

BEGRÜNDUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 04  
„MITTELSTRASSE“

Gemeinde Ahrensfelde – Blumberg  
Ortsteil Blumberg  
Amt Ahrensfelde / Blumberg  
Landkreis Barnim

März 2004

---

Architekturbüro Schwarzer & Partner  
Polluxring 86, 16321 Bernau

 03338 / 75 85 81  
Fax 03338 / 75 85 82  
eMail [Architekt.Schwarzer@t-online.de](mailto:Architekt.Schwarzer@t-online.de)

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	
1.1	Veranlassung / Erforderlichkeit	Seite 3
1.2	Plangebiet	Seite 3
1.3	Planerische Ausgangssituation	Seite 4
2.	Inhalt	
2.1	Festsetzungen	Seite 4
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 4
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite 5
2.1.3	Baugrenzen / Baulinien / Bauweise	Seite 5
2.1.4	Stellplätze	Seite 6
3.	Integration des Grünordnungsplanes	Seite 6
4.	Immissionsschutz	Seite 8
5.	Verkehrliche Erschließung	Seite 8
6.	Ver- und Entsorgung	Seite 9
7.	Denkmalsschutz	Seite 9
8.	Auswirkungen	Seite 9

## **1. Planungsgegenstand**

### **1.1 Veranlassung / Erforderlichkeit**

Die im B-Plangebiet vorhandenen Grundstücke wurden als Gewerbeflächen genutzt. Die Bebauung ist / war z.T. nicht erhaltbarer baufälliger Altbestand.

Die besagten Grundstücke befinden sich im unmittelbaren Ortskerngebiet. Eine Entwicklung der Grundstücke ist dringend geboten. Das Ortsbild nimmt ansonsten dauerhaft Schaden.

Eine wirtschaftliche Verwertung in der vorhandenen Altstruktur ist nicht mehr gegeben. Eine wirtschaftliche Neuansiedlung von Wohnen und / oder Gewerbe kann nur in einer neuen Bebauungsstruktur erfolgen. Die baurechtlichen Voraussetzungen dafür können aber nur durch einen Bebauungsplan geschaffen werden. Die Zulässigkeit einer Bebauung der Grundstücksfläche nach §34 BauGB ist hinsichtlich der verschiedensten Bebauungsarten der Umgebung nicht konkret bestimmbar.

Ziel der Planung ist es deshalb – die im Ortskern liegende, im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene gemischte Baufläche, wieder nutzbar zu machen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten.

Die Gemeinde beabsichtigt die planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen.

Am 14.04.2003 hat dazu die Gemeinde Blumberg mit Beschluss Nr. 2003/04/04 im vorgenannten Plangebiet die Aufstellung in eines Bebauungsplanes „Mittelstraße“ gemäß §2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Beschlussfassung erfolgte im Amtsblatt für das Amt Ahrensfelde / Blumberg in der Ausgabe 5/2003 (11. Jahrgang) am 06.05.2003 unter I. Amtlicher Teil.

### **1.2 Plangebiet**

Bei dem B-Plangebiet handelt es sich um eine ca. 0,4 ha große Fläche im unbeplanten Innenbereich (§34 Abs.1 und 2 BauGB) im Ortskern der Gemeinde Blumberg.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden angrenzende Wohnbebauung der „Kleine Bahnhofstraße“
- im Westen durch die „Mittelstraße“ und angrenzende Wohnbebauung der „Mittlestraße“
- im Süden durch angrenzende Wohnbebauung der „Berliner Straße“
- im Osten durch angrenzende Wohn- und Gewerbebebauung der „Berliner Straße“

Einbezogen sind Teilflächen der Flurstücke 276/2, 275, 272, 266, 264/2. Eine Identität zwischen der Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 04 der Gemeinde Blumberg und der Flurstücksgrenzen ist nicht gegeben.

## 1.3 Planerische Ausgangssituation

Der FNP wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 20.03.2000 genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wurde ortsüblich bekanntgemacht. Seit dieser Bekanntmachung ist der Flächennutzungsplan gemäß §6 Abs. 5 BauGB wirksam.

