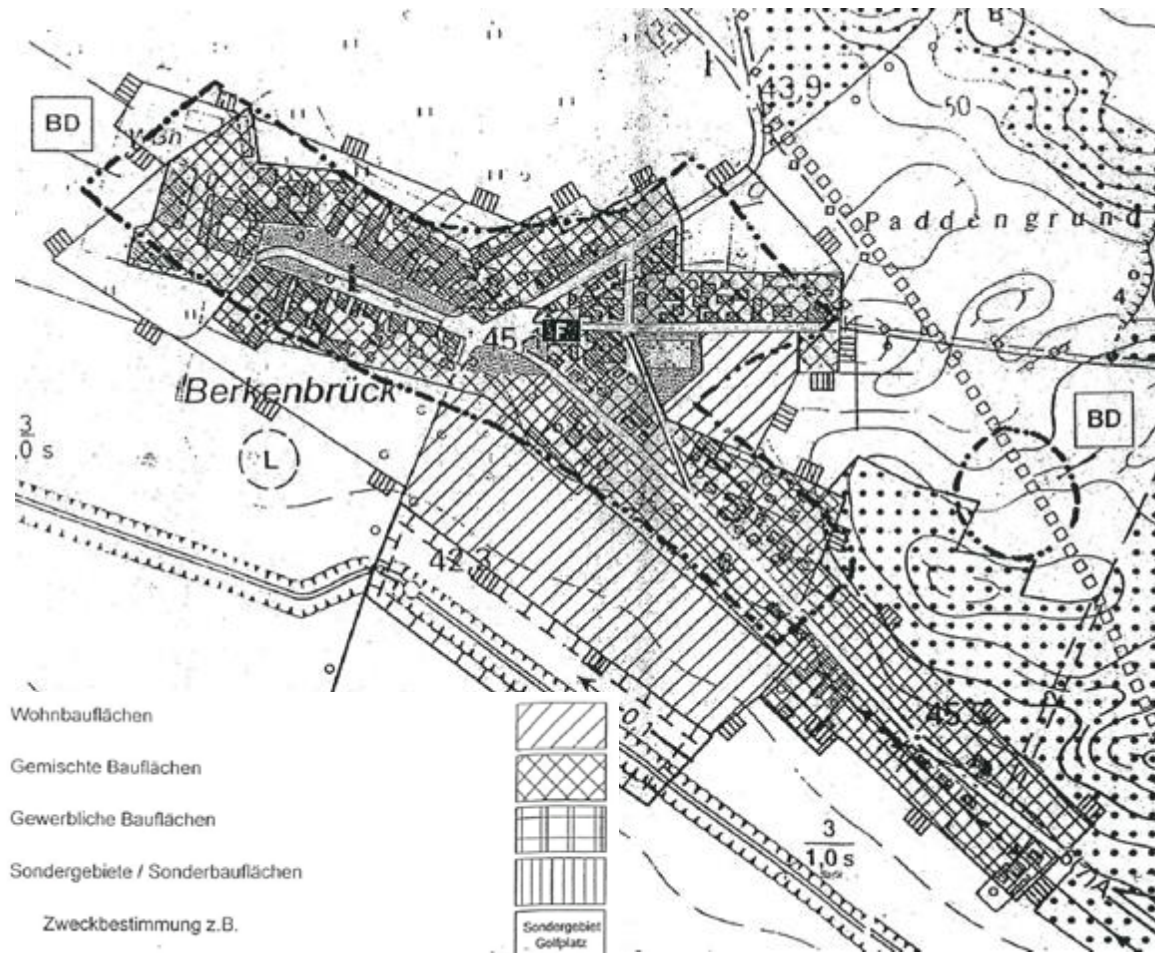


Abb. 3: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplan der Gemeinde



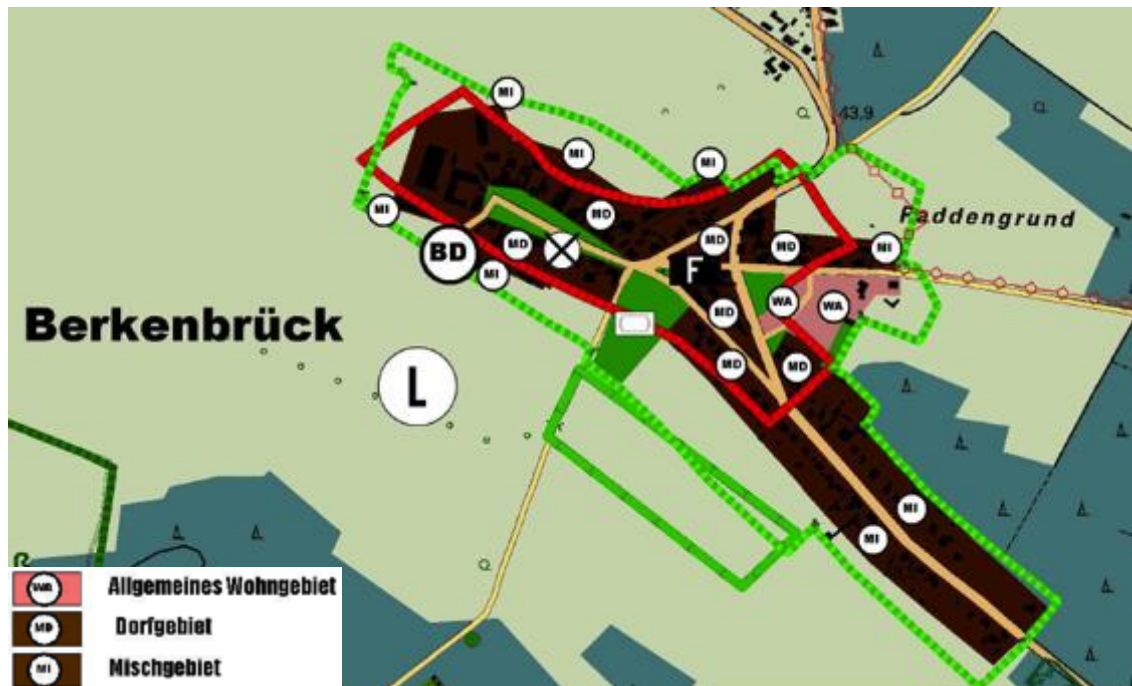


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Vorentwurf Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da der Flächennutzungsplan im Änderungsbereich bereits ein Allgemeines Wohngebiet darstellt, ist eine Anpassung nicht erforderlich.

#### 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

Der Landschaftsplan ist nicht betroffen, da der Flächennutzungsplan hier bereits ein Allgemeines Wohngebiet vorsieht.

#### 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.

#### 4.6 Städtebauliches Konzept

Die Planung soll die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur attraktiven Gestaltung und Aufwertung der Mitte des Ortsteiles Berkenbrück dienen. Der Planbereich wird durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO und durch die Festsetzung von Maßen der baulichen Nutzung gegliedert, so dass die geplante Nutzung, die nächstgelegenen Nutzungen (Wohnen) nicht beeinträchtigen.

## **5. Umweltbelange**

### **5.1 Umweltprüfung**

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. 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. 7.335 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.

### **5.3 Artenschutz**

Im Bebauungsplan im Ortsteil Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ wurden keine geschützten Arten der FFH-Richtlinie festgestellt, bzw. sind für das Plangebiet bekannt. Da die 1. Änderung des Bebauungsplans nur der Anpassung der Baugrenzen dient, kann darüber hinaus von einem Artenschutzfachbeitrag abgesehen werden.

