

Frank Seibicke  
Im Kuckuckswinkel 4  
14822 Borkheide

---

Amtsleiter Marco Köhler  
Amt Brück  
Ernst-Thälmann Straße 59  
14822 Brück



15/02  
2021

Borkheide, den 12. 02.2021

Sehr geehrter Herr Amtsdirektor Köhler, sehr geehrter Herr Bürgermeister Kreibich,

wir, Frau Pollak, Hr. Seibicke sowie Hr. Dostal stellen als Gemeindevertreter folgenden Antrag zur Beschlussfassung in der Gemeindevertretung Borkheide:

**Die Gemeindevertretung Borkheide erarbeitet und verabschiedet kurzfristig eine „Richtlinie für die Gestaltung und bauliche Ortsentwicklung von Borkheide“.**

Begründung und Vorgehensweise

Die Gemeinde Borkheide verfügt seit September 2019 über einen genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser muss nach und nach mit Bebauungsplänen unterlegt werden. Aktuell kommen Investoren und Planer mit Bebauungsplänen auf die Gemeinde zu. Die Gemeindevertretung muss anhand dieser Entwürfe eine eigene Meinung zu einzelnen Punkten in den Entwürfen bilden.

Unserer Meinung nach ist es von Vorteil, mit einem im Vorfeld erarbeiteten Meinungsbild in diese Diskussion zu gehen. Mit dieser Richtlinie können Planer die Wünsche der Gemeinde besser verstehen und aufnehmen. Auch werden Differenzen zwischen den Vorstellungen von Planern und Gemeinde klarer deutlich.

Als Vorgehensweise bieten die Antragssteller an, alle Vorschläge seitens Gemeindevertretern und Amt zusammenzuführen und darauf basierend eine Entscheidungsgrundlage der GV sowie dem OEA vorzubereiten.

  
Frank Seibicke

  
Elke Pollak

  
John Peter Dostal

**Anlage:**

Um einen falschen Eindruck zu vermeiden und unserer Intention besser verständlich zu machen, haben wir eine erste Skizze entworfen:

*Die Gemeinde Borkheide besteht in heutiger Situation aus vier in der Typologie unterscheidbaren Ortsbereichen. Borkheide erstreckt sich ausgehend von einem sehr dünn besiedelten Bereich nördlich der Bahnlinie (1) über die historische Ortslage (2) zwischen Bahnlinie zu den in den 1990-iger Jahren*

entstandenen Wohngebieten Die Breite Heide sowie In den Lange Stücken (3) und schließt südlich mit dem Gewerbegebiet sowie dünn besiedelter Bebauung im Außenbereich (4) ab.

Das Ortsbild ist überwiegend und insbesondere außerhalb des Bereichs 3 geprägt durch geringe Bebauungsdichte, hohen Baumanteil, eine hohe Diversität der Bauausführungen und teils aufgelockerten und fehlenden Fluchten.

Ziel ist es, das prägende und für Borkheide typische Ortsbild zu erhalten und zu steuern, indem gewisse Rahmenbedingungen beim zukünftigen Wohnungsbau aber auch auf den Grundstücken, beachtet werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt im Durchschnitt deutlich unter 0,4 und wurde in einzelnen Bebauungsplänen mit maximal 0,4 festgeschrieben. Sie kann als Orientierungswert angesetzt werden. Gleichwohl ist es nicht Ziel, den Ort durchgängig auf eine GRZ von 0,4 zu verdichten.

Die Größe der Baukörper ist so zu wählen, dass sich die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Firsthöhen der zu bebauenden Grundstücke in die GFZ und die Firsthöhen der unmittelbaren Umgebung harmonisch einfügen, ineinander übergehen und an den Firsthöhen sowie den GFZ der umgebenden Grundstücke orientieren. Für darüber hinaus gehende Bebauungen ist vorzugsweise der Bereich der Friedrich-Engels-Straße zwischen den Einkaufsmärkten und der Bahnlinie sowie die unmittelbare Umgebung von Einmündungen in diesem Abschnitt zu wählen.

Geringe Bodenversiegelung und maximal möglicher Baumerhalt spielen eine wichtige Rolle in den Entwicklungszielen der Gemeinde. Insbesondere die schonende Nutzung der Ressource Wald ist Basis für den gültigen Flächennutzungsplan.

Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird ein Baumbestand von in Summe 100 cm Stammumfang (gemessen 1 m über dem Boden) angestrebt. Bestandsbäume sind nach Maßgabe von Standfestigkeit und Gesundheit soweit wie möglich zu erhalten.

Wohn- und Geschäftshäuser (einschl. Nebengebäude) sollen in maximal 2 1/2-geschossiger, offener Bauweise, errichtet werden. Der heute vorhandene, gegenüber anderen Gemeinden hohe Anteil an Häusern im Bungalowstil soll mit Hinblick auf Diversität der Bauausführungen als auch dem Ziel, ein möglichst langes Wohnen im Alter in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen, Berücksichtigung finden.

Im Rahmen der offenen Bauweise sind alle Sattel-, Walm-Tonnen-, Flach- oder Pultdächer zulässig. Es gibt im Ort keine einheitlichen Baufluchten der Wohnhäuser/Abstände von der Straße. Im Rahmen von Bebauungsplänen ist eine Bebauung auch in der Tiefe regelbar. Zweireihige Wohnbebauungen (so vorhanden) sollen als Ausnahmetatbestände der Vergangenheit angesehen werden. Konzepte, die auf dem FNP aufbauen oder eine Innenentwicklung zulassen, sind frühzeitig mit den Gremien der Gemeinde abzustimmen.