

LANDKREIS PRIGNITZ
AMT PUTLITZ BERGE
GEMEINDE BERGE

BEBAUUNGSPLAN GARTENWEG/PARCHIMER STRAßE BEGRÜNDUNG , TEIL C



SATZUNG GEM. § 10 BAUGB

STAND: SEPTEMBER 2021

erarbeitet durch:

K.K - RegioPlan

Büro für Stadt- u. Regionalplanung

Dipl. Ing. Karin Kostka
Dorfelstraße 12, 16928 Pritzwalk

Tel./ Fax: 03395 303996 / 300238
e-mail : kk-regioplan@gmx.net

1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2	Übergeordnete Planungen	6
2.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.2	Raumordnung und Landesplanung	6
2.3	Landesplanung	7
2.4	Regionalplanung	9
2.5	Kommunale Bauleitplanung	11
2.5.1	Innenbereichs- und Abrundungssatzung für die Gemeinde Berge	11
2.5.2	Flächennutzungsplanung und Bebauungsplan, Satzungen	12
3	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	13
4	Beschreibung der Umgebung des Plangebietes	15
5	Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes	18
5.1	Planungskonzept	18
6	Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)	20
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, gem. § 9(1) Nr. 1 und §9 (1) Nr. 2 BauGB	20
6.2	Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	23
6.3	Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	24
7	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)	26
8	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB	28
8.1	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, TWSZ III	28
8.2	Grundwassermessstelle (GWM)	29
8.3	Technische Infrastruktur	29

8.3.1	Trinkwasserversorgung/Schmutzwasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB.....	29
8.3.2	Oberflächenentwässerung.....	30
8.3.3	Löschwasserversorgung.....	31
8.3.4	Versorgung des Gebietes mit Energie und Telekommunikation	33
8.4	Belange der Altlasten	33
8.5	Belange der Kampfmittelbelastung	34
8.6	Belange des Denkmalschutzes	34
8.7	Hinweise	34
8.7.1	allgemeine Hinweise.....	34
8.7.2	Hinweise zu gewässerkundlichen Messstellen	34
8.7.3	Hinweise zum Artenschutz	35
8.7.4	Hinweise zum Denkmalschutz.....	36
9	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	36
10	Sonstige Planzeichen	36
11	Flächenbilanz	37
12	Umweltbericht	38
13	Kostenübernahme	38
14	Rechtsgrundlagen	39
15	Verfahren	40
16	Anlagen	41
16.1	Planzeichnung als Satzung gem. § 10 BauGB des Bebauungsplanes „Gartenweg/Parchimer Straße“ der Gemeinde Berge, Stand September 2021	41
16.2	Umweltbericht zur Begründung, September 2021	41

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Quelle: www.amtpulitz-berge.de	7
Abbildung 2: Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan Freiraum u. Windenergie, Satzung 21.11.2018	10
Abbildung 3: Auszug aus der Erweiterten Innenbereichs- und Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4, Nr. 1 und 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG) mit Darstellung des Geltungsbereiches des BP-Vorentwurfs „Gartenweg/Parchimer Straße“, Stand Januar 2021 (rot)	11
Abbildung 4: Darstellung zur Anpassung des Geltungsbereiches des BP „Gartenweg/Parchimer Straße“, Stand Sept. 2021 (rot) an die vorhandene Innenbereichs- und Abrundungssatzung	12
Abbildung 5: bb-viewer.geobasis-bb.de	13
Abbildung 6: bb-viewer.geobasis-bb.de	14
Abbildung 7: Geltungsbereich des BP „Gartenweg/Parchimer Str.“	15
Abbildung 8: Blick von der Einmündung Gartenstraße auf die Pflegeeinrichtung, Juli 2019	15
Abbildung 9: Zufahrt zur Pflegeeinrichtung, befestigte Fläche zum Parkplatz, Januar 2019	16
Abbildung 10: Rückwärtige Ansicht des Geländes Pflegedienst Lenz mit angrenzender Ackerfläche	16
Abbildung 11: Vorhandene Gartenanlage im Gartenweg, hier westlich des Gartenweges in Richtung Dorfmitte , linksseitig hinter den Kleingärten die ersten Wohnhäuser	16
Abbildung 12: Kleingärten entlang der Gartenstraße in Richtung Dorfmitte östlich des Gartenweges, Blick auf die Pappeln, die den Rodelberg umsäumen,	16
Abbildung 13: Kleingärten mit Kleinviehstall, rückwärtig mit Pappeln bestanden	17
Abbildung 14: Vom Rodelberg ausgehend in Richtung bestehender Garagen, rechts im Bild, linksseitig im Bild die Garagen, die im Zuge der Planung entfallen werden	17
Abbildung 15: Parchimer Straße bestanden mit Pappel StU größer 1 Meter	17
Abbildung 16: Blick auf den vorhandenen Rodelberg	17
Abbildung 17: Luftbilddarstellung umliegender Bebauung Gartenweg/Parchimer Straße/Schulstraße	27
Abbildung 18: Beispiel für die Ausbildung der Dachform als Satteldach der umliegenden Bebauung	27
Abbildung 19: Beispiel für die Ausbildung der Dachform als Satteldach (Vordergrund) sowie als Walmdach (Hintergrund) der umliegenden Bebauung	28
Abbildung 20: Darstellung des Geltungsbereiches (rot) auf Kartenauszug „Wasserschutzgebiete Brandenburg“ des LfU Brandenburg	29
Abbildung 21: Quelle: Fachinformationssysteme Boden (LBGR-Brandenburg)	31

Abbildung 22: Quelle: https://lkprignitz.maps.arcgis.com/apps	32
Abbildung 23: Quelle: örtliche Darstellung des 300 Meter Umkreises um den Löschwasserbrunnen, Schulstr. 2	33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Pflanzempfehlung für die Pflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken innerhalb von M1	24
Tabelle 2 Pflanzempfehlung für die Pflanzung von Obstbäumen auf den Baugrundstücken innerhalb von M1	25
Tabelle 3 Pflanzempfehlung für die geplante Gehölzpflanzung innerhalb von M2	25
Tabelle 4: Flächenbilanzierung des BP „Gartenweg/Parchimer Straße“ der Gemeinde Berge	37

1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Gemeinde 19348 Berge, Landkreis Prignitz ist seit vielen Jahren die Firma „Pflegedienst Marlis Lenz“ ansässig.

Auf dem Grundstück Parchimer Str. 5 betreibt die Einrichtung eine Intensiv – Wohngemeinschaft mit derzeit 5 Einzelzimmern. Zusätzlich befindet sich auf dem gleichen Grundstück eine Arztpraxis für Allgemeinmedizin.

Die Art der Intensiv-Pflegeeinrichtung ist derzeit die Einzige im Landkreis Prignitz. Ständig erneuern sich die Nachfragen zur Nutzung dieser Intensiv-Pflege von verschiedenen anderen Einrichtungen, die nicht erfüllt werden können. Die Inhaber der Firma wollen aus diesem Grund Ihre Pflegeeinrichtung erweitern und haben daher das angrenzende Grundstück 108/3 der Gemarkung Berge erworben.

Geplant ist die Entstehung einer größeren Intensiv – Wohngemeinschaft mit 15 Einzelzimmern, die jeweils ein großes Balkonfenster in einen Innenhof erhalten sollen um die Betten der Schwerstpflegebedürftigen bei schönem Wetter nach draußen schieben zu können, wo ein Springbrunnen als Luftbefeuchter geplant ist.

Für die neue Einrichtung werden weitere Mitarbeiter benötigt, hier insbesondere Pflegefachkräfte, Pflegekräfte, Betreuungskräfte, Hauswirtschaftskräfte. Derzeit beschäftigt die Firma Pflegedienst Marlis Lenz ca. 90 Mitarbeiter und zählt damit auch zu einem der größten Arbeitgeber im Amtsbereich Putzitz-Berge.

Zusätzlich ergibt sich aus der Erweiterung der Pflegeeinrichtung der Bedarf nach nahegelegenen Wohnraum für zugezogene Mitarbeiter und deren Familien.

Der Ort Berge beherbergt eine Grundschule, einen Kindergarten sowie kleinere Dienstleistungseinrichtungen und eine Verkaufsstelle für Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs, so dass hier von einer Grundversorgung der Bevölkerung ausgegangen werden kann. Das erhöht die Attraktivität des Ortes Berge gegenüber nachbarschaftlichen Ortschaften und führt letztlich dazu, dass in Berge die Nachfrage nach Wohnbauland zurzeit nicht erfüllt werden kann.

Südlich der Pflegeeinrichtung, westlich und östlich der Gartenstraße besitzt die Gemeinde ein größeres zusammenhängendes öffentliches Grundstück, welches derzeit zum Teil mit Garagen bestanden und zudem auch größtenteils ungenutzt ist. Diese Flächen werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen um hier ein kleines „Allgemeines Wohngebiet“ zum Zwecke des Eigenheimbaues zu entwickeln.

Im Westlichen sowie im südlichen Bereich zum Geltungsbereich grenzt die bestehende Satzung der Gemeinde Berge (Erweiterte Innenbereichs- und Abrundungssatzung“ gem. §34 Abs. 4, Nr. 1 und 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2a BauGB MaßnG) an. Die Potentialflächen dieser Satzung sind bebaut so dass derzeit keine weiteren Freiflächen zur Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

Da sich die Grundstücke bisher jedoch im nach §35 BauGB planungsrechtlichen Außenbereich befinden kann die Planung nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes realisiert werden. Der Bebauungsplan wird gem. 2 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan mit Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB erarbeitet und kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da ein solcher für die Gemeinde Berge nicht vorliegt. Insofern ist der Bebauungsplan dem Landkreis Prignitz, zur Genehmigung vorzulegen.

Da jedoch der Bebauungsplan trotz Anpassung seiner Grenzen des Geltungsbereiches sich trotzdem teilweise über den Grenzen des Geltungsbereiches der rechtsverbindlichen Satzung nach §34 Abs. 4 BauGB erstreckt, wird die Gemeinde diese bestehende Satzung zeitnah ändern.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Zum Verständnis des Bebauungsplans ist es i.d.R. notwendig, die Aussagen anderer Planungen, die sich auf den Planinhalt auswirken, darzustellen. Dazu gehören verbindliche Planungen, die eine Anpassungspflicht begründen und in der Abwägung nicht überwunden werden können (bspw. Ziele der Raumordnung, Planfeststellungsbeschlüsse, festgesetzte Natur-, Landschafts- und Wasserschutzgebiete) ebenso wie Planungen, deren Inhalte in der Abwägung zu berücksichtigen sind (bspw. Grundsätze der Raumordnung, von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen) sowie nicht zuletzt der Flächennutzungsplan der Gemeinde, der im Sinne des Entwicklungsgebotes einen verbindlichen Rahmen für mögliche Inhalte des Bebauungsplans setzt.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung, soweit rechtswirksam vorhanden, anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Daher werden nachfolgend die von den Planungszielen betroffenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung betrachtet.

