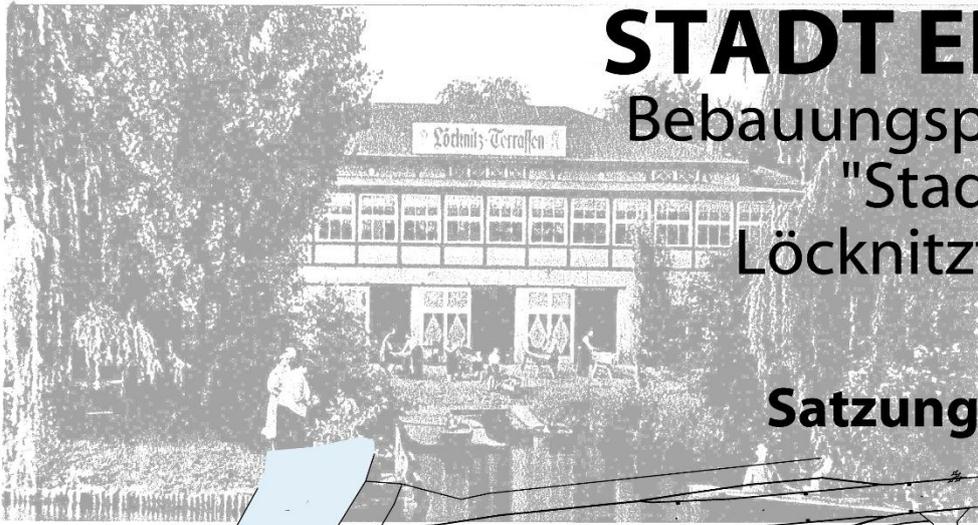


STADT ERKNER

Bebauungsplan Nr. 19

"Stadtter Süd /
Löcknitzterrassen"

Satzungsbeschluss



Stand: 06.12.2016

Planbegründung

einschließlich

Umweltbericht und

artenschutzrechtlichem Fachbeitrag



Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Erkner „Stadttor Süd / Löcknitzterrassen“

Inhalt	Planbegründung 06.12.2016	Seite
1.	Einführung	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.2	Vorgeschichte sowie Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.3	Aufstellungsverfahren	6
2.	Ausgangssituation	9
2.1	Stadträumliche Einbindung	9
2.2	Bebauung und Nutzung	9
2.3	Erschließung	9
2.4	Öffentlicher Personennahverkehr	10
2.5	Ver- und Entsorgung	10
2.6	Natur, Landschaft, Umwelt	11
2.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	11
2.8	Kampfmittel	12
2.9	Hochwasserschutz	12
3.	Planungsbindungen	12
3.1	Raumordnung	12
3.2	Flächennutzungsplanung	15
4.	Planungskonzept	16
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	16
4.2	Städtebauliche Grunddaten	16
5.	Planinhalt (Abwägung und Begründung)	17
5.1	Bauliche Nutzung	17
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen	17
5.1.2.1	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	17
5.1.2.2	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	18
5.1.2.3	Zulässige Grundfläche	18
5.1.3	Bauweise	18
5.1.4	Baugrenzen, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	19
5.2	Straßenverkehrsflächen,	19
5.3	Stellplätze / Ruhender Verkehr	19
5.4	Fußwege	20
5.5	Grünflächen	20
5.6	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	21
5.7	Immissionsschutz	22
6.	Auswirkungen der Planung	26
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	26
6.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	26
6.3	Verkehr	27
6.4	Ver- und Entsorgung	27
6.5	Natur, Landschaft, Umwelt	29
6.6	Bauverbot an Gewässern	29
6.7	Kosten und Finanzierung	31
7.	Verfahren	32
8.	Rechtsgrundlagen	34
Anlage 1:	Stellplatzsatzung	ff
Anlage 2:	Umweltbericht	ff
Anlage 3:	Schalltechnische Stellungnahme	ff

Bebauungsplan Nr.19 der Stadt Erkner „Stadttor Süd / Löcknitzterrassen

P L A N B E G R Ü N D U N G

Stand: 06.12.2016

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt im Bereich der Flur 1 sowie der Flur 8 der Gemarkung Erkner und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,9 ha.

Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 32,40 m und 38,30 m ü.HNH.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen vom östlichen Uferrand der Löcknitz,
- im Süden vom nördlichen Uferrand der Löcknitz,
- im Osten von der westlichen Begrenzung des kommunalen Parkplatzes,
- im Norden vom südlichen Rand der Straßenparzelle der Fangschleusenstraße.

