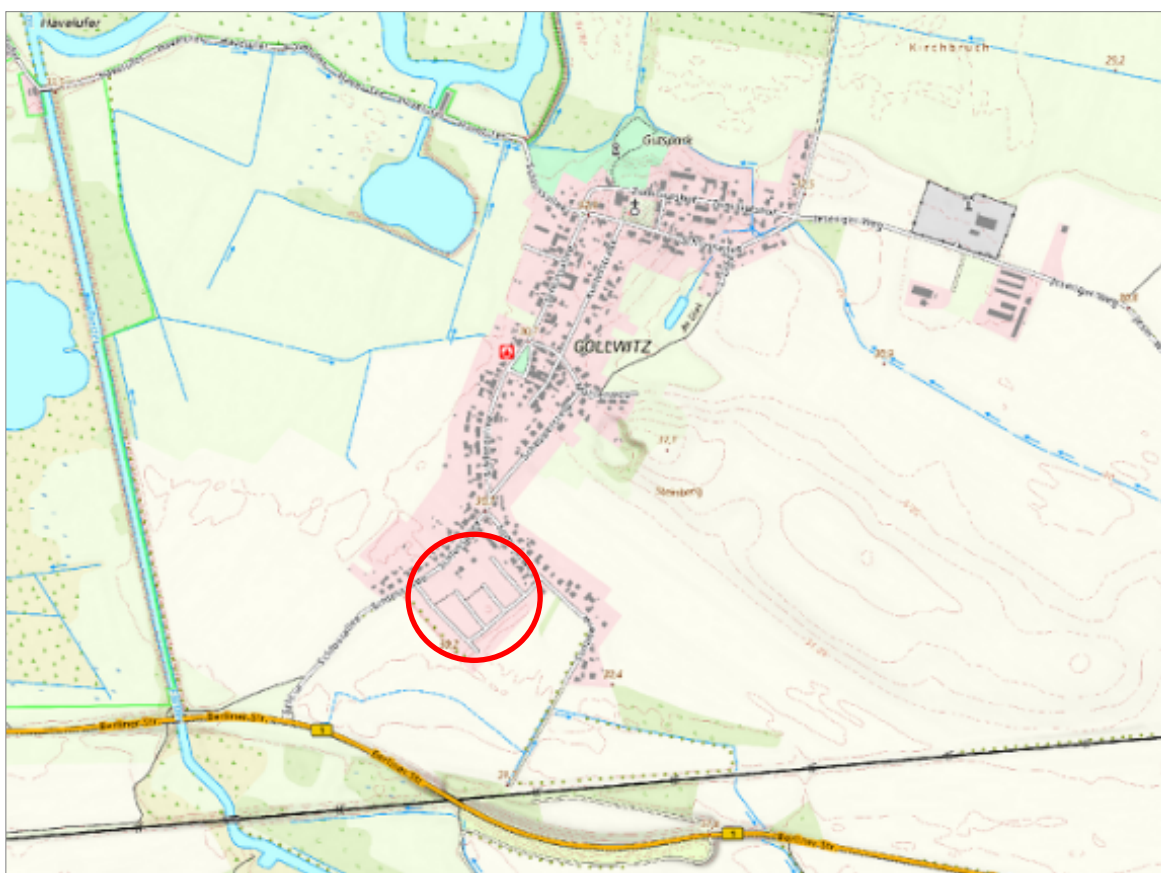




Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans

„Am Flachsbruch“

der Stadt Brandenburg an der Havel, Ortsteil Gollwitz



Übersichtsplan zur Lage des Änderungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Flachsbruch“, ohne Maßstab, Kartengrundlage: DTK 10: © Geo Basis-DE/LGB 2024)

Stadt Brandenburg an der Havel

Geschäftsbereich 02 – Stadtplanung, Umwelt und Bauen


Amt für Bauleitplanung, Naturschutz und Baurecht

Sachgebiet Bauleitplanung

Klosterstraße 14

14770 Brandenburg an der Havel

Planungsstand: Satzungsfassung 14. Mai 2025



Urheberrechtshinweise:

Alle dargestellten Abbildungen unterliegen dem Urheberrecht und dürfen nur mit Zustimmung der Stadt Brandenburg an der Havel sowie der jeweiligen Bildrechteinhaber weiterverwendet und / oder vervielfältigt werden.