2.2 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Berge ist eine von 5 selbständigen Gemeinden des Amtes Putlitz-Berge welche zusammen mit der Stadt Putlitz zum 23.06.1992 gegründet wurde. Der Amtsbereich umfasst eine Fläche von ca. 240km² mit ca 4.800 Einwohnern. Auf den Ort Berge entfällt eine Fläche von ca 26,62 km² mit 754 Einwohnern (Stand 31.12.2019)¹, das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 28 Einwohner je km².

¹ Bevölkerung im Land Brandenburg nach amtsfreien Gemeinden, Ämtern und Gemeinden, Stand 31.Dezember 2019



Abbildung 1: Quelle: www.amtputilitz-berge.de

2.3 Landesplanung

Die Erfordernisse der Raumordnung und für die Planung relevanten Grundsätze sind aus den nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) und
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBL. II, Nr. 35) am 01.07.2019 in Kraft getreten und damit den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst hat

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

§ 5 Abs. 1 LEPro 2007

zu (1) Die Erhaltung und Festigung der polyzentrischen Siedlungsstruktur im gemeinsamen Planungsraum soll angesichts der veränderten demografischen, ökonomischen und finanziellen Rahmenbedingungen durch die überörtliche Steuerung der Siedlungsentwicklung erreicht werden.

Die Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion und ohne raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche können im Rahmen des Eigenbedarfs zusätzliche Wohnflächen entwickeln. Eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche ermöglicht eine gebündelte Inanspruchnahme von zentralörtlichen Einrichtungen und bietet eine ausgewogene Zuordnung von Wohn- und Arbeitsplatzmöglichkeiten.

Dies trifft auf Berge und die vorliegende Bauleitplanung unmittelbar zu.

zu (2) Viele Gemeinden verfügen über ausreichende, noch nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotenziale im Innenbereich, die eine bauliche Entwicklung ohne zusätzliche Inanspruchnahme des Freiraums erlauben. Unter Innenentwicklung ist die bauliche Entwicklung (Verdichtung und/oder Erweiterung) des bestehenden Bebauungszusammenhangs zu verstehen. Dazu gehören auch die Wiedernutzung von

Siedlungsbrachen (Militär, Bahn, Industrie) sowie eine Nutzung erschlossener Baulandreserven an Stelle einer Neuausweisung. Die Innenentwicklung ist auch im Rahmen der städtischen Reorganisation des baulichen Bestandes, z. B. bei Stadtumbaumaßnahmen, einer Neuerschließung im Freiraum vorzuziehen. Die vorrangige Nutzung dieser Potenziale erlaubt ein in das vorhandene Siedlungsgefüge integriertes und differenziertes Nutzungsangebot. Die Revitalisierung von Innenstädten und Dorfkernen kann so vorangetrieben werden. Darüber hinaus werden bestehende Infrastruktureinrichtungen besser ausgelastet, Investitionskosten für Infrastruktur eingespart sowie die natürlichen Ressourcen geschont. Damit kann die Nachfrage und Tragfähigkeit zentral gelegener Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nahräumlich (fußläufig oder mit dem Fahrrad) organisiert werden. Die Innenentwicklung trägt damit auch in ökonomischer, sozialer und ökologischer Sicht zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, aber auch zum Erhalt des kulturellen Erbes bei. Durch die gezielte Ausschöpfung innerörtlicher Entwicklungspotenziale können zudem städtebauliche Missstände beseitigt und Funktionsschwächen überwunden werden. Im Gegensatz zur Entwicklung in den Außenbereichen bietet die Innenentwicklung alle Möglichkeiten eines kleinteiligen, den lokalen Erfordernissen angepassten Vorgehens. Innenentwicklung ist damit flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Dies trifft auf Berge und die beabsichtigte Bauleitplanung unmittelbar zu, da der überplante Bereich Teile von Siedlungsflächen neu arrondiert, die zu früheren Zeiten als Garagen und die Freiflächen als Rodelberg genutzt wurden.

§ 6 Abs. 2 LEPro 2007

Durch die Anwendung der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a BauGB im vorliegenden Bauleitplanverfahren ist eine Sicherung und Entwicklung der Funktions- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter gewährleistet (Erhöhung der Biodiversität).

Im Ergebnis der Auswertung des LEPro 2007 kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung mit den übergeordneten raumordnerischen Zielen vereinbar ist.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan HR wurde am 02.04.2019 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg beschlossen und am 29.04.2019 ausgefertigt. Er trat in beiden Ländern am 01.07.2019 in Kraft.

Gemäß LEP HR sieht die Gemeinde folgende Grundsätze der Raumordnung für sich erfüllt und hat folgende Grundsätze abgeleitet:

§ 4 Kulturlandschaften und ländliche Räume

G 4.3 Ländliche Räume

Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionales kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

Z 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

(1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich. (2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich.

[...] (2) 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. (3) Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden.

Im Ergebnis der Auswertung des LEP HR kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung mit den übergeordneten raumordnerischen Zielen vereinbar ist.

Im Rahmen der Beurteilung der Planungsabsicht hinsichtlich der Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung beteiligt und hat mit Schreiben vom 21.04.2021 in ihrer Stellungnahme folgendes mitgeteilt: „ Da das Plangebiet Anschluss an das Siedlungsgebiet hat und die Wohnsiedlungsentwicklung im Rahmen der raumordnerischen Innenentwicklung erfolgen kann, stehen die Ziele des LEP HR der Planungsabsicht nicht entgegen“.

Insofern wird bestätigt, dass die vorliegende Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

2.4 Regionalplanung

Regionalpläne sind Raumordnungspläne für Teilräume Brandenburgs. Sie sind aus dem Landesentwicklungsplan/-programm zu entwickeln und konkretisieren die Vorgaben der Landesplanung. Darüber hinaus sollen die Regionalpläne einen eigenen Gestaltungsraum erfüllen.

Als zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Pläne koordinieren sie die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an den Raum, in dem sie bestimmten Nutzungen Vorrang einräumen, ihnen ein besonderes Gewicht verleihen oder sie ausschließen. Zu diesem Zweck werden zeichnerische und textliche Festlegungen getroffen, die von anderen öffentlichen Stellen bei Planungen oder Genehmigungen zu berücksichtigen oder zu beachten sind.

Die Ziele der Regionalplanung basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe), Satzung vom 24. November 2010
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW) Satzung vom 21. November 2018

Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 21. November 2018 als Satzung

beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan im Juli 2019 genehmigt. Ausgenommen hiervon ist das Kapitel "Windenergienutzung". Hiergegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Rechtsmittel eingelegt und Klage vor dem Verwaltungsgericht Potsdam erhoben.

- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“, am 19.11.2020 genehmigt

Aus dem ReP „Rohstoffe“ gehen, für die von der Planung beanspruchten Flächen, keine verbindlichen Flächenfestlegungen aus, die zu berücksichtigen wären.

Zum Schutz wertvoller Freiraumbereiche und in deren Verbindung Vorranggebiete "Freiraum" gehen aus dem ReP „Freiraum und Windenergie“ (Stand November 2018) in Bezug auf den Freiraum (grüne Darstellungen) ebenfalls keine verbindlichen Festlegungen auf den vorliegend überplanten Änderungsbereich aus, da sie außerhalb des Geltungsbereiches verlaufen.

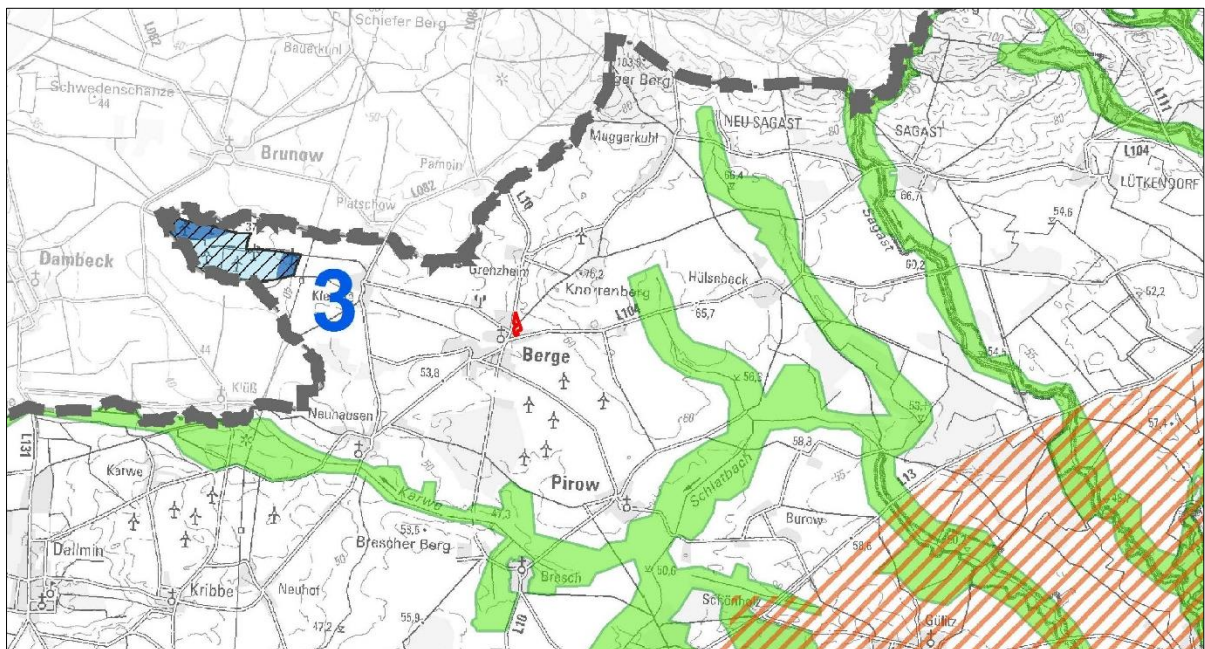


Abbildung 2: Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan Freiraum u. Windenergie, Satzung 21.11.2018

Aus den Darstellungen der obigen Abbildung ist erkennbar, dass der Freiraumverbund (grüne Darstellungen) durch die vorliegende Planung nicht tangiert wird.

