



Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Pflegeheim“ der Stadt Brück Entwurf

Abb. 1: Übersichtsplan mit Darstellung der Lage des Plangebietes, ohne Maßstab
Quelle: WebAtlasDE vom April 2024, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Entwurfsverfasser: Ingenieur- und Planungsbüro Hirt
Friedrich-Ebert-Ring 91
14712 Rathenow
Tel. 03385 53406-5
planung@unternehmensgruppe-hirt.de

Stand 28.08.2024

Inhalt	Seite
Einführung	2
1.1 Verfahren	2
1.2 Rechtliche Grundlagen	2-3
1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4-5
1.4 Anlass und Erfordernis der Planaufhebung	5-6
1.5 Variantenprüfung.....	6
1.6 Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	6
2. Planungsrechtliche Situation	7
2.1 Landes- und Regionalplanung	7
2.2 Flächennutzungsplan	8
2.3 Bebauungspläne	9
2.4 Weitere Entwicklungsziele	10
3. Beschreibung der Bestandssituation	10
3.1 Stadträumliche Einbindung	10
3.2 Bebauung und Nutzung	10
3.3 Eigentumsverhältnisse	11
3.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	11
3.5 Mensch, Natur und Landschaft	11
4. Städtebauliche Planungsziele und Inhalte der Planung	11
5. Auswirkungen der Planaufhebung	11
5.1 Flächenbilanz	11
5.2 Verkehr.....	11
5.3 Ver- und Entsorgung	11
5.4 Mensch, Natur und Landschaft	11
5.5 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung	12
Umweltbericht (siehe Anlage)	12

Erstellt von Dipl. Ing. FH Landschaftspflege Hagen Roßmann, Stand August 2024

1. Einführung

1.1 Verfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans Bebauungspläne innerhalb der Gemeinde zu entwickeln. Als Ortssatzungen treffen Bebauungspläne rechtsverbindliche Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches rechtsverbindlichen Maßnahmen.

Eine Aufhebung der Bebauungspläne kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern ist als eigenes Planverfahren durchzuführen, das mit dem Beschluss einer Satzung abgeschlossen wird. Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Bei einer Planaufhebung finden weder die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB noch des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB Anwendung.

Die so genannte Aufhebungssatzung hebt sowohl die Inhalte als auch den Bebauungsplan selbst auf. Auf der Urkunde des Bebauungsplans „Pflegeheim“ der Stadt Brück, erfolgt nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens der Hinweis, dass dieser Plan außer Kraft getreten ist. Das Aufhebungsverfahren wird durch eine eigene Verfahrensakte auf der Planurkunde dokumentiert. Darüber hinaus wird ein separater Satzungstext über die Aufhebung erstellt.

Der Aufhebungssatzung ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung dargelegt werden. Ebenso ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, gemäß § 2a BauGB sind ein Umweltbericht über die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie eine zusammenfassende Erklärung zu erstellen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brück hat in Ihrer Sitzung am 29.06.2023 die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Pflegeheim“ beschlossen.

Eine ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Brück, dem Amtsblatt für die Gemeinde Wiesenburg Mark, das Amt Brück und das Amt Niemegk-Flämingbote Nr. 08 / 2023 am 11.08.2023.

1.2 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert wurde
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24 [Nr. 9], S. 14)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/Nr. 13, [Nr. 3]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 11)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 9)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutz-zuständigkeitsverordnung – NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, [Nr. 43]), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl. II/21, [Nr. 71])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 24], S. 16, ber. [Nr. 40])