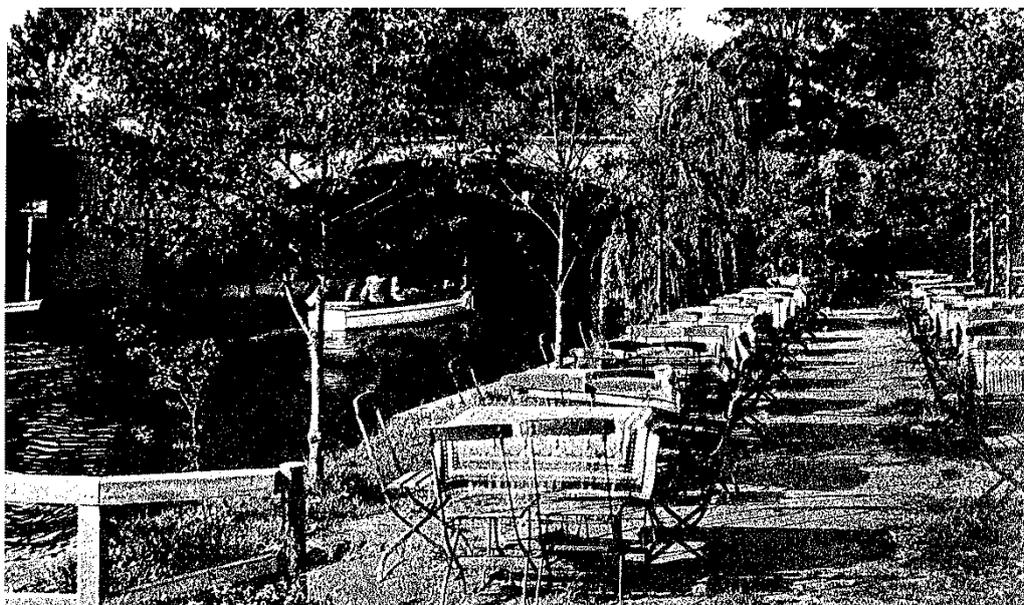
1.2 Vorgeschichte sowie Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Plangebiet umfasst einen Bereich, der den südlichen Teil des Ortseinganges nach Erkner aus Richtung Osten, Autobahnauffahrt Erkner der BAB A 10 östlicher Berliner Ring bzw. der Nachbargemeinde Grünheide markiert. Das Gebiet liegt noch vor der Löcknitzbrücke und ist seit jeher gekennzeichnet durch gastronomische Einrichtungen mit besonderer Nähe zum Gewässer.

Vor dem 2. Weltkrieg existierte in diesem Bereich eine sehr große und bedeutende Ausflugsgaststätte namens Löcknitzterrassen, die eine deutlich größere Baumasse umfasste, als die derzeitigen Gebäude in der Summe darstellen. Diese gastronomische Einrichtung verfügte über eine ausgedehnte Außenterrasse mit Tanzplatz, die sich unmittelbar bis ans Ufer der Löcknitz erstreckte (siehe Foto 1 und 2). Diese Einrichtung wurde im Krieg stark zerstört und nicht wieder aufgebaut. Der heutige Gebäudebestand ist zum Teil auf dem ehemaligen Untergeschoss des Ausflugslokals errichtet und nutzt die Fragmente des ehemaligen Gebäudekellers.



Foto 1: ehem. Ausflugsgaststätte „Löchnitzterrassen“, Rückansicht



Restaurant Löchnitz-Terrassen, Erkner.

Foto 2: Postkarte Gartenterrasse mit Löchnitzbrücke im Hintergrund

Nach dem Krieg, zu Zeiten der DDR, etablierte sich an der Fangschleusenstraße eine eingeschossige Bebauung von wesentlich geringerem Bauvolumen, die überwiegend ebenfalls einem gastronomischen Betrieb diente. Daneben wurden im Bereich der ehemaligen Außenterrasse und des Tanzplatzes sowie in einem Teil des alten Kellers einige Bungalows (Datschen) errichtet, die bis nach der Wende Bestand hatten.

Diese Bungalows fanden im Laufe der Zeit nach 1990 neue Eigentümer, die die alten Holzgebäude durch An-, Um- und Neubauten veränderten und ergänzten.

Im Frühjahr 2010 stellte die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Oder-Spree fest, dass im Bereich der Bungalow-Grundstücke einige bauliche Anlagen neu errichtet worden sind, für die es keine Baugenehmigungen gab.