Sowohl mit dem Vorentwurf als auch dem Entwurf zum Bebauungsplan teilte die Regionale Planungsgemeinschaft mit, dass die Inhalte zum Bebauungsplan „Gartenweg/Parchimer Straße“ mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft übereinstimmen.

2.5 Kommunale Bauleitplanung

2.5.1 Innenbereichs- und Abrundungssatzung für die Gemeinde Berge

Für die Gemeinde Berge mit den Gemeindeteilen Grenzheim, Kleeste, Muggerkuhl und Neuhausen liegt eine Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslagen aus Dezember 1999 vor (s. nachfolgende Abbildung).

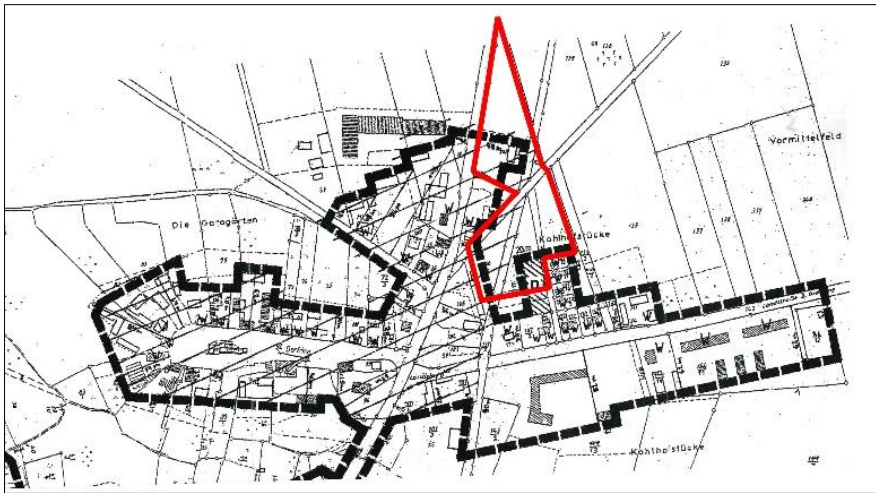


Abbildung 3: Auszug aus der Erweiterten Innenbereichs- und Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4, Nr. 1 und 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG) mit Darstellung des Geltungsbereiches des BP-Vorentwurfs „Gartenweg/Parchimer Straße“, Stand Januar 2021 (rot)

In obiger Darstellung der Satzungsinhalte ist erkennbar, dass der größte Teil des durch den Bebauungsplan erfassten Geltungsbereiches, quasi der überwiegende Teil der überplanten Flächen, nicht Bestandteil der Innenbereichs- und Abrundungssatzung ist. Daher ist es zwingend erforderlich, eine geordnete städtebauliche Entwicklung über den Bebauungsplan herzustellen.

Da jedoch Flächenanteile, die sich im Geltungsbereich einer Satzung befinden, nicht zusätzlich durch einen Bebauungsplan überplant werden können, hat die Gemeinde entschieden, sowohl den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch den Geltungsbereich der Satzung anzupassen. Daraus resultiert nachfolgende Abgrenzung des Bebauungsplanes, die Gegenstand des weiteren Planungsverfahrens ist.

Der Teil der Flächen, der im nördlichen Bereich zur Sonstigen Sonderbaufläche SO „Pflege“ gem. §11 BauNVO entwickelt werden soll, wird künftig aus der Abgrenzung der Satzung entfallen und Planungsinhalt des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gartenweg/Parchimer Straße“ bleiben, dafür jedoch aus der Abgrenzung der bestehenden Innenbereichs- und Abrundungssatzung entfallen. Die Gemeinde beabsichtigt, diese Satzung in absehbarer Zeit dem Erfordernis anzupassen.

Die südliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes lehnt sich nunmehr an die Grenzen der bestehenden Satzung an und folgt diesen, so dass Teile des Geltungsbereiches der Satzung aus

den Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entfallen und andere kleinere Flächenanteile aufgenommen werden um eine zusammenhängende geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen.(s. Abbildung 4 folgend).

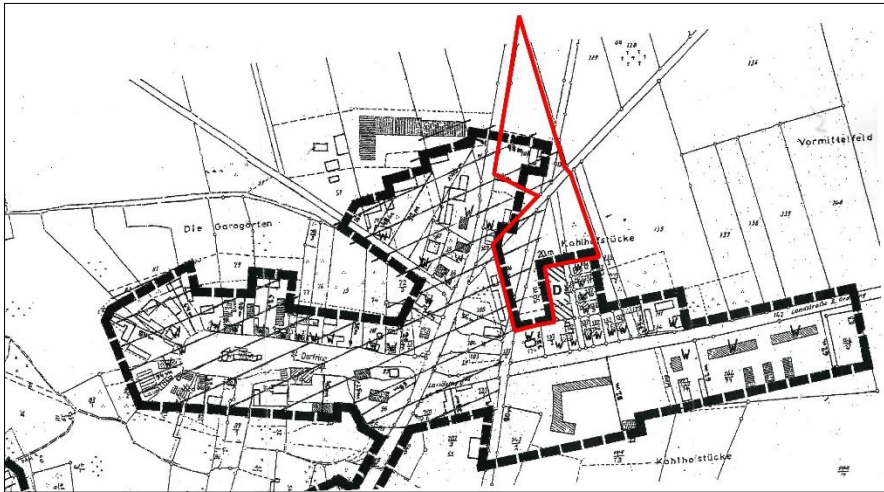


Abbildung 4: Darstellung zur Anpassung des Geltungsbereiches des BP „Gartenweg/Parchimer Straße“, Stand Sept. 2021 (rot) an die vorhandene Innenbereichs- und Abrundungssatzung

2.5.2 Flächennutzungsplanung und Bebauungsplan, Satzungen

Gemäß §1 BauGB soll die Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorbereiten und leiten. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) § 1 (2) BauGB.

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, § 1 (3) BauGB. Sie sind den Zielen der Raumordnung anzupassen, § 1(4) BauGB.

Gem. §2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen.

Im Allgemeinen sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist aber dann nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Da in absehbarer Zeit kein Flächennutzungsplan aufgestellt wird, gilt dieser Bebauungsplan als „Selbstständiger Bebauungsplan“ (§ 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan umgrenzt zwei Teilbereiche unterschiedlicher Nutzungen, im Norden soll eine Sonderbaufläche gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung SO-Gebiet „Pflege“ entwickelt werden um die bestehende Intensiv- Pflegestation zu sichern und baulich/betrieblich zu erweitern und südlich des Weges „Berge- Muggerkuhl“ wird eine Teilfläche ausgewiesen, die für die Bereitstellung von Wohnbauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO entwickelt wird.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Berge hat am 25.02.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gartenweg/Parchimer Str.“ gefasst.

Auszug

aus dem Beschlussprotokoll

der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung Berge vom 25.02.2019

zu Punkt 8. der Tagesordnung

Betr.: Beratung und Beschlussfassung
Aufstellungsbeschluss B-Plan "Gartenweg / Parchimer Straße"

Beschlusnummer: 06/19/3 (Vorlage-Nr.: 06/19/3)

„Die Gemeindevertretung der Gemeinde Berge beschließt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Gartenweg / Parchimer Str." gem. § 2 Abs. 1 BauGB.“

Beschlussfähigkeit		Abstimmung		
ges.Mitgl.Zahl	davon anwesend	dafür	dagegen	Enthaltung
11	7	7	0	0

Gemäß § 22 BbgKVerf war(en) von der Beratung und Entscheidung ausgeschlossen: keiner / _____
(Name)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Berge war beschlussfähig.

Putlitz, den 26. Februar 2019

Auszug erstellt durch: *Dawlu*

3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Gemeinde Berge liegt im Nordwesten des Landkreises Prignitz und grenzt mit dem Gemeindeteil Kleeste direkt an die Mecklenburger Landesgrenze. Verwaltet wird die Gemeinde Berge, bestehend aus den Gemeindeteilen: Berge, Grenzheim, Kleeste, Neuhausen und Muggerkuhl durch das Amt Putlitz-Berge.

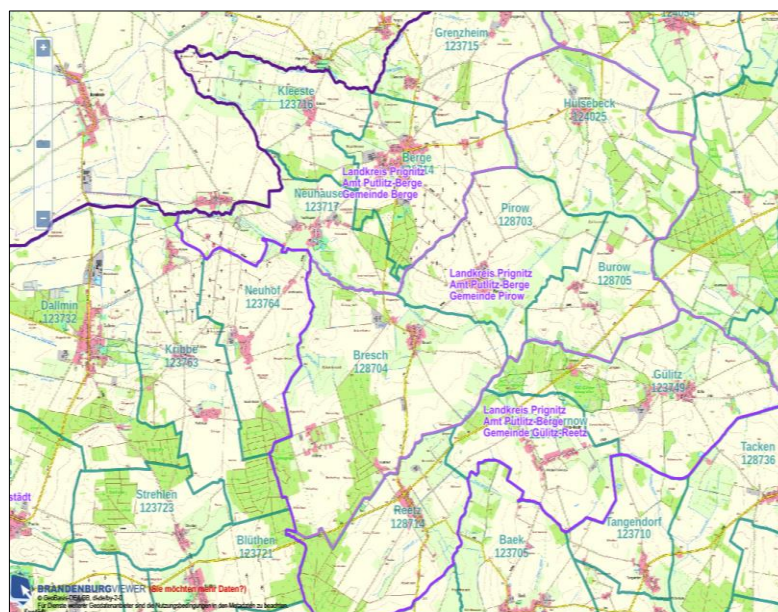


Abbildung 5: bb-viewer.geobasis-bb.de

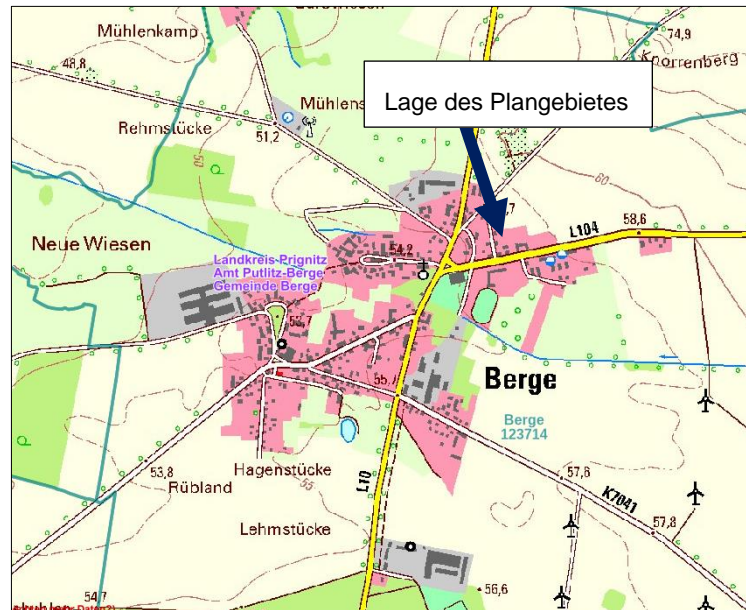


Abbildung 6: bb-viewer.geobasis-bb.de

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, bestehend aus zwei Teilflächen (nördlich Teilfläche 1 und südlich Teilfläche 2) gelegen am Gartenweg/Parchimer Str. befindet sich in der Gemarkung Berge, Flur 2.