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

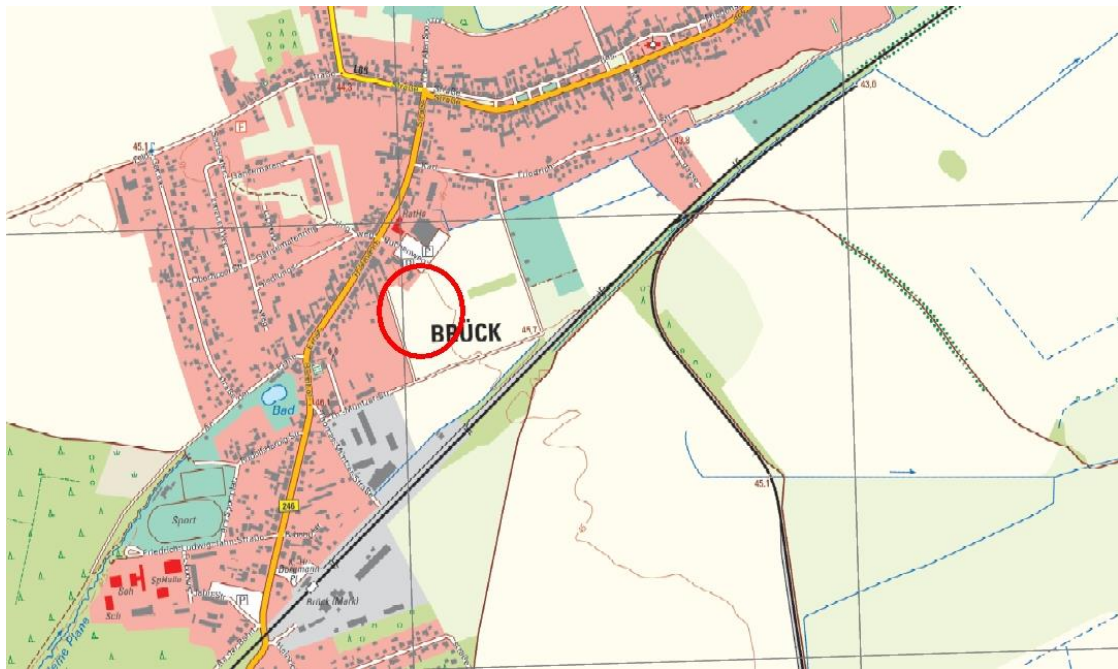


Abb. 2: Lage des Plangebietes (rot umrandet innerhalb der Stadt Brück)

Grundlage DTK10_3842-NO Brück copyright ©, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Grundaktualität 04.03.2022

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung liegt im Zentrum der Stadt Brück und erstreckt sich über eine Größe von ca. 9000 m².

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch den Gebäudekomplex „Altersgerechtes Wohnen“ mit davor gelagertem Parkplatz
- im Westen durch das B-Plangebiet „Verbrauchermarkt am Buchenweg“ (im Verfahren befindlich, frühzeitige TÖB abgeschlossen)
- im Osten durch Grün- und Ackerflächen
- im Süden durch Ackerflächen bis zur Bahnstrecke

Das Aufhebungsverfahren bezieht sich somit auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pflegeheim“ der Stadt Brück.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Pflegeheim“ wie der Satzung über seine Aufhebung kann der folgenden Übersichtsskizze entnommen werden. Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung der Aufhebungssatzung.