Im rechtskräftigen FNP der Gemeinde ist der Ortskern der Gemeinde Blumberg als Mischgebiet ausgewiesen. Damit entspricht des B-Plangebietes als Mischgebiet (MI) dem Gebietscharakter dem FNP.

Von der ursprüngliche Absicht das B-Plangebiet als allgemeines Wohngebiet auszuweisen wurde Abstand genommen, da bei der frühzeitigen Trägerbeteiligung eine Vielzahl von Bedenken gegen die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet geäußert wurden. Gemäß Beschluss der Gemeindevertretung zur Abwägung der frühzeitigen Trägerbeteiligung (Beschlussantrag Nr. BI2004/017) erfolgte die Änderung des Nutzungscharakters vom Allgemeinen Wohngebiet zum Mischgebiet.

Damit bleibt der Mischgebietscharakter des Ortskerns gemäß FNP erhalten.

Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans tragen hinsichtlich dem im §8 Abs. 2 BauGB verankerten Entwicklungsgebot, Rechnung.

## 2. Inhalt

### 2.1 Festsetzungen

Hinsichtlich der Zielstellung des Bebauungsplanes (siehe Ordnungspunkt 1.1 Veranlassung / Erforderlichkeit) werden folgende Festsetzungen getroffen.

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet gemäß §6 Abs. 1-6 BauNVO

Die Festsetzung als Mischgebiet resultiert aus der Zielvorgabe des FNP hinsichtlich der Ausweisung des gesamten Ortskernes als Mischgebiet. Das Mischgebiet dient gemäß §6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

So z.B.

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Die Ansiedlung von Tankstellen wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Der städtebaulichen Entwicklung des Ortskerns ist mit der ausgewiesenen Nutzungsmöglichkeit damit insgesamt entsprochen.

#### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das B-Plangebiet wird unabhängig möglicher Grundstücksgrenzen als Ganzes betrachtet. Die Teilung der neuen Flurstücke und die Aufhebung alter Flurstücksgrenzen innerhalb des Geltungsbereiches ist nachrichtlich vermerkt.

Gemäß §1 Abs. 3 und §9 BauGB können Festsetzungen zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden.

Da zu detaillierte Festsetzungen im B – Plan in der Praxis immer wieder zu Befreiungsanträgen führen, wird i.S. der planerischen Zurückhaltung auf eine zu stark einschränkende Reglementierung verzichtet. Dies entspricht auch der sehr individuellen Bebauung im Umfeld des Plangebietes.

Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung wird das Mischgebiet gemäß §6 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,9 eingestuft. Dieses liegt unter der Obergrenze gemäß §17 BauNVO Abs. 1 (GRZ 0,6 und GFZ 1,2). Von der Ausnutzung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurde Abstand genommen, um den notwendigen Anteil an unversiegelter Fläche zu gewährleisten. Beabsichtigt ist, eine hinreichende Durchgrünung des B-Plangebietes zu ermöglichen.

Die Angabe der zulässigen Geschosshöhe bezieht sich auch auf die vorhandene Bebauung an der Mittelstraße und der Kleinen Bahnhofstraße und ist mit 3 Geschossen als zulässig eingestuft. Dieses resultiert aus der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 21.07.2003 wonach das Dachgeschoss als Vollgeschoss anzurechnen ist. Damit ergibt sich eine klassische 2geschossige Bebauung mit Dachgeschoss.

Die Festsetzung, dass nur geneigte Dächer (Hauptdach) mit einer Dachneigung von 30° bis 48° zulässig sind, ergibt sich aus dem Orts-Charakter.

### 2.1.3 Baugrenzen / Baulinien / Bauweise

Unter dem Gesichtspunkt der planerischen Zurückhaltung sind die Baugrenzen nicht auf konkrete Grundstücke bezogen, so dass der Grundstücksteilung ein entsprechender Spielraum bleibt. Die Baugrenzen sind als generelles Maß mit 3 m von der Straßenkante bzw. 3 m von der Grenze des B-Plangebietes definiert. Eine Festsetzung von Baulinien erfolgt nicht, da es keine planerisch notwendigen Verbindlichkeiten gibt, eine Bauflucht herzustellen. Die umliegende Bebauung ist ohne Bezug auf die mögliche Bebauung des B-Plangebietes.