Aufgrund der beschriebenen Anpassung der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gartenweg/Parchimer Straße“ (Siehe Kapitel 2.5.1 der Begründung) wird durch den vorliegenden Bebauungsplan folgende Grenze des Geltungsbereiches beschrieben:

Teilfläche 1 – Parchimer Straße

Gemarkung Berge, Flur 2, Flurstücke 108/2, 108/3, 124/4 und 130 (Sonstiges Sondergebiet „Pflege“)

Teilfläche 2 – Gartenweg

Gemarkung Berge, Flur 2, Flurstück 126 tlw. (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) und Flurstücke 106 tlw., 131/5 tlw., 132/4 tlw., 155 tlw., 158 tlw. und 159 tlw. (Allgemeines Wohngebiet)

Die Änderung wurde in den Flächenanteilen Flurstück 158 und 159 jeweils tlw. vorgenommen.

Die Teilfläche 1 umfasst eine Größe von 7.699,22 m² und die Teilfläche 2 umfasst eine Größe von 10.532,96 m². Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Für das Plangebiet sind die Festsetzungen eines Sonstigen Sondergebietes „Pflegedienst“ gem. § 11 BauNVO sowie eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO vorgesehen.

Ziel der Planungen ist es, die Erweiterung und den Ausbau der bestehenden privaten Pflegeeinrichtung (Teilfläche 1) sowie die Schaffung von Wohnbauflächen (Teilfläche 2) für den Bau von Wohngebäuden zu ermöglichen.

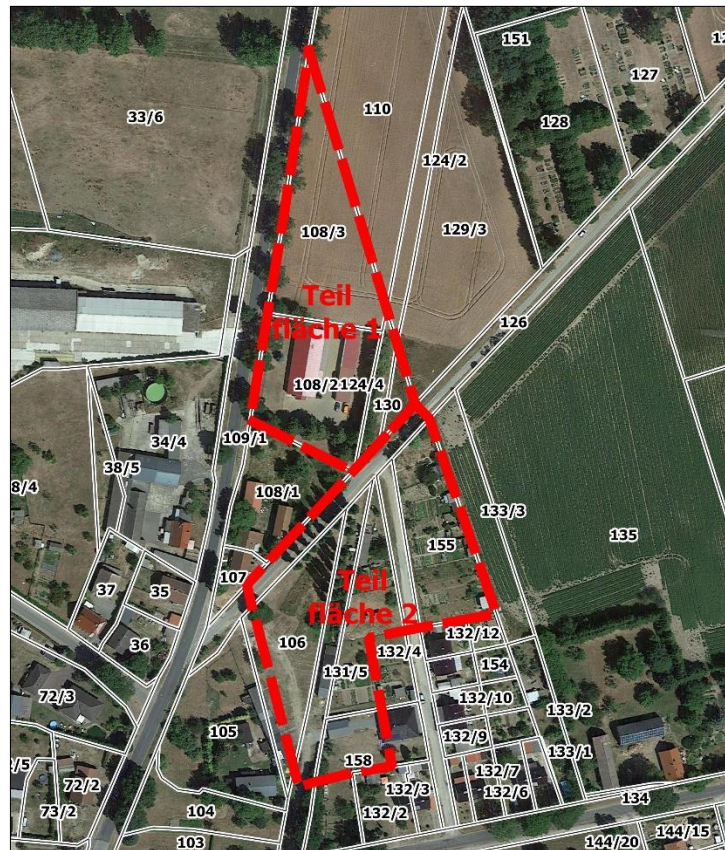


Abbildung 7: Geltungsbereich des BP "Gartenweg/Parchimer Str."

4 Beschreibung der Umgebung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von insgesamt **18.232,18 m²** und befindet sich nordöstlich der Ortslage Berge zwischen der Gartenstraße und der Parchimer Straße gelegen.



Abbildung 8: Blick von der Einmündung Gartenstraße auf die Pflegeeinrichtung, Juli 2019

Einfahrtsbereich zur Pflegestation bestanden mit großen Linden, StU größer 1 Meter



Abbildung 9: Zufahrt zur Pflegeeinrichtung, befestigte Fläche zum Parkplatz, Januar 2019

Befestigte Auffahrt mit Betonpflaster mit Parkplatz, beidseitig bestanden mit Linden und



Abbildung 10: Rückwärtige Ansicht des Geländes Pflegedienst Lenz mit angrenzender Ackerfläche

Das gesamte Gelände ist eingezäunt und grenzt im Norden unmittelbar an die Ackerflächen an, im Westen wird es umsäumt von Alleebäumen entlang der Straße (L 10).

Anfänglich Birken, dann Linden und Ahorn folgend



Abbildung 11: Vorhandene Gartenanlage im Gartenweg, hier westlich des Gartenweges in Richtung Dorfmitte, linksseitig hinter den Kleingärten die ersten Wohnhäuser

Aufnahme Januar 2019



Abbildung 12: Kleingärten entlang der Gartenstraße in Richtung Dorfmitte östlich des Gartenweges, Blick auf die Pappeln, die den Rodelberg umsäumen,

Der Gartenweg ist derzeit nicht befestigt

Aufnahme Januar 2019



Abbildung 13: Kleingärten mit Kleinviehstall, rückwärtig mit Pappeln bestanden



Abbildung 14: Vom Rodelberg ausgehend in Richtung bestehender Garagen, rechts im Bild, linksseitig im Bild die Garagen, die im Zuge der Planung entfallen werden.



Abbildung 15: Parchimer Straße bestanden mit Pappel StU größer 1 Meter



Abbildung 16: Blick auf den vorhandenen Rodelberg

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ihrer Lage und Beschreibung in zwei Teilflächen eingeteilt.

Teilfläche 1, nach Norden ausgerichtet umgrenzt eine Fläche von 7.699,22 m². Der bauliche Bestand ist geprägt durch eingeschossige Gebäude deren innewohnende Nutzungen zum einen aus der Arztpraxis besteht und zum anderen aus der Intensiv Betreuungseinrichtung. Straßenseitig wird der Komplex durch befestigte Parkplätze erschlossen. Das gesamte Gelände ist eingezäunt und wird umgeben von zum Teil sehr hohen Winterlinden. Die geplante nördliche Erweiterung des Gebietes ist geprägt durch intensiv genutzte Ackerflächen, diese grenzen westlich an die asphaltierte Parchimer Straße (später in L10 übergehend. Die östliche Begrenzung des Gebietes erfolgt durch die Ortsverbindungsstraße Berge- Muggerkuhl, die am Friedhof vorbeiführt.

Der südliche Teil des Bebauungsplangebietes umfasst eine öffentliche Fläche von 10.532,96 m² und ist geprägt durch Kleingärten sowie Flächen, die mit einem Garagenkomplex bestanden sind, der nur noch teilweise genutzt wird und auf dessen Gelände sich ein Rodelberg befindet, der mit älteren Pappeln bestanden ist.

Durch den beabsichtigten Bebauungsplan erfährt der gesamte Komplex eine städtebauliche Arrondierung und soll mit der Widmung als Allgemeines Wohngebiet die schon bestehenden Einzelwohnhäuser in Ihrer Anordnung fortsetzen. Wertvolle Grün- und Freiflächen gehen dabei nicht verloren. Innerhalb der Bebauungsplanung werden Festsetzungen getroffen, die als Flächen für Maßnahmen zur Pflege zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft dienen.

5 Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Planungskonzept

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Gartenweg/Parchimer Str.“ soll der großen Nachfrage zur Erweiterung des Angebotes einer größeren Intensiv – Wohngemeinschaftspflege von derzeit 5 Einzelzimmern auf einen Zuwachs mit 15 Einzelzimmern gerecht werden. Das betreffende Plangebiet im Norden des Geltungsbereiches befindet sich in Privatbesitz der Pflegeeinrichtung Lenz und soll auf diesem Wege baulich erweitert werden.

Zusätzlich soll auf vorhandenen öffentlichen Flächen die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu Gunsten des Ein- und Zweifamilienhausbaues ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von insgesamt 18.232,18 m² (gemäß Anpassung des Geltungsbereiches), wovon anteilig 51,6 % Flächen für das Allgemeine Wohngebiet und ca. 37,9 % auf das Sonstige Sondergebiet SO „Pflege“, entfallen, die restlichen 10,5 % werden durch Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zu Pflege von Natur und Landschaft in Anspruch genommen.

Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflege“ gem. § 11 BauNVO soll die Grundflächenzahl 0,6 betragen und die Gebäude maximal zweigeschossig errichtet werden. Die derzeitigen

und künftigen baulichen Anlagen verlaufen direkt an der vorhandenen verkehrssicher ausgebauten Par-chimer Straße, die im Nordosten in die Landesstraße mit der Bezeichnung L10 mündet und im Südwesten in die Straße Berge –Muggerkuhl übergeht.

Als östliche Abgrenzung des Plangebietes zur Ackerflur soll auf dem privaten Grundstück als Sichtschutz eine Hecke mit vorgelagertem Blühstreifen gepflanzt werden, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M2) ausgewiesen werden.

Im Entwurf des Bebauungsplanes wurde diese Fläche als M1 ausgewiesen und nunmehr in M2 geändert.

An die vorhandene Zufahrt auf das Grundstück der Pflegeeinrichtung schließt sich ein Parkplatz an, der ausschließlich für den Besucherverkehr zur Arztpraxis und für die Pflegeeinrichtung zur Verfügung steht. Auch für die beabsichtigte bauliche Erweiterung werden alle erforderlichen künftigen Parkplätze innerhalb der GRZ von 0,6 integriert, die Oberflächenbefestigung der Parkplätze ist dabei variabel.

Sofern Parkplätze als Carport überdacht werden ist im Sinne einer nachhaltigen Energiegewinnung darauf zu achten, dass Solarmodule auf den Dächern montiert werden können.