Inhalt

A	Einleitung.....	4
A.1	Lage und Größe des Änderungsbereiches.....	4
A.2	Planungsanlass und –erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung.....	5
A.3	Planverfahren.....	6
B	Planinhalte und Änderungsfestsetzungen.....	9
B. 1	Begründung der Änderungsfestsetzungen	9
C	Auswirkungen der Planung, Kosten	14
D	Ergebnisse der Beteiligungen, Schlussabwägung	15
E	Rechtsgrundlagen	16

A Einleitung

A.1 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans „Am Flachsbruch“ befindet sich etwa 6 km östlich der Kernstadt von Brandenburg an der Havel am südlichen Eingangsbereich der Ortslage Gollwitz und wird südwestlich, südlich sowie südöstlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgrenzt. Nordwestlich, nördlich und nordöstlich ist das Plangebiet mit der Schlossallee und dem Sommerweg von der Wohnbebauung des Ortsteils umgeben.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Flachsbruch“ der Stadt Brandenburg an der Havel, OT Gollwitz umfasst diejenigen Flächen, die im Bebauungsplan „Am Flachsbruch“ vom 01.08.1994 als Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt sind und beläuft sich auf eine Flächengröße von etwa 3,0 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung betrifft folgende Flurstücke der Flur 4 in der Gemarkung Gollwitz (siehe nachfolgende Abbildung, rosa markierte Flächen):

567, 569, 572, 576, 579, 581, 622, 627 bis 632 (jeweils tlw.), 633, 634, 635 tlw., 636 tlw., 637 bis 647, 648 tlw., 649 bis 653, 655 bis 660, 661 bis 664 (jeweils tlw.), 665 bis 667.