Gemäß §23 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigen Ausmaß zugelassen werden. Dabei handelt es sich um „Kann-Bestimmungen“, die mit der Festsetzung von Baugrenzen im Bebauungsplan unmittelbar geltendes Recht werden. Über die Zulassung entscheidet daher die zuständige Baugenehmigungsbehörde nach pflichtgemäßen Ermessen.

Die Geringfügigkeit verlangt zum einen eine bescheidene Abmessung des betreffenden Gebäudeteils (Dachvorsprünge, Treppenhäuser, Erker, Balkone), zum anderen ein geringfügiges Ausmaß des Vortretens. Feste Abmessungen für die ggf. in Betracht kommenden Bauteile oder für ihr Vortreten gibt es jedoch nicht und unterliegt immer einer Einzelfallbetrachtung.

## 2.1.4 Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung regelt das Bauordnungsrecht (§43 BbgBO). Es ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geboten, die Anordnung der Stellplätze im Plangebiet durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich vorzugeben.

Von besonderem Gewicht ist die Ermächtigung zum Erlass örtlicher Bauvorschriften für notwendige Stellplätze (§81 Abs.4 BbgBO). Gegenüber dem bislang geltenden Recht ist neu, dass die Anzahl der notwendigen Stellplätze nicht mehr landeseinheitlich durch das MSWV vorgegeben (vgl. insoweit die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der Anlage zu Nr. 52.1 VVBbgBO [1998]), sondern dem kommunalen Gestaltungsraum geöffnet ist. Die Gemeinde kann die Zahl notwendiger Stellplätze nach Art und Maß der Nutzung, also mit Blick auf den durch das zur Genehmigung gestellte Vorhaben zu erwartenden Kraftfahrzeugverkehr, unter Berücksichtigung der verkehrlichen, wirtschaftspolitischen oder städtebaulichen Gründe festsetzen (§81 Abs.4 Satz 2 Nr.1 BbgBO).

Dem entspricht die Festsetzung, dass die Stellplätze und Garagen auf den jeweiligen Grundstücken anzuordnen sind.

Unter Anrechnung des Straßenquerschnittes der Erschließungsstraße (siehe Punkt 5 Verkehrliche Erschließung) kann einseitiges Parken bei Anordnung eines Richtungsverkehrs ermöglicht werden (nutzbare Fahrfläche 5,60 m, abzüglich 2 m Längsparken á 6 m, verbleiben 3,60 m für den Fahrverkehr). Es stehen mehr als 60 m einfahrtsfreie Straßenlängen zur Verfügung (10 Stellplätze).

Darüber hinaus kann auf der Mittelstraße zusätzlich Parkraum zur Verfügung gestellt werden.

## 3. Integration des Grünordnungsplanes

Gemäß §2 Abs.3 Nr.3 i.V. mit §17 UVP-G bedarf es bei der Aufstellung dieses B-Planes keiner Umweltverträglichkeitsprüfung, da mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit keine erheblichen Auswirkungen gemäß der Anlage zu §3 UVP-G auf die Umwelt zu rechnen ist.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes, des Wasser, der Luft und des Bodens – sowie das Klima erfolgen gemäß §1 Abs.5 Nr.7 BauGB im Abwägungsvorgang bei der Aufstellung des B-Planes.

Gemäß des Gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29.04.1997 ist parallel zum städtebaulichen Plan ein Grünordnungsplan zu erarbeiten, dessen Darstellungen dann in einem zweiten Schritt in den städtebaulichen Plan nach Abwägung mit anderen Belangen aufgenommen wird.

Für die Bauleitplanung hat der Gesetzgeber festgelegt, dass die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in die bauleitplanerische Abwägung nach §1 Abs. 6 BauGB eingebunden wird. Insoweit legt §1 a Abs. 2 BauGB nunmehr ausdrücklich fest, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Abwägung nach §1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen ist.

Aus der geplanten Bebauung sind keine resultierenden Eingriffe in den Wasserhaushalt, die Biotopstruktur, das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung erkennbar.