Zusätzlich wird mit der Erweiterung der Pflegeeinrichtung die bereits inne wohnende Arztpraxis gefestigt und der Bedarf an Personal wird für beide Einrichtungen ansteigen. Dabei ist davon auszugehen, dass nicht nur Betreuungs- und Hilfspersonal sondern auch ausgebildete Pflegekräfte und Personal im Gesundheitswesen benötigt wird. Dies wiederum hat zur Folge, dass die Gemeinde Berge in unmittelbarer Nachbarschaft zur Pflegeeinrichtung auch Bauland für die Errichtung von Einzel -und Doppelhäusern für den individuellen Wohnbedarf anbieten will.

Nicht nur das zukünftige Personal soll mit seinen Familien im Ortsteil Berge ansässig werden, sondern das bereits bestehende Ansiedlungsbegehren nach Wohnbauland soll unterstützt und abgesichert werden. Abrundungsflächen die als Einzelbaulücken bebaubar wären, sind in Berge nicht mehr vorhanden. Daher hat sich die Gemeinde entschieden, Teile Ihrer öffentlichen Flächen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes bereit zu stellen und so eine geordnete städtebauliche Arrondierung des zurzeit teilweise ungenutzten Ortsbereiches zu vorzunehmen.

Diese Flächen grenzen östlich und westlich an den vorhandenen öffentlichen unbefestigten Gartenweg an und werden derzeit teilweise mit Gartenparzellen umsäumt. Ein Teil der überplanten Fläche ist eine Aufschüttung, die die Gemeinde als Rodelberg für Kleinkinder anbietet, darauf aber zu Gunsten der Wohnbauentwicklung und zu Gunsten qualifizierter Wohnnutzungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verzichten wird und auch für den Rodelberg bereits eine andere Fläche anvisiert.

Die künftige innere Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes soll sich an den Bedürfnissen der nachgefragten Wohngrundstücke orientieren. Derzeit werden Grundstücksgrößen ab 1000 m² nachgefragt. Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereiches wird eine Fläche für Allgemeines Wohngebiet gem. § 4BauNVO mit einer Flächengröße von 9.413,71 m², womit maximal 5-7 Wohnbaugrundstücke der gewünschten Flächengrößen zwischen 1.000 m² und 1.800 m² zuzüglich der erforderlichen Verkehrsfläche angeboten werden können.

Die entstehenden Wohnhäuser werden in max. zweigeschossiger, offener Bauweise innerhalb der festgelegten Baugrenze errichtet. Die Haupteerschließung erfolgt ausgehend von dem derzeit unbefestigten Orts Verbindungsweg Richtung Nordosten, in Richtung Friedhof, der dann weiter in Richtung Nordosten nach Muggerkuhl führt.

Im Sinne eines nachhaltigen Energiekonzeptes sollten die Dachflächen der Nebengebäude, Garagen und Carports so ausgerichtet werden, dass sie nach Möglichkeit auf Ihrem Dach Photovoltaikmodule installieren können. Eine konkrete Festsetzung hierzu wird nicht getroffen.

Für die Ver- und Entsorgung der neuen Wohnbauflächen ist vorgesehen, die Mülltonnen direkt von der Straße „Berge - Muggerkuhl“ entsorgen zu lassen, so dass keine zusätzliche Verkehrsfläche für einen Wendehammer vorgesehen werden muss.

Die technische Infrastruktur wie Trinkwasser und Abwasser sowie Versorgung des Gebietes mit Telekommunikation kann an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden. Zur Sicherstellung der technischen Infrastruktur, Wasser und Abwasser wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des WTAZV eingeräumt.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, gem. § 9(1) Nr. 1 und §9 (1) Nr. 2 BauGB

Festsetzungen der Planzeichnung:

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Alle gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Sonstiges Sondergebiet SO/Pflege gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet SO/Pflege mit der Zweckbestimmung „Pflege“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet SO/Pflege sind Pflegeeinrichtungen und intensiv betreutes Wohnen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das WA-Gebiet wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt.

Für das SO-Gebiet/Pflege wird die GRZ mit 0,6 festgesetzt.

Für beide Gebiete darf die zulässige Grundfläche durch versickerungsfähige nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten um 20 von Hundert überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlage

Als maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Aufschüttungen und Böschungen sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie der Zuwegung auf dem Grundstück oder der Höhenangleichung an die Zuwegung der Nachbargrundstücke dienen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Flächen sind durch die Umgrenzung mit einer Baugrenze festgesetzt, als Bauweise wird vollumfänglich offene Bauweise festgesetzt.

Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Straßenverkehrsflächen und straßenseitiger Baugrenze) mit Ausnahmen von Abfallbehältern unzulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig. Garagen und Carports müssen mindestens einen Abstand von 5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Die Errichtung von nicht überdachten Parkplätzen innerhalb des SO-Gebietes/Pflege ist innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Erläuterungen:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gartenweg/Parchimer Straße“ mit einer Gesamtgröße von ca. 18.232,18 m² entstehen zwei Baufelder die durch eine Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung als gemeinsame Nutzung für den fließenden und ruhenden Verkehr) miteinander verbunden sind.

Im südlichen Teil des Bebauungsplanes, auf einer Fläche von ca. 9.413,71 m² wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß §4 Abs. (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind darin Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Außerdem sollen ermöglicht werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (§4(2) Satz 2-3 BauNVO. Alle gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen nicht zugelassen werden. Darunter fallen alle Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

Für die Gemeinde Berge ist es wichtig, dem Ansiedlungsbegehren von Nachfragen nach Wohnbauland gerecht zu werden, hierfür soll das Allgemeine Wohngebiet über den Bebauungsplan entwickelt werden. Die überplante Fläche lässt gemäß nachgefragter Grundstücksgrößen von 1.000 – 1.800 m² die Teilung in 5-7 Einzelwohngrundstücke zu.

Damit wird die Gemeinde Berge für wahrscheinlich die nächsten 5 Jahre dem nachgefragten Bedarf gerecht werden.

Da innerhalb der Ortslage Berge sich im Ortsmittelpunkt das Zentrum für den infrastrukturellen Bereich entwickelt hat (Einkaufseinrichtungen u.ä.) soll nicht an dieser Stelle ein zweiter gewerblicher Bereich angesiedelt werden und daher überwiegend dem Wohnen dienen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt, das entspricht einer Baufläche von ca. 3.765,48 m² zzgl. der möglichen Überschreitung um 20 von Hundert für nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten auf den jeweiligen Grundstücken.

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes mit einer Flächengröße von ca. 6.935,84 m² wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflege“ gem. §11 BauNVO festgesetzt, um hier neben der Sicherung des Bestandes auch die Erweiterung der Pflegeeinrichtung von derzeit 5 Intensiv- Einzelzimmern auf dann 15 Einzelzimmer für intensiv betreutes Wohnen zu erweitern. Gleichzeitig steigt der Bedarf an sozialen Nebeneinrichtungen, Bürofläche sowie die erforderliche Fläche für Parkmöglichkeiten und Carports für Firmen eigene PKW's.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt. Somit ergibt sich innerhalb der SO-Fläche „Pflege“ eine maximale Grundfläche von ca. 4.161,50 m².

Für das Plangebiet Sonderbaufläche darf die zulässige Grundfläche durch versickerungsfähige nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten um 20 von Hundert überschritten werden.

Als maximal zulässige Höhe aller baulichen Anlagen sowohl für das Gebiet WA als auch für das Gebiet SO „Pflege“ werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Straßenverkehrsflächen und straßenseitiger Baugrenze) mit Ausnahmen von Abfallbehältern unzulässig. Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig. Garagen und Carports müssen mindestens einen Abstand von 5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

So soll sichergestellt werden, dass jedes Einzel- oder auch Doppelhaus den Vorgarten bzw. den Bereich, der zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze gebildet wird, nicht versiegelt und eine grünordnerische Gestaltung ermöglicht wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten der nachbarschaftlichen Bebauung ist davon auszugehen, dass die Grundstücksgrößen der Einzel- und Doppelhausgrundstücke unterschiedlich groß gewählt werden, daher wurde im Rahmen dieser Planung auf einen Teilungsvorschlag verzichtet. Die Gemeinde hat jedoch bereits mehrere Teilungsmöglichkeiten der Grundstücke anvisiert, die bereits jetzt schon mit Bauinteressenten kommuniziert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der Festsetzung der jeweiligen GRZ auch durch die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes wird die maximale Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Dies ist erforderlich, da nach Definition der Brandenburgischen Bauordnung (Fassung 2008) auch ausgebaute Dachgeschosse als Vollgeschosse definiert werden. Insofern wird mit dieser Festsetzung sichergestellt, dass über das ausgebaute Dachgeschoss hinaus kein weiterer Dachausbau erfolgen und sich die künftige Bebauung an die vorhandene dörfliche Struktur anlehnen kann.

6.2 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzungen der Planzeichnung:

Die Grundstückszufahrten zu dem WA-Gebiet erfolgt über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Die Zweckbestimmung dient der gemeinsamen Nutzung des fließenden und ruhenden Verkehrs.

Die Grundstückszufahrt zu dem SO-Gebiet/Pflege erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Die Errichtung von nicht überdachten Parkplätzen innerhalb des SO-Gebiet/Pflege ist innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die verkehrliche Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt über die der SO Fläche südlich und der WA-Fläche nördlich angeschlossene Ortsverbindungsstraße Berge - Richtung Muggerkuhl.

Die Straße ist öffentlich gewidmet und wird als Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die besondere Zweckbestimmung resultiert aus der tatsächlichen Nutzung, dass sowohl der fließende als auch der ruhende Verkehr (genutzte Seitenstreifen als PKW Stellplätze) untergebracht sind.

Zukünftige Parkplätze im Zusammenhang mit der Pflegestation und der vorhandenen Arztpraxis werden auf dem privaten Grundstück des überplanten Sonstigen Sondergebietes „Pflege“ im Rahmen der zulässigen GRZ untergebracht.

Die vorhandene Straßenparzelle hat eine Breite von ca 9,5 Metern und ist in seiner Art ausreichend ausgebaut.

Für das WA – Gebiet wird mit ca. 5-7 Wohneinheiten im Durchschnitt zu rechnen sein. Je 80-100 m² Wohneinheit ist ein Stellplatz im öffentlichen Raum bereit zu stellen. Dieser Stellplatz ist nach derzeitigem Planungsstand jederzeit innerhalb der vorhandenen öffentlichen Straße Richtung Muggerkuhl bereitstellbar. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass jedes private Wohngrundstück mindestens einen eigenen Stellplatz vorhält.