Da es für die als Bungalows/Ferienhäuser anzusprechenden Anlagen an den erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen fehlte, ergingen gegen deren Eigentümer Ordnungsverfügungen zum Rückbau der vorgenommenen Veränderungen an den baulichen Anlagen.

Die Eigentümer der von der Rückbauverfügung bedrohten Anlagen haben sich daraufhin an die Stadt Erkner gewandt um mit Hilfe eines verbindlichen Bauleitplans nachträglich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit ihrer Wochenendhäuser zu erwirken. Die Stadt Erkner, die seit jeher hier die Absicht hatte, ihren Ortseingang aus Richtung Autobahn zu entwickeln, nahm dies zum Anlass, um der Unteren Bauaufsichtsbehörde dies in einer bauplanungsrechtlichen Stellungnahme vom 06.07.2010 im Verfahren mitzuteilen mit folgendem Wortlaut :

„ Der Ortseingang von der Autobahn nach Erkner wird von zwei, vor der Löcknitzbrücke gelegenen Gaststätten geprägt, die hier bereits Anfang des vorigen Jahrhunderts entstanden sind. Nördlich der Fangschleusenstraße befindet sich das Löcknitz-Idyll. Dieser gastronomische betrieb wurde im März 2010 mit Erfolg wieder eröffnet. Das Gebiet um das Löcknitz-Idyll mit den sich anschließenden vielfältigen Wandermöglichkeiten soll sich zukünftig u.a. durch die Einbeziehung der Schifffahrtlinie der Reederei Kutzker und von Kanu- und Fahrradverleih (Radwanderweg R 1) zu einem touristischen Knotenpunkt von Erkner entwickeln. Auch das Gebiet südlich der Fangschleusenstraße mit dem Grundstück Fangschleusenstraße 1 ist mit einer Gaststätte, den Löcknitzterrassen, sowie einer Wohneinheit und fünf Wochenendhäusern bebaut.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Erkner sind die Flächen nördlich und südlich der Fangschleusenstraße als gemischte Bauflächen dargestellt. Laut FNP-Begründung dienen die Bauflächen beidseitig der Fangschleusenstraße unmittelbar an der Löcknitz ausschließlich der Sicherung des Bestandes an Ausflugslokalen mit ihren Nebeneinrichtungen und den hier bereits genehmigten Vorhaben sowie zur Tourismusentwicklung im weitesten Sinne.

Über einen Bebauungsplan kann zukünftig das Gelände zu einem Standort für Restaurationsbetriebe/Fremdenverkehr und Tourismus entwickelt werden. Leider stehen der Stadt die finanziellen Mittel für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens derzeit nicht zur Verfügung. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Stadtverordnetenversammlung Erkner auf Antrag eines Vorhabenträgers der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB zum Zwecke der Durchführung eines ganz konkreten Vorhabens im o.g. Sinne zustimmen wird.“

Die Untere Bauaufsichtsbehörde erklärte sich daraufhin bereit, für den Fall dass die Stadt einen Bebauungsplan für das Gebiet aufstellt und dieser die baurechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für die ordnungsbehördlich angegriffenen Objekte schafft, den Vollzug der Ordnungsverfügungen bis zum Abschluss dieses Bebauungsplanverfahrens vorläufig auszusetzen.