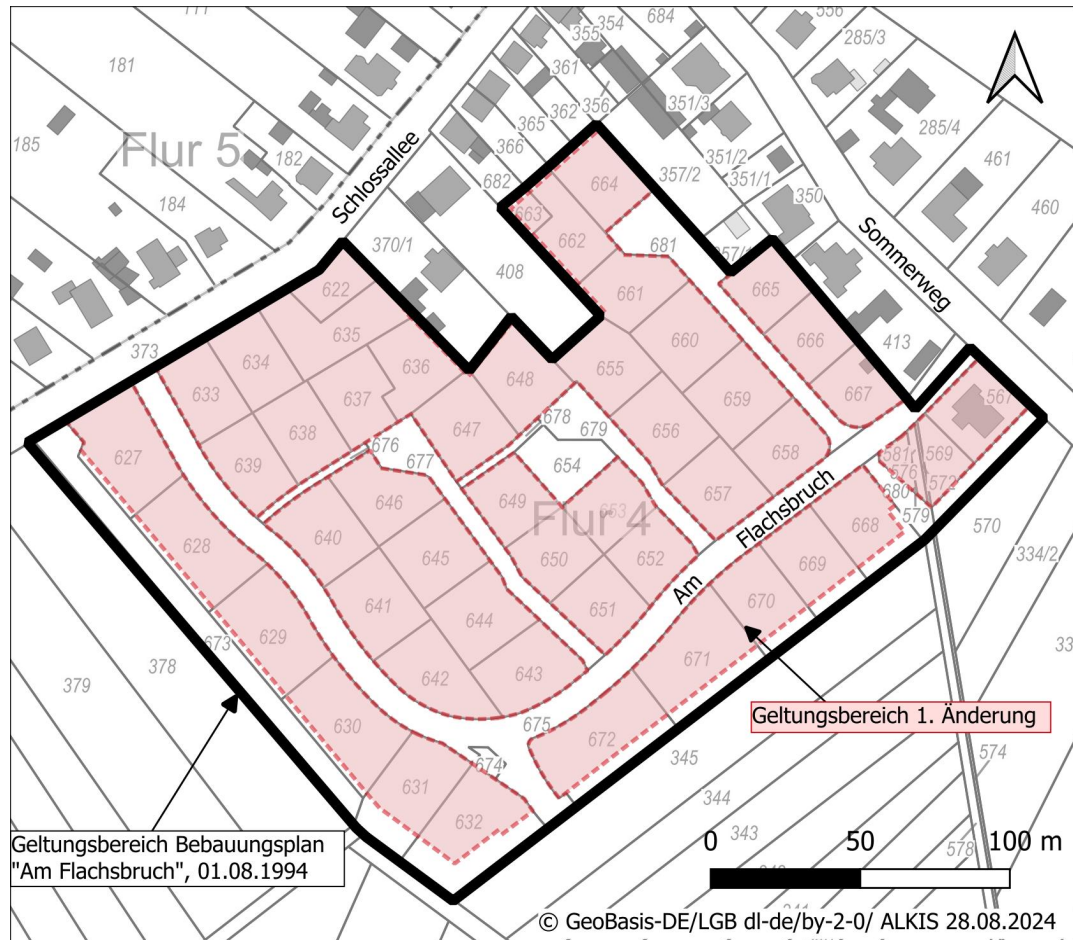


Abbildung 1- Darstellung des Änderungsbereichs

A.2 Planungsanlass und –erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Am Flachsbruch“ der ehemals eigenständigen Gemeinde Gollwitz, welche im Zuge der Gemeindegebietsreform im Jahr 2003 in das Gebiet der Stadt Brandenburg an der Havel eingemeindet wurde und seitdem einen Ortsteil der Stadt bildet, wurden Anfang der 90er Jahre die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen, welches sowohl dem Eigen- und Nachholbedarf der einheimischen Bevölkerung, als auch dem Bedarf Zuzugswilliger dienen sollte. In dem Baugebiet ist, den damaligen Maßstäben entsprechend, eine Bebauung in ländlichem Charakter mit Einzelhäusern vorgesehen.

Der Bebauungsplan ist seit 1994 rechtswirksam und setzt neben allgemeinen Wohngebieten, auch die dazugehörigen Erschließungsstraßen, private und öffentliche Grünflächen, einen zentral gelegenen Spielplatz sowie einen Lärmschutzwall im westlichen Teil des Geltungsreiches fest.

Der Lärmschutzwall, die Erschließungsanlagen nebst straßenraumbegleitender Baumpflanzungen sowie der Kinderspielplatz sind zum heutigen Zeitpunkt vollständig hergestellt. Die Wohnbauflächen sind überwiegend noch nicht bebaut.

Im Zuge von Anfragen potentieller Bauherren zeigte sich, dass die im Jahr 1994 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes in Teilen nicht mehr den aktuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprechen und somit die Wünsche zur Umsetzung ihrer Hausbauaktivitäten in diesem Plangebiet nicht realisierbar wären. Um zu verhindern, dass Zuzugswillige und potentielle Bauherren in andere Gemeinden abwandern, um dort ihre individuellen Bauwünsche zu realisieren sowie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet ist es erforderlich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu modifizieren. Dazu dient die hier nachfolgend dargestellte geringfügige Änderung des Bebauungsplanes.

Die 1. Änderung ist städtebaulich vertretbar. Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans sowie die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Auch der ursprünglich städtebaulich vorgesehene ländliche Charakter soll im Plangebiet fortbestehen, wobei sich die Betrachtungsweise an das heute vorhandene, ländlich geprägte Ortsbild von Gollwitz anpasst und sich die bauliche Struktur der mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgten Modifizierungen somit auch weiterhin homogen in das Siedlungsgefüge des Ortsteiles einfügt.

Die geplanten Änderungen sind als geringfügig anzusehen und haben keine Auswirkungen auf übergeordnete landes¹- und regionalplanerische² Ziele und Grundsätze sowie auf stadtentwicklungspolitische Rahmenplanungen.