Sofern eine zusätzliche innere Erschließung des Plangebietes erfolgen soll, ist unter Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes, die Anlage zusätzlicher Verkehrsflächen in Form von teilversiegelten Fahrspuren zu realisieren. Hiermit kann der Flächenverbrauch durch das geplante Vorhaben reduziert werden. Flächen, die eine Versiegelung erhalten werden im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage der HVE geeigneten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt, sodass letztlich die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Bodens wieder ausgeglichen sind.

6.3 Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Festsetzungen der Planzeichnung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1. Versickerung von Oberflächenwasser

- Pkw-Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich, Grundstückszufahrten sowie private Wohnwege sind in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster o.ä.) herzustellen.
- Das auf Privatgrundstücken anfallende Dachflächenwasser, ist ausschließlich breitflächig zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

2. M1 - Pflanzung von Laub- und Obstbäumen

Innerhalb der Baugrundstücke (Allgemeine Wohngebiete und Sonstiges Sondergebiet "Pflege") ist je angefangener 50 m² vollversiegelter Fläche ein standortgerechter Hochstamm-Laubbaum mit einem Stammumfang von 12-14 cm oder je ein Obstbaum mit einem Stammumfang von 10-12 cm auf dem betreffenden Baugrundstück zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall artgleich zu ersetzen.

Für die Pflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken werden folgende Pflanzarten empfohlen:

Tabelle 1 Pflanzempfehlung für die Pflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken innerhalb von M1

Art / Name	
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Fagus Sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus Betulus</i>	Hainbuche

Tabelle 2 Pflanzempfehlung für die Pflanzung von Obstbäumen auf den Baugrundstücken innerhalb von M1

Art / Name	
<i>Boskoop</i>	Apfelbaum
<i>Jakob Lebel</i>	Apfelbaum
<i>Clapp`s Liebling</i>	Birnbaum
<i>Gellert`s Butterbirne</i>	Birnbaum
<i>Schattenmorelle</i>	Kirschbaum
<i>Gr.schw.Knorpelkirsche</i>	Kirschbaum
<i>Hauszwetschge</i>	Zwetschgenbaum

M2 - Anlage einer flächigen Gehölzpflanzung mit vorgelagertem Blühstreifen

Die Maßnahmenfläche M2 wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Länge von insgesamt ca. 156,8 m, einer Breite von 5,00 m auf einer Fläche von ca. 784 m² festgesetzt.

Innerhalb der Maßnahmenfläche ist eine dreireihige Hecke mit Überhältern (als Heister in der mittleren Reihe mit einem Pflanzabstand von ca. 15 m) mit einem Abstand von 1,00 m zur Flurstücksgrenze zu pflanzen. Der Pflanz- und Reihenabstand der Sträucher beträgt 1,00 m. Demzufolge ist eine Pflanzung von insgesamt 5 Heistern sowie 170 Sträuchern gem. empfohlener Artenliste standortgerechter und heimischer Gehölze zu pflanzen. Für die Gehölzpflanzung sind Pflanzen der Pflanzqualität min. Sträucher ohne Ballen 60-100 cm dreitriebig bzw. Hei 125 - 200 cm zu verwenden. Für die Pflanzung ist gem. DIN 18916 im ersten Jahr eine Fertigstellungspflege vorzusehen sowie gem. DIN 18919 eine Entwicklungs- und Unterhaltungspflege im zweiten bis fünften Jahr durchzuführen.

Tabelle 3 Pflanzempfehlung für die geplante Gehölzpflanzung innerhalb von M2

Art / Name	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen

Zwischen Hecke und Flurstücksgrenze ist ein 2,00 m breiter vorgelagerter Blühstreifen (Regiosaatmischung des Ursprungsgebietes 4) anzulegen. Vor Ansaat ist eine entsprechende Vorbereitung des Bodens durchzuführen:

- Pflügen oder Fräsen
- Herstellen feinkrümeliger Bodenstruktur (bspw. Egge)
- optimaler Saatzeitpunkt (vor Beginn feuchter Witterung)
- Saatgut flach auf feinkrümeliges Saatbett ausbringen
- max. Ablagetiefe 0,5 cm ohne Einarbeitung in Boden
- Aussaat per Hand oder Sämaschine
- anschließendes Anwalzen

3. M3 - Nistkästen für Nischen- sowie Halb-/Höhlenbrüter

Die Maßnahme M3 dient als vorgezogener Ausgleich, um eine Verletzung des Zugriffsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3, i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden (CEF-Maßnahme). Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im Umkreis von max. 100 m um diesen sind insgesamt 12 Nistkästen für Höhlenbrüter und 6 Nistkästen für Halbhöhlen- und Nischenbrüter gem. empfohlener Vorgaben bis spätestens Mitte März anzubringen.

Erläuterung

Für das Vorhabengebiet erfolgten im Januar 2019 die ersten Begehungen und Bestandsaufnahmen, die sich dann im Zuge artenschutzrechtlicher Begehungen fortsetzten.

Eine Bildbeschreibung des vorgefundenen Bestandes mit seinen dominanten Grünstrukturen wurde in Kapitel 4 dieser Begründung kurz dargelegt. Eine umfassende Beschreibung der vorgefundenen Biotop- und Nutzungstypen auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung Brandenburg (LfU Brandenburg) wurde im [beiliegendem](#) Umweltbericht mit einem Biotopbestandsplan hinterlegt.

Die Maßnahmen M1, M2 und M3 werden im [beiliegendem Umweltbericht zur Satzung](#) näher beschrieben.

7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Für die örtlichen Bauvorschriften gilt:

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GBVI. 1/18, [Nr. 39] zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBI. 1/21 [Nr. 5]).

Festsetzungen auf der Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO.

Nachfolgende Vorschriften beziehen sich ausschließlich auf das WA-Gebiet:

Die Ausstattung der Dachhaut mit großflächigen, metallenen hochglänzenden (mit Blendwirkung verbundenen) Eindeckungsmaterialien, Wellbetonplatten, Holzschindeln und Kunststofffolien, weißen sowie blauen Ziegel- oder Betondachsteinen ist nicht zulässig.

Für die Hauptgebäude ist eine Dachform nur als Satteldach, Walm- oder Krüppelwalmdach zulässig und muss sich der näheren Umgebung anpassen.

Für die Fassade sind nicht zulässig: geflammte, fluoreszierende, glänzende und glasierte Materialien. Blaue Fassaden sind ebenfalls nicht zulässig.

Erläuterungen:

In nachfolgenden Abbildungen wird verdeutlicht, dass die übliche Wohnbebauung in der Ortslage Berge nachbarschaftlich zur Planfläche aus Hauptgebäuden überwiegend aus Spitzdach (meist Satteldach, vereinzelt Walm- und Krüppelwalmdach) mit Ziegeleindeckung bestehen. Daher leitet sich der städtebaulich begründbare Wunsch der Gemeinde ab, alle Wohnungsneubauten an die nähere Umgebung anzupassen und die Dachformen und Dacheindeckungen entsprechend dem Bestand anzugleichen um ein harmonisches dörfliches Gesamtbild zu erzeugen. In der näheren Umgebung des Bebauungsplanes findet man nahezu kein Wohnhaus, welches die Form eines Flachdaches aufweist und daher durch die oben genannte örtliche Bauvorschrift der bestehende Siedlungscharakter der Wohnbebauung auch für künftige Wohnhausbauten beibehalten werden kann.



Abbildung 17: Luftbilddarstellung umliegender Bebauung Gartenweg/Parchimer Straße/Schulstraße

DOP des BrandenburgViewer



Abbildung 18: Beispiel für die Ausbildung der Dachform als Satteldach der umliegenden Bebauung

Blick von der Einmündung Schulstraße in den Gartenweg Richtung Parchimer Straße, Fotoaufnahme Juni 2021, Schulstraße Nr. 5+6, Gartenweg Nr. 1+2, 3+4



Abbildung 19: Beispiel für die Ausbildung der Dachform als Satteldach (Vordergrund) sowie als Walmdach (Hintergrund) der umliegenden Bebauung

Blick von der Einmündung Schulstraße in den Gartenweg Richtung Parchimer Straße, Fotoaufnahme Juni 2021, Schulstraße Nr. 3+4, Gartenweg Nr. 5

8 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

8.1 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, TWSZ III

Der überwiegende Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Berge. Dies wurde durch die Stellungnahme des Landkreises Prignitz v. 09.04.2021, Untere Wasserbehörde mitgeteilt.

Das Wasserschutzgebiet Berge wurde mit Beschluss des Kreistages vom 27.11.1978, Beschluss-Nr.: 125-26/78 festgelegt und gilt gemäß § 15 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) als Rechtsverordnung fort.

In dem Wasserschutzgebiet Berge gelten aufgrund des § 15 Abs. 4 BbgWG neben den im Kreistagsbeschluss aufgeführten Verboten die Verbote der 3. Durchführungsverordnung zum Wassergesetz von 1982. Weiterhin sind auch andere Rechtsvorschriften, die Festlegungen für Wasserschutzgebiete enthalten, zu beachten (z.B. die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV).

Folgende Forderungen sind Gegenstand der Bauleitplanung und werden sowohl in der Planzeichnung mit Begründung als auch im Umweltbericht näher beschrieben:

- Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ermittelt und bewertet.
- Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgt zentral. Hierfür wurde ein Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Westprignitzer Trinkwasser- und Abwasserzweckverbandes (WTAZV) eingeräumt.
- Die Errichtung von Heizölanlagen im Wasserschutzgebiet soll mit Auflagen möglich sein, (AwSV - wiederkehrende Prüfung).
- Die Errichtung von Erdwärmesonden im Wasserschutzgebiet ist unzulässig. (https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/land_bb_test_02.a.189.de/MUGV_2008_Erdwaermesonden.pdf)

Der WTAZV teilte in einer Voranfrage per 17.02.2021 den tatsächlichen Leitungsbestand für die Hauptversorgungsleitungen Trinkwasser und Abwasser mit. Danach liegen in der Parchimer Straße, westlich der Planfläche SO/Pflege innerhalb des Flurstückes 108/3 der Gemarkung Berge die Haupttrinkwasserleitung und die Schmutzwasserleitung im öffentlichen Raum.

Weitere Hauptversorgungsleitungen befinden sich, ebenso unterirdisch verlegt, innerhalb des Gartenweges, so dass hieran die Hausanschlussleitungen der Einzelwohnhäuser angeschlossen werden können.