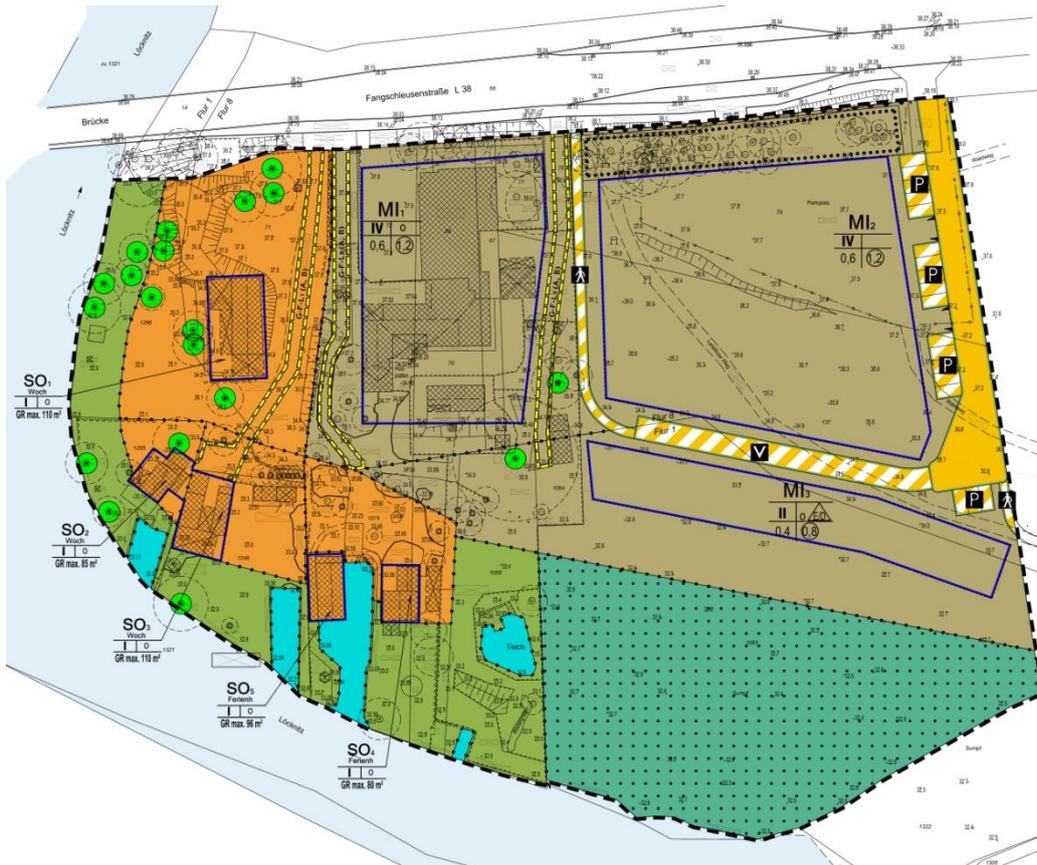
Die Eigentümer der Bungalow-Grundstücke haben sich daraufhin zur Interessengemeinschaft Löcknitzterrassen zusammengeschlossen und als Vertreter ihrer Interessen nach außen den Rechtsanwalt Horst Bergner, Berlin bestimmt. Mit Datum vom 03.05.2011 wurde die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens bei der Stadt beantragt unter vertraglicher Zusicherung der vollständigen Übernahme der Planungskosten durch sie.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner hat daraufhin in ihrer Sitzung am 28.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans „Löcknitzterrassen“ gefasst.

1.3 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr.19 der Stadt Erkner „Stadttor-Süd / Löcknitzterrassen“ ist aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet kein Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird somit im „Normalverfahren“ aufgestellt.

Im Zuge der (ersten) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 15.10. bis zum 30.11.2012 wurden zum Teil erhebliche Bedenken gegen die Planung vorgetragen, die in Teilen zu einer grundlegenden Neuausrichtung der Planung geführt haben. Der Planvorentwurf der ersten Beteiligung (siehe folgende Darstellung)



umfasste noch eine Plangebietsfläche von 2 Hektar. Da insbesondere die Inanspruchnahme von Waldflächen aus den verschiedenen Gründen auf gravierende Kritik gestoßen war, wurde das geplante MI3-Gebiet, große Teile des MI2-Gebietes, öffentliche Verkehrsfläche und die Waldfläche aus den planerischen Überlegungen herausgenommen und das Plangebiet auf nunmehr nur noch 1,3 Hektar verkleinert.

Ferner wurden folgende weiteren Planungsänderungen vorgenommen:

- die private Grünfläche „Uferrandstreifen“ an der Löcknitz wurde vergrößert, die Wasserflächen wurden in die Grünfläche integriert;
- Das SO-Wochenendhausgebiet wurde verkleinert und in SO-Ferienhausgebiet geändert. Die bauliche Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird auf den Bestand zum 01.01.2013 eingefroren.
- Im Bereich der Fangschleusenstraße wurde der straßennahe Bereich von Sondergebiet in Mischgebiet geändert.