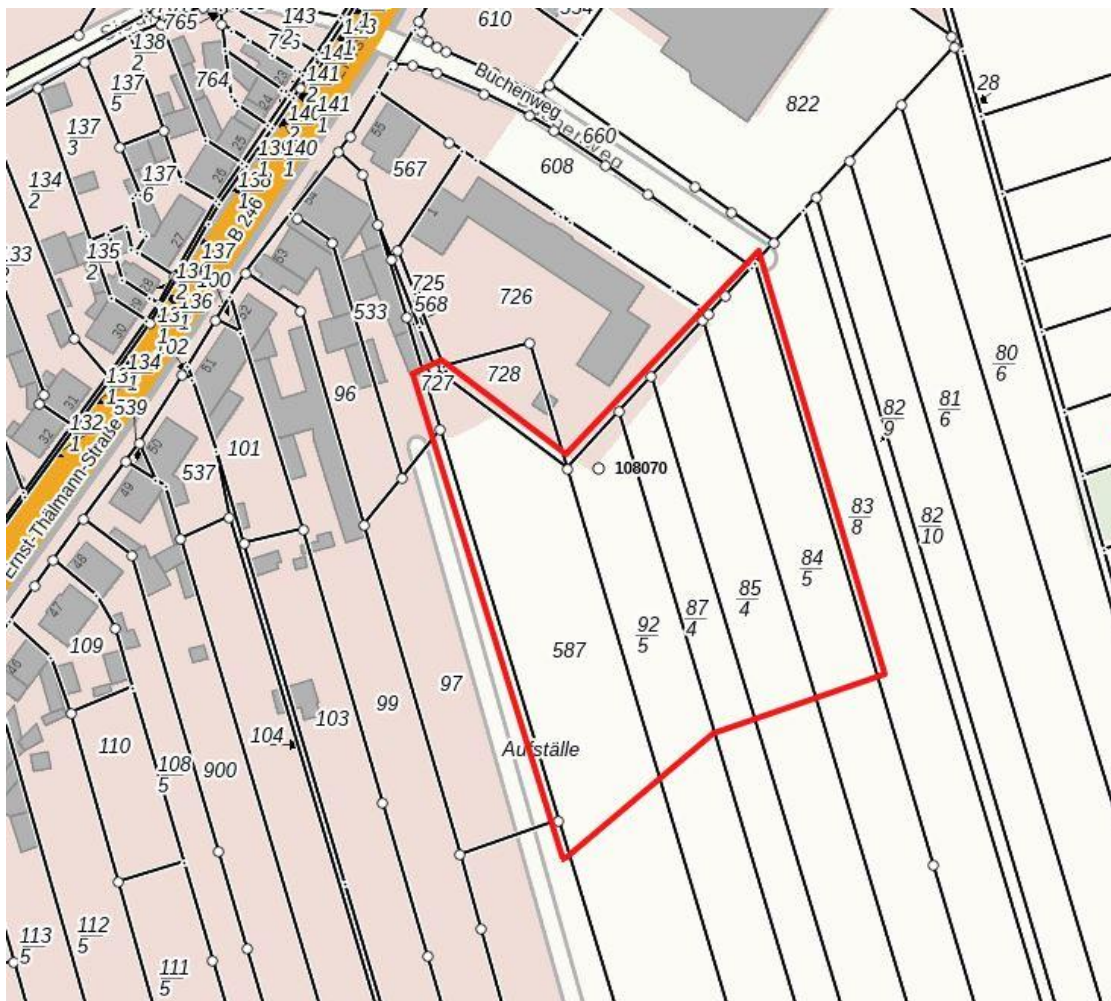


Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Grundlage Auszug aus dem BB-Viewer, Stand 18.04.2024 (Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten: Land Brandenburg)

1.4 Anlass und Erfordernis der Planaufhebung

Im Jahre 2015 / 2016 sollte in unmittelbarer Nähe der betriebenen Einrichtung „Altersgerechtes Wohnen“ ein Pflegeheim errichtet werden. Zur Entwicklung der innerstädtischen Randpflege, welches schon Außenbereich darstellt, wurde am 16.01.2014 der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan „Pflegeheim“ gefasst. Der B-Plan ist seit dem 16.09.2016 rechtswirksam.

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens und damit die Errichtung eines Pflegeheims kamen nicht zur Realisierung. Der einstige Vorhabenträger ist von dem Projekt zurückgetreten.

Eine bauleitplanerische Festsetzung tritt wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn die tatsächliche Entwicklung einen Zustand erreicht hat, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt. Wegen Funktionslosigkeit unwirksame Bebauungspläne sind aufzuheben. Die Stadt Brück beabsichtigt daher die Aufhebung des funktionslosen Bebauungsplans „Pflegeheim“ zur Realisierung neuer städtebaulicher Planungen. Im neuen Zentrum Brücks sollen sich ein großflächiger Einzelhandel und ein altersgerechtes Wohnen ansiedeln.

Der benachbarte Bebauungsplan „Verbrauchermarkt am Buchenweg“ befindet sich derzeit im Verfahren. Die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im ersten Quartal 2024. Die Abwägung erfolgt derzeit.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brück hat zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet, in Ihrer Sitzung am 29.06.2023 dazu den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Wohnpark am Buchenweg“ gefasst.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich, hier 6. Änderung befindet sich bereits im Verfahren und sieht für diesen Bereich die Ausweisung einer Wohnbaufläche vor.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der zuvor genannten Vorhaben ist die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Pflegeheim“ notwendig.

1.5 Variantenprüfung

Eine Variantenprüfung erfolgte nicht, da die Stadt Brück derzeit kein alternatives Sondergebiet für ein Pflegeheim entwickeln möchte.

1.6 Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit dem Vorentwurf zum Verfahren Aufhebung des Bebauungsplans „Pflegeheim“ erfolgte eine frühzeitige Einbeziehung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 01.07.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planungsabsicht informiert und um schriftliche Äußerung bis zum 16.08.2024 auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Hinweise und Anregungen wurden im Wesentlichen mit Bezug auf die ausreichende Berücksichtigung naturschutzfachlicher, verkehrlicher und Bodenschutzbelange sowie auf die Beachtung von Leitungsbeständen und einzuholende Genehmigungen im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen vorgebracht.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 15.07.2024 bis einschließlich 16.08.2024 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen zum Vorentwurf einschließlich der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Fachgutachten. Umweltbezogene Stellungnahmen lagen zu diesem Zeitpunkt nicht vor und somit auch nicht aus. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 8/2024 für die Gemeinde Wiesenburg / Mark, das Amt Brück und das Amt Niemegk „Flämingbote“ vom 12. Juli 2024.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Landes- und Regionalplanung

Für den Aufhebungsbereich sind folgende Rechtliche Grundlagen für die Landes- und Regionalplanung bindend:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom: 18.12.2007, (GVBl. I S. 235),
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 18.11.2021, öffentlich ausgelegt vom 10.03.bis 10.05.2022, im Internet aufrufbar unter: <https://Havelland-flaeming.de/regionalplan-3-0/>

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festsetzungen.