Der Leitungsbestand liegt laut Mitteilung östlich, unmittelbar neben der Straßenbegrenzungslinie. Aufgrund der Festsetzung der Baugrenze von 5 Metern ab Straßenbegrenzungslinie kann davon ausgegangen werden, dass eine Überbauung ausgeschlossen ist. Dennoch ist für die künftige Bebauung der Erweiterung der Intensiv Pflegeeinrichtung zwingend die genaue Lage der Hauptversorgungsleitungen mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Nach Mitteilung des WTAZV, mit Stellungnahme vom 03.03.2021 ist eine Schmutzwasserentsorgung für die geplanten Sonderbau- und Wohnbauflächen, durch Erweiterung von Bestandsanlagen im Geltungsbereich, möglich.

Da die innere Erschließung der Einzelbaugrundstücke den Bedürfnissen der künftigen Bauwilligen und deren Vorstellungen nach Größe der Baugrundstücke angepasst werden soll, wurde für die künftige zentrale Ver- und Entsorgung des Allgemeinen Wohngebietes ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des WTAZV eingerichtet.

8.3.2 Oberflächenentwässerung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah zu versickern oder zu verrieseln soweit es auf dem eigenen Grundstück möglich ist bzw. sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen stehen.

Es gilt die Festsetzung: Das auf Privatgrundstücken anfallende Dachflächenwasser ist ausschließlich breitflächig zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

Derzeit ist davon auszugehen, dass der anstehende Baugrund und vorhandene Boden eine Versickerungsfähigkeit hergibt, gem. vorhandener Substratgruppen steht Sand bzw. Lehmsand an.

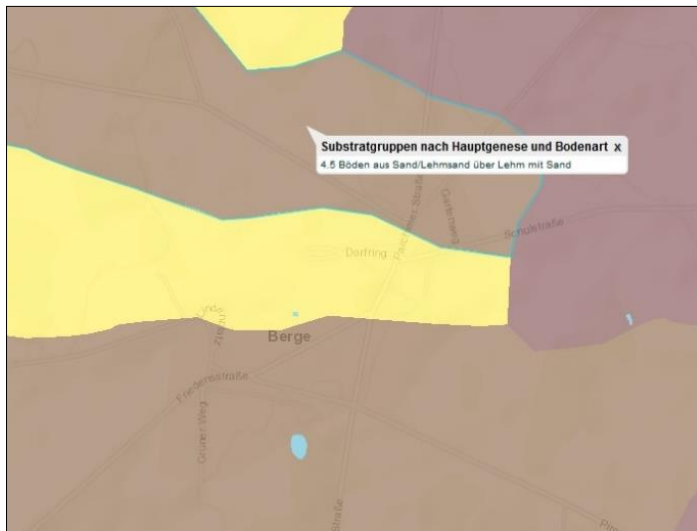


Abbildung 21: Quelle: Fachinformationssysteme Boden (LBGR-Brandenburg)

Für Bereiche, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind die Rechtsvorschriften des § 62 WHG (Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu beachten, bzw. besteht auch eine Anzeigepflicht gegenüber der zuständigen Wasserbehörde.

8.3.3 Löschwasserversorgung

In Hinblick auf Sicherstellung von Maßnahmen im Brandfalle sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Für die Feuerwehr ist die allgemeine Zufahrt über die Parchimer Straße in Nördlicher Richtung und westlicher Richtung maßgebend. Diese ist für die Zufahrt der Feuerwehr gem. §5 BbgBO (Zugänge und Zufahrten der Grundstücke siehe folgend) zu gewährleisten.

(1) Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt.

(2) Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt, ist in den Fällen des Absatzes 1 anstelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen.

(3) Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Absatz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

(4) Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen herzustellen.

(5) Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten; die

Kennzeichnung der Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

Zusätzlich sind für die Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge des Grundschatzes die Technischen Regeln Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und Arbeitsblatt W331 „Hydranten“ zu beachten.

Bei Nichtberücksichtigung des öffentlichen Hydranten Netzes stehen für die Löschwasserversorgung des Plangebietes im Wesentlichen drei Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung: Unterirdischer Löschwasserbrunnen 220 m Kreuzung Gartenweg/Parchimer Straße; Löschwasserbrunnen älter (ULB) Schulstraße 2 mit ~100 m³ Fassungsvermögen am Anger zur Versorgung ULB im Einsatz; Unterirdischer Löschwasserbehälter Schulstraße 19 mit ~70 m³ Fassungsvermögen im Abstand von 350 m Kreuzung Gartenweg/Parchimer Straße. Der Amtsbrandmeister des Amtes Putlitz-Berge schätzt die Löschwasserversorgung des Plangebietes nach den Regelungen des Arbeitsblattes W 405 DVGW für gewährleistet ein.

Folgende Löschwasserentnahmestellen sind verzeichnet:

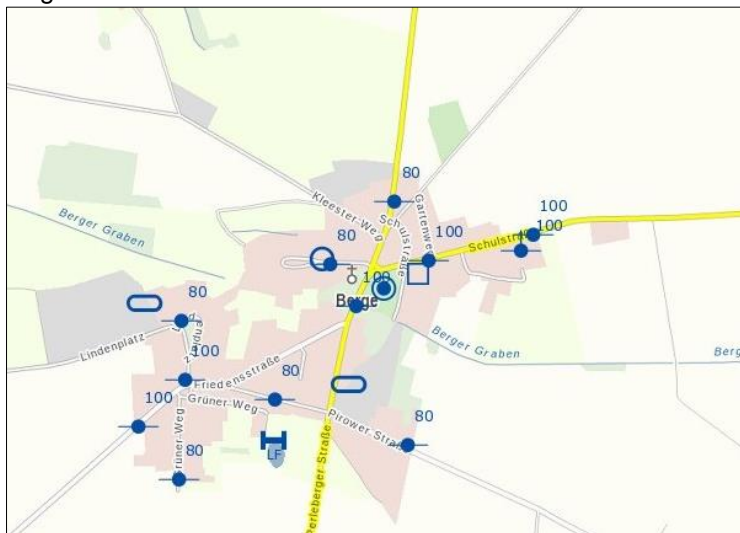


Abbildung 22: Quelle: <https://lkprignitz.maps.arcgis.com/apps>

Der Brand- und Katastrophenschutz des LK Prignitz teilte in seiner Stellungnahme mit, dass die anrechenbare Löschwasserentnahmestelle in der Schulstraße mit einem Inhalt von ca 200m³ zur Verfügung steht und einen Umkreis von 300 Metern versorgt.

Das geplante Sondergebiet „Pflege“ liegt mit einem Flächenanteil von 4.290 m² innerhalb dieses Versorgungsradius = 62 % der Fläche und mit 2.646m² Flächenanteil angrenzend. Bei einer Bebaubarkeit mit der GRZ von 0,6 betrifft dies dann 1.587,6 m² maximal überbaubare Fläche. sh. Nachfolgende Abbildung.

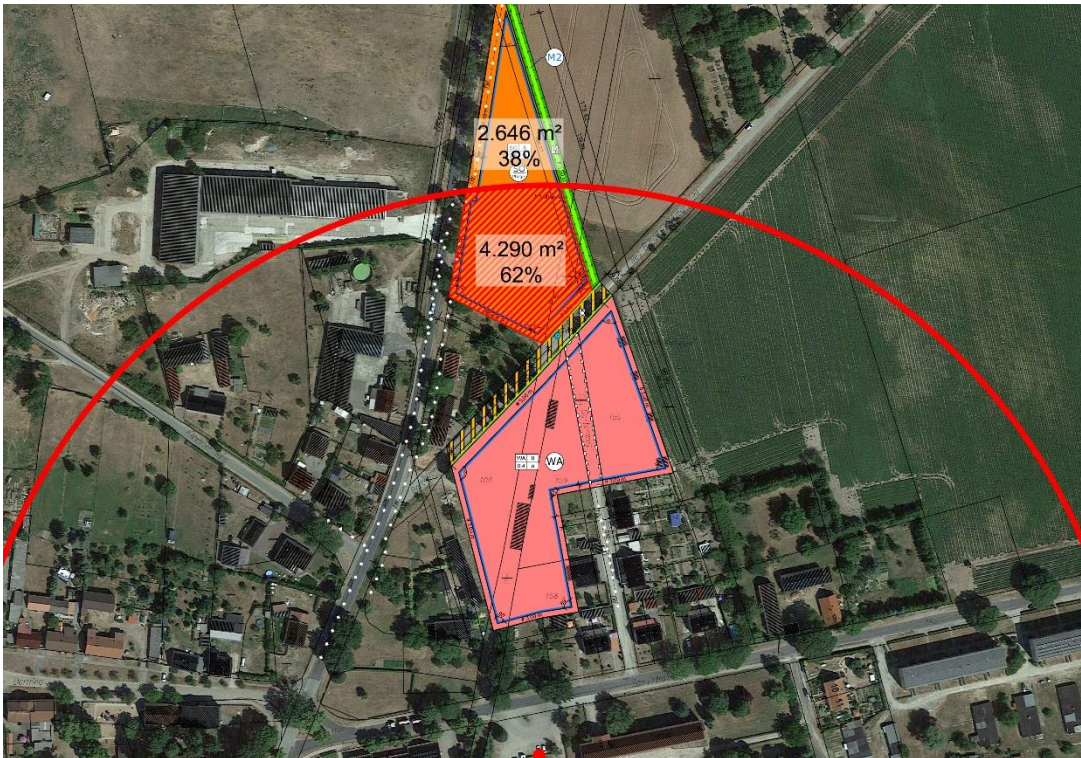


Abbildung 23: Quelle: örtliche Darstellung des 300 Meter Umkreises um den Löschwasserbrunnen, Schulstr. 2

Die Gemeinde geht davon aus, dass im Bedarfsfalle die Löschwasserentnahmestelle in der Schulstr. 2 ausreichend sein wird da im nördlichen spitz zugeschnittenen Grundstücksbereich der SO-Fläche lediglich Stellplätze für Fahrzeuge errichtet werden sollen. Vertiefende Abstimmungen sollten der Bauherrin im Bedarfsfalle mit Vorlage des tatsächlichen Bauantrages durch den Landkreis beauftragt werden.

8.3.4 Versorgung des Gebietes mit Energie und Telekommunikation

Für das Plangebiet ist die Grundversorgung im öffentlichen Straßenraum maßgebend. Alle erforderlichen Leitungsmedien der technischen Infrastruktur können hierin untergebracht und angeschlossen werden.