¹ Schreiben der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 04.04.2025

² Schreiben der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 09.04.2025

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Flachsbruch“ gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) liegen vor. Das Planverfahren ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

A.3 Planverfahren

Die 1. Änderung des seit dem Jahr 1994 rechtswirksamen Bebauungsplans „Am Flachsbruch“, soll geringfügige Anpassungen der gestalterischen Festsetzungen der im Ursprungsbebauungsplan ausgewiesenen Wohngebiete ermöglichen. Das Änderungsverfahren dient dem Bestreben, sich den heutigen Wohnbedürfnissen der an den noch freien Grundstücken interessierten Bevölkerung anzunähern und eine flexiblere städtebauliche Gestaltung des Wohngebietes - unter Beibehaltung des ländlichen Ortsbildes von Gollwitz - zu erreichen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden, wenn:

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Grundzüge der Planung gelten als berührt, wenn die wesentlichen, den gesamten Plan charakterisierenden, Planinhalte berührt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn die Auswirkungen der Planung räumlich begrenzt oder die Änderungen für das

Plankonzept marginal sind. Im vorliegenden Fall sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die Änderungen mit dem Umgriff auf die lediglich als WA gekennzeichneten Gebiete räumlich begrenzt sind und der allgemeine Gebietscharakter durch die Anpassung der gestalterischen Festsetzungen unverändert bleibt. Der planerische Grundgedanke für den Änderungsbereich ist im Wesentlichen durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung geprägt, welche durch die Änderungen nicht berührt sind.

Die Prüfung ergab, dass kein UVP-pflichtiges Vorhaben gem. Anlage 1 UVPG begründet wird, da bereits seit dem Jahr 1994 Planungsrecht besteht und es sich somit um einen bereits beplanten Bereich handelt. Da durch die Änderung oder Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und lediglich eine Modifizierung gestalterischer Festsetzungen erfolgt, wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben ausgelöst.

Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Das Ergebnis der Umweltprüfung des Ursprungsbebauungsplans behält in seiner Gesamtbetrachtung, durch den geringfügigen Umfang der 1. Planänderung, weiterhin seine Gültigkeit.

Als dritte Zulässigkeitsvoraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es handelt sich bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans um eine geringfügige Anpassung gestalterischer Festsetzungen an heutige Wohnbedürfnisse eines bereits seit 1994 rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Umfeld befinden sich keine Betriebe, die der 12. BImSchV (sog. Störfall-Verordnung) unterliegen. Daher bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die genannten Änderungen sind für das zugrundeliegende planerische Konzept als geringfügig einzustufen. Die materiellen Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB sind gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplans abgesehen:

- von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
- von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB.

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfällt, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Flachsbruch“ für den Teilbereich der allgemeinen Wohngebiete wird als Textbebauungsplan aufgestellt.

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden bzw. werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss mit gleichzeitiger Billigung des Planentwurfes durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel sowie Beschluss über die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen Beschluss Nr. 037/2025	26.02.2025
Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel Nr. 06/2025	10.03.2025
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	12.03. – 14.04.2025
Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB	12.03. – 14.04.2025
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB nach Abwägung	

B Planinhalte und Änderungsfestsetzungen

B. 1 Begründung der Änderungsfestsetzungen

(Änderungen in kursiv, Streichung als durchgestrichener Text)

(1) Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (Planzeichnung und textliche Festsetzungen)

1. *Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf II als Höchstmaß festgesetzt.*
2. ~~Geschossflächenzahl 0,35~~
3. Neben Einzelhäusern sind *auch Doppelhäuser* zulässig.
4. Die Dachneigung wird auf *30-45* Grad festgesetzt.
5. ~~Festsetzung Satteldach (SD)~~

Begründung:

zu 1.:

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplans sind die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, die maximal zulässige Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) sowie ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig. Diese Festsetzungen erfolgten aus Gründen, die auch heute städtebaulich noch nachvollziehbar sind und in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan dargelegt sind. Um das darin enthaltene Ziel, eine attraktive Umgebung für die im Plangebiet entstehende Wohnbebauung zu schaffen, nicht zu verfehlen, wird das Maß der baulichen Nutzung durch die vorliegende 1. Änderung auch weitestgehend beibehalten. Jedoch wird die Festsetzung, das zweite Geschoss in den Dachraum zu integrieren (I+D) aufgehoben. Diese Festsetzung wird auf zwei Vollgeschosse geändert und beeinflusst das Maß der baulichen Nutzung insgesamt nicht. Das gilt insbesondere vor den ergänzenden bauordnungsrechtlichen Regelungen, nach denen in Brandenburg ein oberstes Geschoss mit Aufenthaltsräumen fast immer als Vollgeschoss gilt.

Entsprechend wird die bisherige Bestimmung durch eine rechtswirksame textliche Festsetzung ersetzt.

zu 2.:

Durch Streichung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,35 wird eine bessere Ausnutzung der Grundstücke und Gebäude ermöglicht. Zugleich - und unter Einbeziehung der klarstellenden, ermöglichten Zweigeschossigkeit der Gebäude - wird damit insgesamt eine geringere Versiegelung bei mehr Wohnraum im Plangebiet erreicht. In Zeiten von steigenden Planungs-, Material-, Bau- und Herstellungskosten sowie unter Beachtung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ist eine stringente Festsetzung der Geschossflächenzahl aus städtebaulichen Gründen nicht mehr notwendig.

zu 3.:

Um eine größere städtebauliche Flexibilität und eine damit einhergehende Attraktivitätssteigerung für potentielle Bauherren zu erreichen, wird die Festsetzung von Einzelhäusern um die der Doppelhäuser ergänzt.

zu 4.:

Auf Grund der Klarstellung zur ermöglichten Zweigeschossigkeit sowie unter Beachtung der Maximalhöhe baulicher Anlagen wird der Grad der Dachneigung nach unten erweitert und den Bauwilligen hier mehr gestalterischer Freiraum eingeräumt.

zu 5.:

Die Überarbeitung der Festsetzung dient der Anpassung an das heute bereits vorhandene Ortsbild Gollwitz sowie einer zeitgemäßen Überarbeitung an gestalterische Vorgaben und an die Wohnbedürfnisse der heutigen Zeit. (hierzu auch Begründung zu TF § 8).

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

(2) Textliche Festsetzungen

1. § 3 - Anzahl der Wohnungen je Haus

Je Einzelhaus – *oder Doppelhaushälfte* sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Begründung:

Um eine größere Flexibilität für potentielle Bauherren zu erreichen, werden die zulässigen Hausformen um Doppelhäuser ergänzt. Da innerhalb der Ortslage Gollwitz Doppelhäuser seit Jahrzehnten zum gewohnten Ortsbild gehören, fügt sich diese Festsetzung in den städtebaulichen Rahmen ein.

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

2. § 5 - Dachgauben (Streichung der Festsetzung)

~~Dachgauben sind zulässig, wenn sie mit einem Satteldach ausgeführt werden.~~

Begründung:

Aufgrund der Erweiterung der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan um weitere Dachformen (siehe § 8 Gestaltung), wird dieser Teil der Festsetzung als obsolet betrachtet und entfällt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3. § 6 - Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Abs. 1.: unverändert

~~Abs. 2.: Sonstige Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen. Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.~~

Begründung:

Die Festsetzung wird als obsolet betrachtet, da sie nicht umsetzbar ist, sofern nicht ein einziger Bauträger größere Teilbereiche entwickelt und die Planung aus einer Hand erfolgt. Auch die Festsetzung zur gleichzeitigen Errichtung von Garagen und Nebengebäuden ist nicht durchführbar, da die Gemeinde keine Handhabe hat, einem Grundstückseigentümer die nachträgliche Errichtung eines Nebengebäudes zu untersagen, sofern die maximal zulässige GRZ denn eingehalten ist. Infolgedessen wird die Festsetzung ersatzlos gestrichen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBauO)

4. § 7 - Höhenlage der baulichen Anlagen

~~Abs.1.: Die Oberkante der Erdgeschoßböden der Häuser, der Garagen und der Nebengebäude sind zwischen 40 cm und 70 cm über der geplanten Straßenoberkante (siehe Planzeichnung) anzuordnen.~~

Die Höhe der Oberkante der Erdgeschossböden der Häuser und Garagen wird auf mindestens 10 cm jedoch maximal 30 cm über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen baulicher Anlagen gilt die mittlere Höhenlage der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, von welcher aus das Grundstück erschlossen wird.