Der Regionalplan – Entwurf sieht für den Geltungsbereich eine Festlegung als „Vorbehaltsgebiete Siedlung“ vor.

Die Aufhebung des B-Planes „Pflegeheim“ steht im Zeichen der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen.

Mit Schreiben vom 12.08.2024 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin – Brandenburg stehen Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Mit Schreiben der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland – Fläming vom 22.07.2024 werden die Regionalplanerischen Belange von dem Vorhaben nicht berührt

2.2 Flächennutzungsplan

Der Kartenausschnitt stellt die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Brück dar, wirksam seit dem 13. Mai 2016. Genehmigt am 18. März 2016 (siehe offizielle Internetseite des Amtes Brück). Hier wird der Geltungsbereich des B-Planes „Pflegeheim“ als Sonderbaufläche dargestellt.

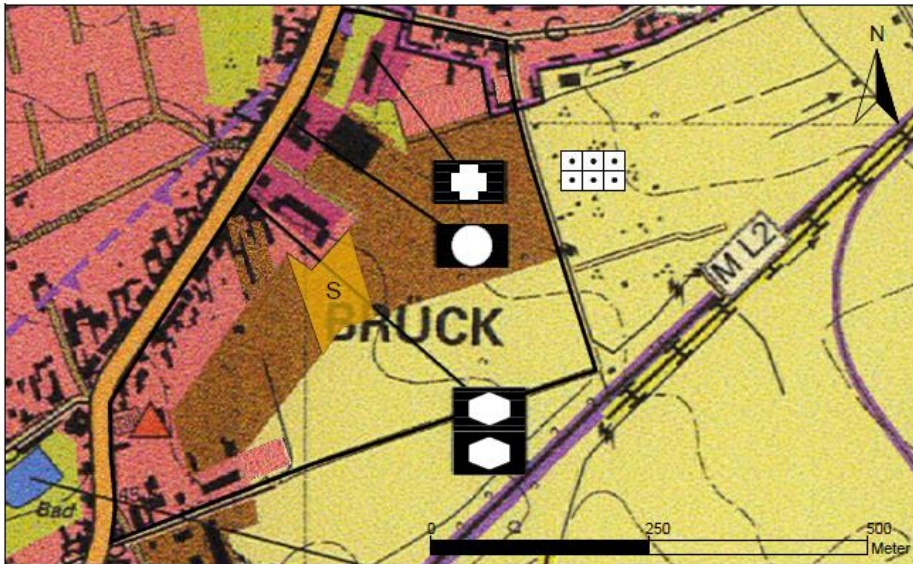


Abb. 4: Der Kartenausschnitt stellt die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Brück dar, wirksam seit dem 13. Mai 2016. Genehmigt am 18. März 2016 (siehe offizielle Internetseite des Amtes Brück)

Die im Verfahren befindliche 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für diesen Bereich eine Wohnbaufläche vor.

Die Änderung in diesem Bereich wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan „Wohnpark am Buchenweg“ vollzogen. Die Entwicklungsabsicht der Stadt Brück ist damit dargestellt.

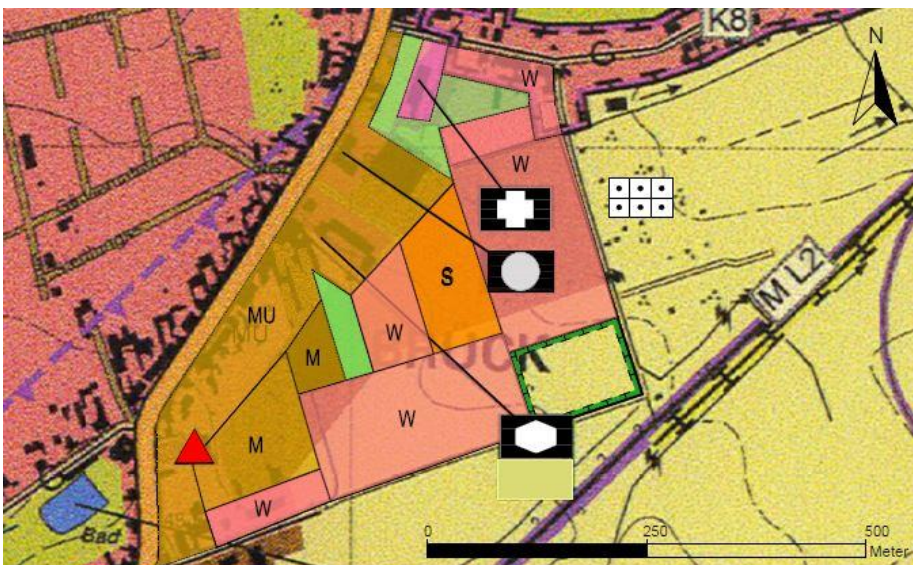


Abb. 5: Ausschnitt aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, hier Vorentwurf vom Februar 2023