Um die Forderung des Klimaschutzes 2050 zu berücksichtigen sollten auf allen Dachflächen der Nebenanlagen vorzugsweise die Errichtung mit Solarmodulen ermöglicht werden soll. Eine zusätzliche Installation auf den Dachflächen der Wohngebäude und der Einrichtungen für die Pflegestation ist davon unbenommen zusätzlich möglich.

8.4 Belange der Altlasten

Derzeit liegen keine Angaben zu Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches vor. Sollten bei Bauarbeiten bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, ist die zuständige Behörde des Landkreises Prignitz unverzüglich zu informieren.

8.5 Belange der Kampfmittelbelastung

Derzeit bestehen keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf den überplanten Flächen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Gem. § 2 KampfmV ist die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

8.6 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit keine Bau- und/oder Bodendenkmale bekannt.

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, sind folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgD-SchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) zu beachten:

„Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wünsdorf und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Prignitz (Tel: 03876 / 713 127; Fax 03876 / 713 300) anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).“

8.7 Hinweise

8.7.1 allgemeine Hinweise

Die Dachflächen der Nebenanlagen sind vorzugsweise so auszubilden, dass die Errichtung von Solarmodulen auf dem Dach möglich ist.

8.7.2 Hinweise zu gewässerkundlichen Messstellen

Es befindet sich im Plangebiet eine Grundwassermessstelle der Landesmessnetze. Baumaßnahmen sind mit dem Ziel der Erhaltung dieser Messstellen mit dem Landesamt für Umwelt (LfU), Referat W12 (Referat „Hydrologischer Landesdienst, Hochwassermeldezentrale“, w12@LfU.Brandenburg.de), abzustimmen. Die Zugänglichkeit der Messstellen muss ständig gewährleistet sein. Wenn Messstellen beseitigt werden müssen, hat der Bauträger nach Abstimmung mit dem LfU, Referat W12, Ersatzmessstellen einzurichten.

8.7.3 Hinweise zum Artenschutz

V1 - Bauzeitenregelung Brutvögel

Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens ist zum Schutz der im Offenland lebenden Brutvögel die gesamte Bauphase außerhalb der Brutzeit zu vollziehen und somit im Zeitraum vom 01.09. bis 27./28.02. eines Folgejahres (Brutzeit von 01.03. - 31.08.), so dass dadurch keine Störungen oder Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Arten entstehen können. Baumaßnahmen an einer Anlage können in die Brutzeit hinein fortgesetzt werden, wenn eine Vergrämung mit Flutterband unter folgenden Maßgaben erfolgt:

- Die Vergrämuungsmaßnahme muss spätestens zu Beginn der Brutzeit bzw. bei Bauunterbrechung von mehr als sieben Tagen spätestens am achten Tag eingerichtet sein und bis zum Baubeginn funktionsfähig erhalten bleiben.
- Das Flutterband ist in einer Höhe von min. 50 cm über dem Boden an geeigneten Pfosten anzubringen. Dabei muss sich das Band ohne Bodenkontakt immer frei bewegen können, ggf. ist die Höhe des Bandes an die Vegetationshöhe anzupassen. Der Abstand der Pfosten zueinander sollte maximal 4 m betragen.
- Baubereiche die größer als 20 m an der breitesten Stelle sind, sind nicht nur außen abzusperren, sondern darüber hinaus durch weitere Bahnen auf den Flächen zu unterteilen. Der Abstand der Bahnen innerhalb dieser Flächen darf nicht größer als 5 m sein.
- Zur Gewährleistung ihrer Funktionstüchtigkeit ist die Maßnahme im Turnus von maximal 7 Tagen zu kontrollieren. Über die Kontrollen sind Protokolle anzufertigen, in denen auch besondere Ereignisse z.B. Schäden und eingeleitete bzw. durchgeführte Maßnahmen erfasst werden.

V2 - Bauzeitenregelung Gehölzrodungen

Auf Grundlage von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere Eingriffe in Gehölze sowie Rodungsmaßnahmen ausschließlich im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar eines Folgejahres zulässig.

V3 - Bauzeitenregelung für Rückbaumaßnahmen bestehender baulicher Anlagen

Abriss- und Rückbauarbeiten an bestehenden baulichen Anlagen dürfen ausschließlich im Zeitraum 31. Oktober bis 28. Februar eines Folgejahres durchgeführt werden.

8.7.4 Hinweise zum Denkmalschutz

Im Vorhabensgebiet sind bislang keine Bodendenkmale und auch keine Baudenkmale registriert. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wünsdorf und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Prignitz (Tel: 03876 / 713 127; Fax 03876 / 713 300) anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

9 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB begründet werden. Aktuell ist der nördliche Teil der Planfläche innerhalb des Geltungsbereiches von Intensivackerflächen geprägt. Dieser grenzt östlich an die Verbindungsstraße Parchimer Straße an.

Dabei bestehen in den Randbereichen einzelne Baumreihen, die den Straßenraum begrenzen und zu einer Aufwertung der sonst naturschutzfachlich wenig bedeutsamen Landwirtschaftsflächen beitragen.

Insgesamt besitzt die Planungsfläche aufgrund der anthropogenen Vorbelastung keine naturschutzfachliche Bedeutung, es werden ca 3.770 m² aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgegliedert, die zur Erweiterung der Intensiv – Pflegeeinrichtung überplant werden. Die Flächeninanspruchnahme erfolgt auf sonstigen intensiv genutzten Ackerflächen mit einem Bodenrichtwert von 34². Insofern werden keine Böden besonderer Funktionsausprägung in Anspruch genommen.

Aufgrund der baulichen Erweiterung des Vorhabens in nördlicher Richtung, angepasst an die bereits bestehenden Nutzungen und Bebauungen und der damit einhergehenden Ausweitung der baulichen Anlagen in die offene Landschaft ist im Nahbereich des geplanten Vorhabens mit Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen. Ebenso erfolgen Eingriffe in das Schutzgut Boden, die ausgeglichen werden müssen. Im Übrigen erfolgt eine vertiefende Auseinandersetzung mit den gem. BauGB zu berücksichtigenden Umweltbelangen im Umweltbericht.

10 Sonstige Planzeichen

Zusätzlich zur Darstellung des Geltungsbereiches wurde aufgrund der Stellungnahme des Westprignitzer Trinkwasser und Abwasserzweckverbandes (WTAZV) ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die bestehende und künftige Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen formuliert.

² Gutachterausschuss, LK Prignitz, Stand 31.12.2019

11 Flächenbilanz

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches zum BP „Gartenweg / Parchimer Straße“ der Gemeinde Berge umfasst insgesamt eine Flächengröße von **18.232,18 m²** (~1,82 ha) und setzt sich dabei zusammen aus nachfolgend aufgelisteten Flächen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflege“ (SO/Pflege)
- Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft (Maßnahme M2) sowie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, für fließenden und ruhenden Verkehr

Tabelle 4: Flächenbilanzierung des BP „Gartenweg/Parchimer Straße“ der Gemeinde Berge

	Flächengröße	Anteil	GRZ	
			0,4 (WA)	0,6 (SO)
Geltungsbereich	18.232,18 m²	100,0%		
Allgemeines Wohngebiet	9.413,71 m²	51,6%	3.765,48 m²	
(zzgl.20/100 zur GRZ)	753,10 m ²		(4.518,58 m ²)	
Sonst. Sondergebiet/Pflege	6.935,84 m²	37,9 %		4.161,50 m²
(zzgl.20/100 zur GRZ)	2.080,75 m ²			(6.242,26 m ²)
Grünfläche, Maßnahmenfläche M2	783,84 m²	4,5 %		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich	1.098,79 m²	6,0 %		

12 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Gartenweg/Parchimer Straße“ der Gemeinde Berge sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Dazu wurde ein Scoping durchgeführt, indem die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert wurden sowie darüber hinaus für die Planung relevante Sachkenntnisse mitteilten.

Die im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen und Hinweise, wurden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt und sind Bestandteil der anschließenden Entwurfsunterlagen zum BP Gartenweg/Parchimer Straße

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 2 Abs. 4 ist eine Umweltprüfung durchzuführen und in Form eines Umweltberichtes darzulegen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Nr.2 Satz 2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan Gartenweg/Parchimer Straße [und ist als Anlage zur Satzung beigefügt.](#)

13 Kostenübernahme

Der private Vorhabenträger hat sich für seinen Planungsanteil im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung zur Übernahme sämtlicher Planungskosten verpflichtet, aus der hervorgeht, dass keine negativen finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde entstehen. Für den verbleibenden gemeindlichen Planungsanteil zur Ausweisung der WA Flächen trägt die Gemeinde selbst die Planungskosten.

14 Rechtsgrundlagen

- **BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), [das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 \(BGBl. I S. 1802\) geändert worden ist.](#)
- **BauNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **PlanZV:** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und die Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- **BbgBO:** Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), [zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 \(GVBl. I/21, \[Nr. 5\]\).](#)

15 Verfahren

Datum	Verfahrensschritte	Beschluss-Nr.
25.02.2019	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	06/19/3
—·—·—	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Ankündigung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
13.04.2021	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Einwohner-Informationsveranstaltung	
24.03.2021 – 25.04.2021	öffentliche Auslegung, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
08.03.2021 – 10.04.2021	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (BP-Vorentwurf Januar 2021)	
—·—·—	Abwägungsbeschluss zu eingegangenen Stellungnahmen aus Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	
01.07.2021 – 06.08.2021	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (BP-Entwurf Mai 2021)	06/21/9
—·—·—	Abwägungsbeschluss zu eingegangenen Stellungnahmen aus Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	
—·—·—	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und Ausfertigung (BP-Satzung September 2021)	
—·—·—	Bekanntmachung / Inkrafttreten gem. § 10 BauGB	

Die Satzung zum Bebauungsplan „Gartenweg/Parchimer Straße“ der Gemeinde Berge, bestehend aus Planzeichnung, Begründung inkl. Umweltbericht nebst Anlagen in der Fassung September 2021 wird hiermit ausgefertigt und tritt am __. __. ____ durch Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde in Kraft.

aufgestellt im September 2021

durch Dipl.-Ing. Karin Kostka


 K.K- RegioPlan Büro für Stadt- u. Regionalplanung
 Dipl. Ing. Karin Kostka

K. K – RegioPlan - Büro für Stadt- und Regionalplanung
 Doerfelstrasse 12, 16928 Pritzwalk

16 Anlagen

16.1 Planzeichnung [als Satzung gem. § 10 BauGB](#) des Bebauungsplanes „Gartenweg/Par-chimer Straße“ der Gemeinde Berge, Stand [September 2021](#)

[16.2](#) Umweltbericht zur Begründung, [September 2021](#)