Die jetzige B-Planfläche ist großflächig versiegelt. Die Entsiegelung der Fläche und der Abriss vorhandener Gewerbebauten ist vorgeschrieben. Ein damit notwendiger Bodenaustausch und die Umwandlung der versiegelten Hof- und Straßenflächen verbessern die Gesamtsituation. Die Entsiegelung der Flächen verbessert den Bodenhaushalt und in geringem Umfang die lokale Klimafunktion durch Anlegen von Grünflächen und Gärten (Siehe hierzu auch - Festsetzung GRZ mit 0,3).

Jetzige versiegelte Fläche im Ansatz 3.500 qm von insgesamt ca. 4.000 qm B-Plangebiet. Die jetzigen unversiegelten Flächen liegen im Bereich von kleinen Baumgruppen.

Die max. versiegelbare Fläche im B-Plangebiet beträgt :

- 720 qm Straßenfläche
- 990 qm bebaubare Grundstücksfläche
- 495 qm zulässige Überschreitung der GRZ

insgesamt somit 2.205 qm versiegelte bzw. teilversiegelte Fläche.  
Damit ergibt sich eine Positivbilanz von ca. 1.300 qm Grünfläche.

Durch die im B-Plan festgeschriebene Entsiegelungsmaßnahmen wird dem Leitsatz einer möglichst schutzgutbezogenen Ausgleichsmaßnahme Rechnung getragen.

Von der Integration der Festsetzung zum Umgang mit auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser wird aufgrund der einschlägigen Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sowie des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) abgesehen. Diese Bestimmungen sind grundsätzlich, bei dem Umgang mit dem auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser zu beachten.

Insgesamt ist damit festzuhalten, dass aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen der BbgBO und des BbgWG Instrumente vorhanden sind, die eine Verminderung der Abflussraten des Oberflächenwassers gewährleisten.

Von der Festsetzung, dass der zu erhaltende Strauch- und Baumbewuchs vor Beginn der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 vor schädlichen Einflüssen zu schützen ist, wird abgesehen, da die einschlägigen DIN – Vorschriften ohnehin bei der technischen Ausführungsplanung zu beachten sind. Ein zusätzliches Regelungserfordernis ist deswegen nicht erforderlich.

Gleiches gilt auch für die Integration der Festsetzung zum Umgang mit anfallenden Oberbodenaushub im Rahmen der Baumaßnahmen. Zum einem ist der zu erwartende Aushub kaum nennenswert, zum anderen wird gemäß §202 BauGB verlangt, dass Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist. Diese ist eine unmittelbare gesetzliche Verpflichtung und wird im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmi-

ungsverfahren als Auflage oder ggf. auch durch gesonderte Verfügung durchgesetzt. Grundsätze des Regelungsinhalts des §202 BauGB enthält die DIN 18320.

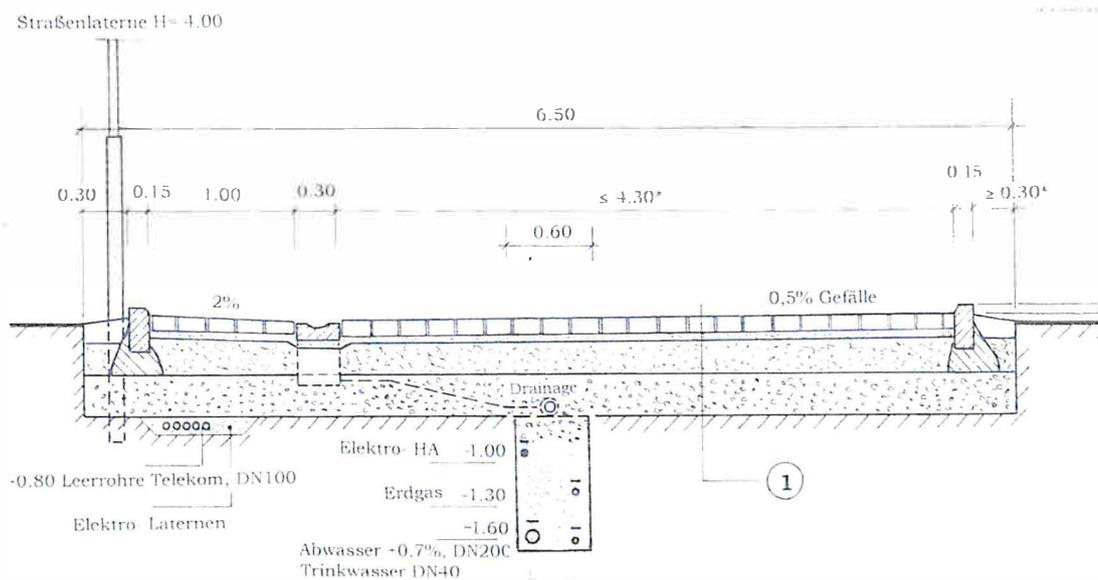
#### 4. Immissionsschutz

Auswirkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes auf die umliegende Bebauung ergibt sich nicht.