## **6. Planinhalt**

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

Der Bebauungsplan im Ortsteil Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ schafft planungsrechtlich die Voraussetzung für die Bebauung eines Innenbereiches in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Das Vorhaben durch die 1. Änderung ist weiterhin mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar und aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nuthe-Urstromtal stellt die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ebenso als Allgemeines Wohngebiet dar, wie der Bebauungsplan.

Die Belange des Naturschutzes sind nicht betroffen, da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplans im Ortsteil Berkenbrück Nr.01 „Ruhlsdorfer Weg“ der Gemeinde Nuthe-Urstromtal um eine Baugrenzen-Anpassung (Baufenster) handelt. Die Belange des Naturschutzes wurden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ ausführlich beschrieben. Darüber hinaus sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Ein alternativer Standort kommt für das Vorhaben nicht in Frage, da es sich um ein vorhandenes Allgemeines Wohngebiet handelt. Mit der Innenentwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes wird dem Grundsatz des § 1 a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung getragen. Nach § 1 a Abs. 2 BauGB sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

### **6.2 Wesentlicher Planinhalt**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans trifft weiterhin geeignete Festsetzungen für die Zulässigkeit:

- eines Allgemeinen Wohngebietes (gemäß § 4 BauNVO).
- die der Sicherung einer aufgelockerten ortsüblichen Wohnbebauung mit geregelter Anordnung und Gestaltung der neuen Gebäude zur optimalen Einbindung in das bestehende Ortsbild dienen.

### **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.

Das Baugebiet des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet 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 gewährleistet.

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.

### **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.

#### **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 92 bestimmt.

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

#### **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 (vgl. Kap. 2.1) Durch diese Festsetzungskombination wird auch weitgehend sichergestellt, dass das zweite Vollgeschoss ein Dachgeschoss ist.

### **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.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet grundsätzlich neu geregelt. Im bisherigen Bebauungsplan sind die „Baufenster“ an die empfohlenen Grundstücksgrenzen angepasst und für jedes dieser Grundstücke ist ein Baufenster zulässig. Ein städtebaulicher Grund und damit die Erforderlichkeit dieser Festsetzungen sind heute nicht (mehr) nachzuvollziehen. Die Baufenster führen zu Problemen, das Wohngebiet weiterzuentwickeln. Über Festsetzungen von Baugrenzen gemäß § 23 (1 und 3) BauNVO werden in der Änderung des Bebauungsplanes die überbaubaren Grundstücksflächen neu geregelt und die Baufenster miteinander verbunden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Regel im von der Erschließungsstraße aus gesehenen vorderen Teil der Grundstücke angeordnet. Auf den durch die Planstraße erschlosse-

nen 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. Die nun fortlaufende Baugrenze auf den durch den Ruhlsdorfer Weg erschlossenen Baugrundstücken orientieren sich weiterhin an dem bestehenden Wohnhaus innerhalb der Geltungsbereichsgrenze (Gebäudekante). 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. Auf den Baugrundstücken östlich der Planstraße Kirschallee werden dadurch überwiegend ruhige grüingeprägte Räume geschaffen, die gleichzeitig einen ortstypischen Ortsrand bilden. Nicht zuletzt bieten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen Raum für umfangreichen Pflanzmaßnahmen, die für den Ersatz der durch die Wohnbebauung ermöglichten Eingriffe planungsrechtlich erforderlich sind.

Um für die neue Siedlung ein weitgehend harmonisches großzügiges Erscheinungsbild zu sichern, sollten die Vorgartenbereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze weitgehend von einer Bebauung freigehalten werden. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Errichtung von Gebäuden in einem Abstand von 3 m (zur Planstraße Kirschallee) bzw. 4 m (zum Ruhlsdorfer Weg) auszuschließen.

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.

