

## **Anlage**

### **zum Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung Erikaweg Nr. 36 und 38“ in 14822 Borkheide.**

Stand: 11.06.2021

---

#### **1. Planzeichnung**

Vorhaben – und Erschließungsplan (VE-Plan), die Planzeichnung ist als gesonderte Zeichnung (Maßstab 1:500) dem Planungskonzept beigelegt. Entsprechend der Topographischen- sowie der Liegenschaftskarte wurde auch der VE-Plan eingeordnet.

#### **2. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet erstreckt sich auf der Südseite des *Erikaweges* von Borkheide unweit des Abzweiges der Erschließungsstraße *Am Uhlenhorst* (siehe auch Topographische Karte in der Planzeichnung).

#### **3. Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VB-Plan) umfasst in der Flur 3 der Gemarkung Borkheide die Flurstücke 331, 330 und 919. Die Planbereichsgröße beträgt ca. 3.300 m<sup>2</sup>.

Im Norden wird das Plangebiet durch den Erikaweg, im Osten durch das Wohngrundstück Erikaweg Nr. 40, im Süden durch das Flurstück 338 und im Westen durch das Wohngrundstück Am Uhlenhorst Nr. 33 sowie das Flurstück 917 begrenzt. Zu bemerken ist in diesem Zusammenhang, dass das Flurstück 917 nur formell mit zum VE-Plan zählt. Dieses Flurstück ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Auf dem besagten Flurstück 917 will der Bauherr ebenfalls ein Doppelhaus errichten. Der Bereich zählt aber zum Innenbereich und damit fällt das Flurstück aus dem Bebauungsplanverfahren heraus (vergl. auch Liegenschaftskarte in der Planzeichnung).

#### **4. Planungsanlass und Planungsziel**

Planungsanlass sind die Vorstellungen des Vorhabenträgers Herrn Andreas Mielau, die in seinem Besitz befindlichen Flurstücke mit drei Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen zu bebauen. Dabei ist zu beachten, dass für das Flurstück Nr. 917, auf Grund seiner Zugehörigkeit zum Innenbereich, bereits Baurecht besteht. Nur für die beiden Doppelhäuser auf den Flurstücken Nr. 330 und 331 muss über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch Baurecht geschaffen werden. Alle drei Doppelhäuser werden aber von der Erschließung her in einem Vorhaben- und Erschließungsplan gemeinsam betrachtet. Der Vorhabenträger beabsichtigt die drei Doppelhäuser als norwegische Holzhäuser der Firma AKOST<sup>1</sup> zu errichten (Abb. 1 und 2).

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll entsprechend den Empfehlungen des Ortsentwicklungsausschusses max. 0,3 zzgl. 50%iger Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO betragen. Eine Vorermittlung der beanspruchten GRZ über die maßgebende Grundstücksfläche (MGF) ergab für den Geltungsbereich des

---

<sup>1</sup> AKOST GmbH; Kalüßter Str. 1 in 17039 Zirzow; Tel.: 0395/35 04 707, Fax: 0395/35 04 658, Mail: info@fjord-haus.de, www.fjord-haus.de

VB-Planes eine GRZ von 0,21 (einschl. der Nebenanlagen). Sie liegt damit unter Berücksichtigung des Toleranzbereiches im empfohlenen Bereich des Flächennutzungsplanes. Für den Standort des Doppelhauses, der in den Innenbereich (Flurstück 917) fällt, wird durch die Gemeinde die Einhaltung einer GRZ von 0,2 gefordert. Nach überschlägigen Ermittlungen ist dies prinzipiell möglich, der Nachweis der Einhaltung ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern wegen des Innenbereiches eines gesonderten Bauantragsverfahrens.



Abb. 1: Nordansicht vom Erikaweg aus gesehen.  
(Quelle: AKOST)



Abb. 2: Südansicht vom Grundstück aus gesehen.  
(Quelle: AKOST)

Die geplante Bebauung greift die Fluchtlinie der bereits am Erikaweg stehenden Einfamilienwohnhäuser auf. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über den Erikaweg. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Die Zufahrten vom Erikaweg zu den Grundstücken und die zugehörigen Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengitter) befestigt.

Die Erschließung der drei Doppelhäuser mit Trink- und Abwasser muss mit den örtlichen Medienträgern noch geklärt werden. Es ist mit einem täglichen Trinkwasserbedarf von etwa 3.240 l für die drei Doppelhäuser zu rechnen. Der tägliche Abwasseranfall wird dagegen mit rd. 3,6 m<sup>3</sup> eingeschätzt. Der Elektroanschlusswert für alle drei Doppelhäuser ist mit etwa P<sub>max</sub> 250 kW anzusetzen. Alle Doppelhäuser erhalten eine Dachflächen-Photovoltaik-Anlage.