2.3 Bebauungspläne

Der derzeit gültige Bebauungsplan „Pflegeheim“ entwickelt an der Straße „Buchenweg“ eine Sonderbaufläche „Pflegeheim“.

Der Bebauungsplan setzt dazu eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 fest. Die Firsthöhe baulicher Anlagen wurde auf 60,48 m ü. DHHN festgesetzt. Es wurde ein Baufeld festgesetzt und es wurden entlang der Grundstücksgrenzen grünordnerische Festsetzungen getroffen.



Abb. 6: Planzeichnung unmaßstäblich des B-Planes „Pflegeheim“ Satzung vom 16.09.2016, Quelle: Internetseite der Stadt Brück

2.4 Weitere Entwicklungsziele

Für die Entwicklung des Planbereiches sind weitere Planungsziele entwickelt worden. Die Umsetzung dieser Planungsziele, hier Schaffung von Wohnen und großflächigen Einzelhandel im Zentrum der Stadt Brück sind von der Aufhebung des B-Planes abhängig.

3. Beschreibung der Bestandssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Angrenzend an dem Geltungsbereich der Aufhebungssatzung liegt der im Verfahren befindliche B-Plan „Verbrauchermarkt am Buchenweg“. In der Nähe gelegen gibt es folgende festgesetzte Bebauungspläne:

- B-Plan „Wohngebiet Karl-Friedrich-Straße“
- B-Plan „Wohngebiet Gänsematen“

3.2 Bebauung und Nutzung

Die Fläche im Geltungsbereich ist derzeit unbebaut und wird als Wiesen- und Ackerfläche genutzt.



Abb. 7: Luftbild mit Markierung des Geltungsbereiches, Grundlage Auszug aus dem BB-Viewer, Stand 18.04.2024, (Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten: Land Brandenburg)

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im privaten Besitz.

3.4 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Es erfolgte noch keine Erschließung für dieses Plangebiet.
Die Ver- und Entsorgung wäre über den Buchenweg sichergestellt worden.

3.5 Mensch, Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Tiere, Pflanzen, Biotope
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter

werden im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

4. Städtebauliche Planungsziele und Inhalte der Planung

Das ursprüngliche Planerfordernis für den Bebauungsplan „Pflegeheim“ ist entfallen, da der Vorhabenträger sich entschieden hat, kein Pflegeheim mehr zu errichten und in Abstimmung mit der Stadt Brück ein Wohngebiet entwickeln möchte. Hier wurden aufgrund eines geänderten Geltungsbereiches und eines neuen Planungszieles ein neuer Aufstellungsbeschluss am 29.06.2023 „Wohnpark am Buchenweg“ (Beschluss Nr. Br-30-389/23) gefasst.

5. Auswirkungen der Planaufhebung

5.1 Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches für die Aufhebungssatzung beträgt 0,89 ha.
Eine innere Erschließung fand noch nicht statt.

5.2 Verkehr

An den örtlichen Verkehr war der Geltungsbereich an den Buchenweg angeschlossen.
Negative Verkehrstechnische Auswirkungen sind nach der Planaufhebung somit ausgeschlossen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Eine Erschließung des Plangebietes erfolgte noch nicht. Negative Auswirkungen der Medienträger wird es nach der Planaufhebung nicht geben.

5.4 Mensch, Natur und Landschaft

Negative Auswirkungen für Mensch, Natur und Landschaft sind durch die Planaufhebung nicht zu erwarten. Weitere Beschreibungen dazu werden mit dem Umweltbericht im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

5.5 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Die im Geltungsbereich der Satzung liegenden Flurstücke liegen in privater Hand.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes „Pflegeheim“ verursacht keine direkten Kosten, da noch keine Maßnahmen zur Entwicklung des Gebietes erbracht sind.

Die Kosten der Aufhebungssatzung werden durch einen privaten Vorhabenträger getragen.

Umweltbericht (siehe Anlage)

Erstellt von Dipl. Ing. FH Landschaftspflege Hagen Roßmann, Stand August 2024