~~Abs. 2.: Die Firsthöhen Gesamthöhen, bezogen auf die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante den Höhenbezugspunkt (siehe § 7 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen) dürfen beim Wohngebäude bei allen baulichen Anlagen 8,5 m nicht überschreiten.~~

Begründung:

Da die Erschließungsanlagen sowie Straßen im Plangebiet bereits vollständig hergestellt sind, ist eine Überarbeitung der Festsetzung zur Höhenlage und-einordnung städtebaulich

erforderlich. Im Weiteren dient ihre Präzisierung der Rechtssicherheit sowie einer zeitgemäßen Auslegung im Sinne der erforderlichen Barrierefreiheit, die sich an den heutigen Bedürfnissen der Wohnbevölkerung orientiert.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

5. § 8 - Gestaltung

Abs. 1: Die Dächer der Gebäude sind als ~~Satteldächer~~ mit einer Neigung zwischen 30° und 45° auszubilden. Die Firstlinie ~~muss parallel zur längeren Hausseite verlaufen.~~ Als ~~Dacheindeckungsmaterial der Gebäude sind Dachziegel ziegelnaturrot zu verwenden.~~ Die ~~Dacheindeckung der Gebäude ist mit Dachziegeln in roten oder anthrazit bis schwarzen Tönen auszuführen.~~ Die max. zulässige Kniestockhöhe beträgt ~~0,70 m~~, 1,4 m gemessen von Oberkante Erdgeschoßdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren.

Abs. 2: Die Dächer der Garagen ~~dürfen nur in Satteldachform erstellt werden.~~

Begründung:

Die Überarbeitung der Festsetzung dient neben der inhaltlichen Aktualisierung auch der Anpassung an das heute bereits vorhandene Ortsbild Gollwitz sowie einer zeitgemäßen Überarbeitung an gestalterische Vorgaben und die Wohnbedürfnisse der heutigen Zeit.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 und BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBauO)

6. § 9 - Einfriedung

Abs. 1: Als Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen sind ~~braun gestrichene Lattenzäune auf verdeckten Pfosten zulässig.~~ ~~überwiegend durchsehbare Zäune bis zu einer Höhe von 1,5 m sowie Hecken und Gehölzpflanzungen entsprechend der Pflanzliste bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.~~ Der Kinderspielplatz ist ebenfalls mit einem Lattenzaun einzufrieden. ~~Maschen-~~drahtzäune an Straßen sind unzulässig.

Abs. 2.: Die Höhe der Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen ~~muß 1,0 m betragen, gemessen von der geplanten Straßenoberkante (siehe Planzeichnung) bis zur Oberkante der Einfriedung.~~ (ist geändert und zusammengefasst unter Abs. 1)

Abs. 3: Die Einfriedungen *zwischen den Baugrundstücken sowie zur freien Landschaft* sind ohne Sockel ~~bzw. mit Flachbord oder Einzeiler~~ herzustellen. *Zusätzlich müssen die Einfriedungen zur freien Landschaft eine Bodenfreiheit von mind. 0,10 m aufweisen, um eine Durchwegung für Kleinsäuger und Kriechtiere zu gewährleisten.*

Begründung:

Die Höhe und Gestalt von Einfriedungen orientiert sich an dem ländlichen Ortsbildscharakter des Ortsteils Gollwitz. Der Absatz 3 berücksichtigt die Belange des Artenschutzes und erleichtert die Bewegungsfreiheit der Kleintiere und Kleinsäuger zwischen den Baugrundstücken sowie zum freien Landschaftsraum.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 87 Abs. 1 BbgBauO)