#### 5. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch eine als Ringstraße geführte Privatstraße mit zwei Anbindung an die Mittelstraße. Die Mittelstraße gehört zu den miteinander verbundenen Straßennetz des Ortskernes.

Regelquerschnitt :



Gemäß §9 Abs.1 Nr.21 BauGB verbleiben Geh- und Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit und der Erschließungsträger.

Da es sich um eine Erschließungsstraße (**die ausschließlich nur von Anliegern genutzt wird**) ist die gemeinsame Nutzung der Straßenfläche von Fahr- und Fußgänger vorgesehen. Unter Berücksichtigung, dass ein Teil der Straßen auch zum Parken genutzt werden kann, verbleibt eine Straßenbreite von 3,60 m (siehe Punkt 2.1.4). Damit ist das ungehinderte Vorbeifahren PKW-Fußgänger möglich (Geschwindigkeit < 30 Km/h).

Der Regionalbahnhof „Blumberg“ ist ca. 10 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Insgesamt kann die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Netz des Personennahverkehrs, unter Berücksichtigung der sich im ländlichen Raum generell schwieriger darstellenden Verkehrssituation, als zufriedenstellend bezeichnet werden. Eine direkte Umsteigemöglichkeit zu dem Personennahverkehrsnetz von Berlin besteht am Bahnhof Blumberg – S-Bahnhof Ahrensfelde)

## 6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die neu zu errichtende Straße an das Ver- und Entsorgungsnetz der einzelnen Medienträger angeschlossen werden. Sämtliche Leitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation) sind im Straßenraum zu führen und an die entsprechende Leitungsführung in der Mittelstraße anzubinden. Die Straße fungiert als Privatstraße.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der vorgenannten Privatstraße. Straßenquerschnitt siehe Punkt 5 Seite 8.

## 7. Denkmalschutz

Nach informeller Mitteilung der unteren Denkmalschutzbehörde können sich im Plangebiet möglicherweise Bodendenkmale befinden.

Da das Gelände aber bereits großflächig bebaut ist / war (z.T. mit Keller) ist die Wahrscheinlichkeit hinsichtlich noch auffindbarer Bodendenkmale eher gering. Auch sind weder exakte Ausdehnungen, noch konkrete Strukturen möglicher Bodendenkmale bekannt.

Vorsorglich ist ein mögliches Auffinden von Bodendenkmalen im Textteil benannt und die notwendige Verfahrensweise angezeigt.

## 8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan trägt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Ortskern der Gemeinde Blumberg bei. Er gewährleistet, dass eine wertvolle Fläche innerorts, unter dem Gebot des sparsamen Flächenumganges, zu einer der Allgemeinheit dienenden Nutzung zugeführt wird und das Ortsbild eine Abrundung erfährt.

Hinsichtlich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich kein Konfliktpotential. Diese wird durch folgende Umstände belegt :

- Das Plangebiet unterliegt einer Vorbelastung als Bauhof mit großflächiger Versiegelung der Grundstücksflächen
- Durch die im Bebauungsplan festgesetzte max. Bebauungsmöglichkeit und die Umwandlung versiegelter Flächen in Gartenland ergibt sich eine positive Bilanz hinsichtlich der Landschaftsfunktion, des Wasserhaushaltes, der Klimafunktion, der Biotopenstrukturen und des Landschaftsbildes.
- Der nicht vorhandene Immissionsschutz des Bauhofes auf die umliegende Wohnbebauung erübrigt sich durch die neue Nutzungsart der Grundstücke

Kompensationsmaßnahmen können somit entfallen.

30. SEP. 2004



Gehrke  
Bürgermeister