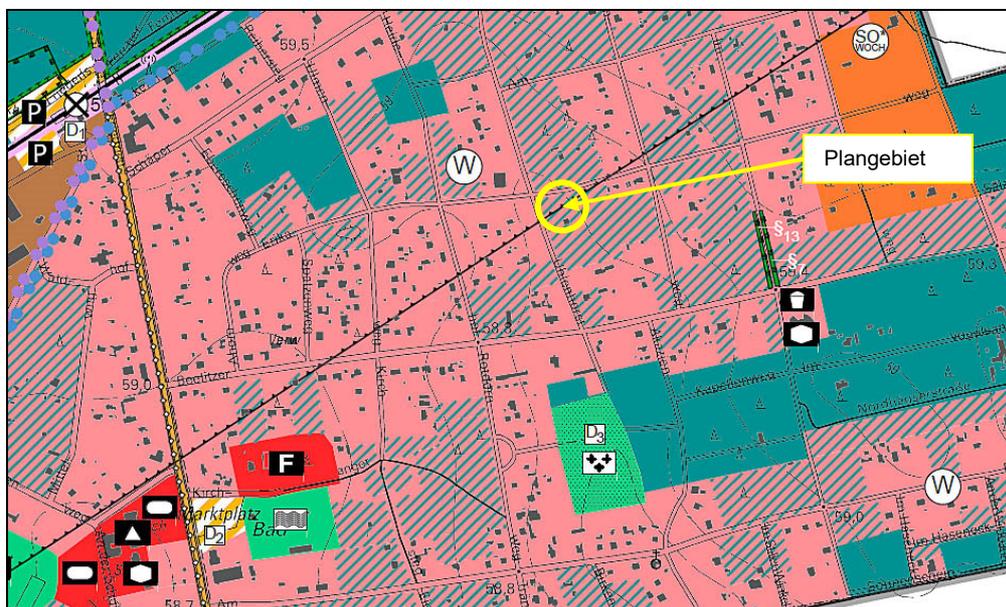
Wärmetechnisch wird jede Doppelhaushälfte über eine Luftwasserwärmepumpe versorgt. Letztere sichert auch gleichzeitig die Warmwasserbereitung nach modernem Schichten-speicherprinzip bei einer gleichzeitigen Koppelung mit Dachflächen-Kollektoren ab.

Zur Klärung der Aufgabenstellung wurden die entsprechenden Medienträger zur Erschließungsplanung bereits angeschrieben. Die entsprechenden Aussagen wurden in die Planzeichnung des VE-Planes bereits eingearbeitet. So verläuft im Erikaweg ein entsprechender Abwasserkanal (DN 200), an den die Doppelhäuser angeschlossen werden können.

Die verkehrstechnische Anbindung der jeweiligen geplanten Doppelhäuser erfolgt über Zufahrten zum ausgebauten Erikaweg. Die Zufahrten sind vom Vorhabensträger auf dessen Kosten zu errichten. Die Befestigung ist dabei für Achslasten von 30 t (Feuerwehrfahrzeuge) auszulegen. Der VE-Plan weist pro Doppelhaushälfte zwei Stellplätze aus, einen im Carport und einen weiteren jeweils davor. Die Stellplätze und die Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

## 5. Aussage des Flächennutzungsplanes

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde<sup>2</sup> lässt perspektivisch eine Wohnbebauung zu. Das Plangebiet ist hier als Wohnbaufläche mit einem hohen Baumanteil ausgewiesen (Abb. 3). Dies wird mit dem Erhalt des Waldsiedlungscharakters begründet. Des Weiteren empfiehlt der Flächennutzungsplan sich bei der Neuausweisung von Bauflächen auf die mit Wasser- und Abwasser erschlossenen Straßenzüge zu konzentrieren. Die angedachte Bebauung am mit Wasser und Abwasser erschlossenen Erikaweg steht somit im Einklang mit dieser Empfehlung.



**Abb. 3:** Planausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borkheide mit Lagemarkierung des Plangebietes in dem die Doppelhäuser errichtet werden sollen. (Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Borkheide)

## 6. Problematik Waldumwandlung

<sup>2</sup> Ebenda, Seite 1.

---

Auf Grund des Standortes und der Aussage des Flächennutzungsplanes, das hier Wohnbauflächen mit einem hohen Waldanteil vorhanden sind, wurde in der Vorermittlung zum Vorhaben der Landesbetrieb Forst angeschrieben. Entsprechend der hierzu eingegangenen Stellungnahme<sup>2</sup> ist eine Waldumwandlung notwendig. Dabei wird eine walddrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 3 LWaldG<sup>3</sup> empfohlen. Das heißt, schon im Bebauungsplan sind die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme forstfachlich und forstrechtlich abzuarbeiten. Für das Flurstück außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes wird dagegen die notwendige Waldumwandlung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens empfohlen.

## 7. Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)<sup>4</sup> ist bei einem Bebauungsplan für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und im § 1a genannten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen Auswirkungen, die das geplante Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes haben wird, in einem gesonderten Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Wie der Eingriff bei den jeweiligen Schutzgütern im Detail auszugleichen ist, muss im Zuge der weiteren Verfahrensbearbeitung des Bebauungsplanes geklärt werden. Es kann aber bereits jetzt schon festgestellt werden, dass das südlich gelegene Flurstück Nr. 919 als Ausgleichsfläche für die Kompensation der Eingriffsmaßnahmen vorgehalten wird. Der hier vorhandene Kiefernhochwald ist zu erhalten und als Vogelschutzpflanzung und damit als eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu entwickeln.

Alt Ruppin 11.06.2021

.....  
Kastner  
Verantw. Planungsingenieur

Anlage: Planzeichnung

---

<sup>2</sup> Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Potsdam; Heinrich-Mann-allee 93 a in 14478 Potsdam: Stellungnahme vom 14.04.2021 zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Erikaweg“.

<sup>3</sup> Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I, Nr. 6, S. 137).

<sup>4</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I, S. 1728).