7. § 10 - Kabelanschlüsse (Streichung)

~~Wenn ein Kabelanschluß zur Verfügung steht, ist die Errichtung von Außenantennenanlagen zum Empfang von Fernseh- und UKW-Tonrundfunkprogrammen unzulässig.~~

Begründung:

Diese Festsetzung ist obsolet und wird gestrichen. Aus städtebaulichen Gründen sind Antennenanlagen als untergeordnete technische Anlagen zum Hauptgebäude zu bewerten und grundsätzlich städtebaulich verträglich.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

8. § 11 - Erdkabel (Streichung)

~~Alle Neubauten im Geltungsbereich werden über Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.~~

Begründung:

Diese Festsetzung ist obsolet und wird gestrichen. Grundsätzlich erfolgt die Erschließung der baulichen Anlagen entsprechend der jeweiligen technischen Richtlinien der Netzbetreiber und ist im Regelfall im Niederspannungsnetz erdgebunden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

C Auswirkungen der Planung, Kosten

Die Auswirkungen der Planung sind als geringfügig anzusehen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da die Änderungen mit dem Umgriff auf die lediglich als WA gekennzeichneten Gebiete räumlich begrenzt sind und der allgemeine Gebietscharakter durch die Anpassung der gestalterischen Festsetzungen sowie der geringfügigen Klarstellungen des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise nicht verändert wird. Die Modifizierungen zielen lediglich auf eine bessere Übertragbarkeit der Festsetzungen auf die Wohnbedürfnisse der heutigen Zeit und eine entsprechende Attraktivitätssteigerung des bereits vorhandenen Plangebietes für zuzugswillige Bauherren.

Auch übergeordnete Grundsätze und Ziele der Raumordnung sowie weitere städtebauliche Planungen sind durch die geringfügige Änderung der Planung nicht betroffen.

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen keine externen Planungskosten an, da das Planverfahren verwaltungsintern erarbeitet und durchgeführt wird. Deshalb sind allein verwaltungsinterne Aufwendungen für die fachliche Betreuung des Planverfahrens zu erwarten. Kosten durch die Inkraftsetzung der Planung und mögliche Folgekosten werden nicht erwartet.

D Ergebnisse der Beteiligungen, Schlussabwägung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Flachsbruch“ wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Dementsprechend wurde auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden und § 2 Abs. 2 BauGB verzichtet.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie die parallele Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 12.03. bis 14.04.2025.

Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden gingen insgesamt 9 Stellungnahmen ein; aus der Öffentlichkeit erfolgte ein Hinweis. Grundsätzlich wurden keine Einwände gegen die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes entgegengebracht. Teilweise wurden auch Hinweise zu den Themen Verkehr, Mobilität, sozialer Infrastruktur und Aufenthaltsqualität vorgebracht, die sich überwiegend auf Sachverhalte beziehen, die mit dem Ursprungsbebauungsplan bereits umgesetzt wurden oder außerhalb des Bebauungsplangebietes zu verorten sind und somit die vereinfachte Planänderung sachlich nicht berühren. Zusätzliche Maßnahmen sind im Rahmen der vereinfachten Änderung daher nicht erforderlich. Auch die Anmerkungen zu Umwelt- und Klimaschutzmaßnahmen führen zu keiner weiteren Änderung der Planung, denn durch die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte geringe Bebauungsdichte (GRZ von max. 0,25) sowie die im Gründordnungsplan bereits umgesetzten Maßnahmen sowie dem überwiegenden Einsatz erneuerbarer Energien zur Energieversorgung wird dem Klimaschutz ausreichend Beachtung beigemessen.

Auf Grund eines Hinweises des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände³ sowie nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Textliche Festsetzung im § 9 – Einfriedungen - zum Schutz von Kleinsäugetern und Kriechtieren ergänzt.

³ Stellungnahme Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände vom 14.04.2025

Im Ergebnis sind weitere Änderungen nach Prüfung und Abwägung der im Zuge der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie der parallelen Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise nicht erforderlich.

E Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])