## **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. Innerhalb der Verkehrsfläche ist eine Straße mit einem Querschnitt von 3,50 m sowie Straßenrandstreifen für Gehwege und/oder Begrünung mit einer Gesamtbreite von 1,50 m umsetzbar. Eine Straßenbreite von 3,50 m ist bei einer Einbahnstraßenregelung in Verbindung mit dem Ruhlsdorfer Weg hinreichend für die Befahrung mit Lastkraftwagen bzw. 3-achsigen Müllfahrzeugen. Die Straße soll genauso wie der Ruhlsdorfer Weg als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden.

Es wird eindeutig darauf hingewiesen, dass die Einteilung bzw. Strukturierung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist. Dies ist Inhalt der anschließenden konkreten Straßenplanung.

## **6.8 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes durch die jeweiligen Fachträger ist gesichert. Die für die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke im Einzelfall noch erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sollen so verlegt werden, dass sie ausnahmslos unter öffentlichen (Verkehrs-)flächen verlaufen. Die Festsetzung der Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen ist daher nicht erforderlich.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten sind. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der

senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung / Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

## 6.9 Grünordnung

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.

Innerhalb des festgesetzten allgemein Wohngebietes sind pro 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein Baum und zwei Sträucher der Artenliste C zu pflanzen.

Für die entlang der Straßenverkehrsfläche anzupflanzenden Bäume sind Hochstämme der Artenliste D zu verwenden.

Auf den Baugrundstücken sind zur Befestigung von Zu- und Fußwegen bzw. Stellplätzen wasserdurchlässige Materialien bzw. Verlegeformen zu verwenden.

Die Festsetzungen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzungen der Pflanzmaßnahmen dienen allgemein dem Ausgleich des Biotopverlustes und des Verlustes sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes. Sie ist für die Gestaltung eines ortstypischen und attraktiven Randes der bebauten Ortslage zur freien Landschaft erforderlich.

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

In dem allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise können Krüppelwalmdächer zugelassen werden. Der Neigungswinkel der Dächer muss zwischen 35 und 50 Grad betragen. Der Neigungswinkel kann für Garagen und Gebäude, die Nebenanlagen sind, ausnahmsweise unterschritten werden. Mit dieser Festsetzung soll der ortstypische Charakter bewahrt bleiben und sich den Bestandsgebäuden anpassen.

Das Wohngebäude im vorderen Teil des Flurstückes 316 hat einschließlich seiner Dachneigung und Dachform Bestandsschutz. Die Festsetzung von Ausnahmen ist für diese überbaubare Grundstücksfläche daher nicht erforderlich.

## 6.11 Textliche Hinweise

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.

## 7. Flächenbilanz

| Nutzungsart                                                               | Fläche gesamt (in m <sup>2</sup> ) | Vorhandene Versiegelung (in m <sup>2</sup> ) | Maximale mögliche Neuversiegelung (in m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet                                                    | 6.446,89                           | Keine                                        | 1.934,07                                               |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche                                         | 196,92                             | Keine                                        | 196,92                                                 |
| Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 691,45                             | Keine                                        |                                                        |
| <b>Gesamt</b>                                                             | <b>7.335,26</b>                    |                                              | 2130,99                                                |

## **8. Verfahren**

### **Änderungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal beschloss in ihrer öffentlichen Sitzung am 21. Juni 2016 für das Gebiet in der Gemarkung Berkenbrück, Flur 3, die Flurstücke 316, Teilfläche (TF) 503, 505, 507, 530 und 531, die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Ortsteil Berkenbrück Nr. 01 „Ruhlsdorfer Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB (ohne frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB).

### **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 27. Juni 2016. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis zum 27. Juli 2016 ihre Stellungnahme bei der IDAS Planungsgesellschaft mbH in Luckenwalde einreichen.

### **Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB folgte im Zeitraum vom 08. August 2016 bis 08. September 2016. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Entwurf der dazugehörigen Begründung wurde in der Gemeindeverwaltung Nuthe-Urstromtal ausgelegt.

### **Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung 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.

### **Veröffentlichung**

Die Satzung ist am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_ der Gemeinde Nuthe-Urstromtal verkündet worden.