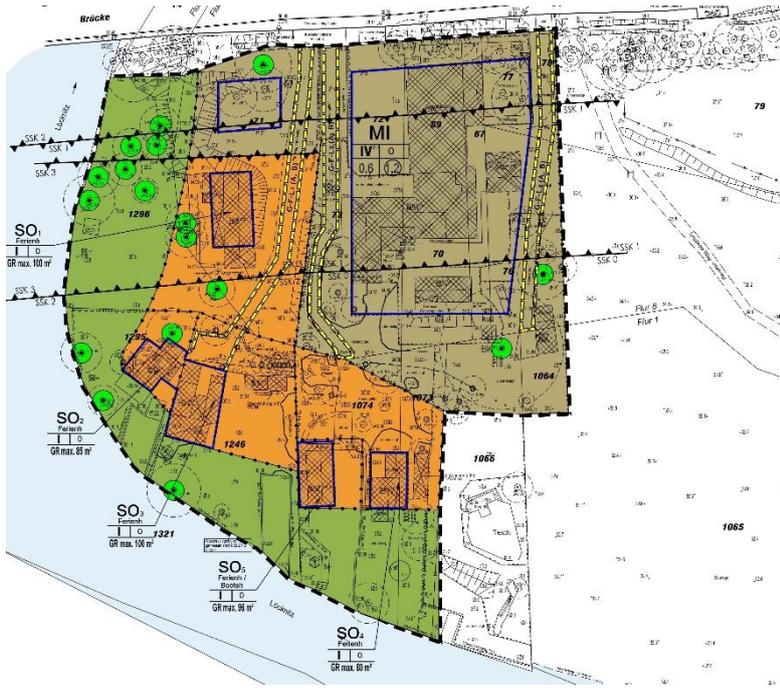
- Die überbaubare Grundstücksfläche des MI2-Gebietes wurde auf einen Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 38 zurückgenommen.

Aber auch das daraufhin erneut durchgeführte frühzeitige Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf 2 (siehe unten stehende Darstellung) erbrachte nach wie vor erhebliche Bedenken, weil immer noch eine kleine restliche Waldfläche von der Planung betroffen wurde. Da bei Berücksichtigung dieser Bedenken die verbleibende Fläche des Mischgebietes MI2 (städtischer Parkplatz) so gering und so ungünstig zugeschnitten übrig geblieben wäre, dass sie nicht mehr sinnvoll hätte bebaut werden können, entschloss sich die Stadt, das Plangebiet erneut zu verkleinern und nunmehr auf das MI2-Gebiet vollständig zu verzichten.

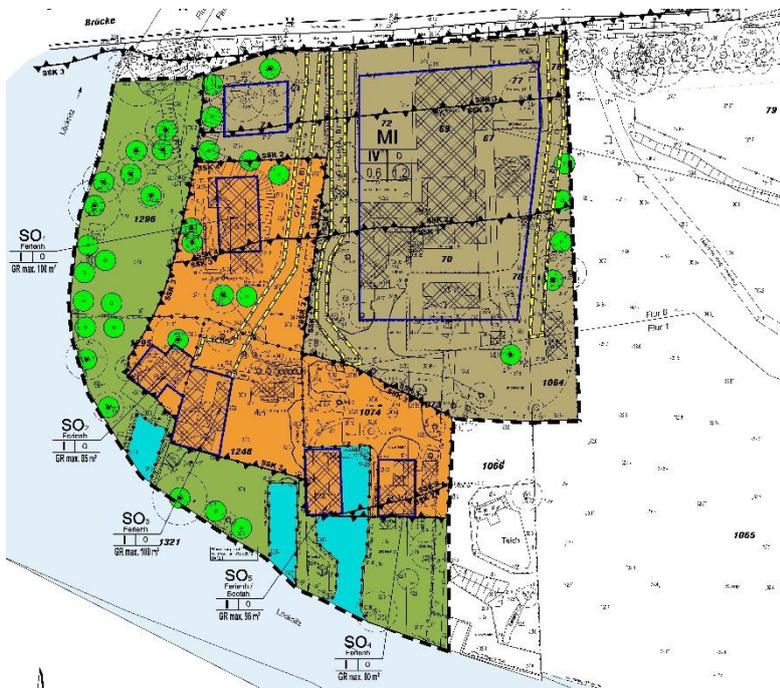


Der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Fassung des Entwurfes 09/2014 zur Planoffenlegung gem. § 3 Abs.2 BauGB umfasst daher nur noch eine Fläche von 0,9 ha. (siehe unten stehende Darstellung).

Der Bebauungsplan erfasst jetzt nur noch den Bereich der Bestandsbebauung der gastronomischen Einrichtung, also das ehemalige MI1-Gebiet sowie die westlich wie südwestlich angrenzenden Sondergebietsflächen und privaten Grünflächen.



Aber auch die Offenlegung des Planes in der Fassung des Entwurfes 09/2014 erbrachte erneute Anregungen und Bedenken, die eine weitere Beteiligung erforderlich machten. Nunmehr sind es vor allem zusätzliche Anforderungen an die Behandlung der Belange von Natur und Umwelt sowie die Einarbeitung der Ergebnisse einer zwischenzeitlich geforderten und entsprechend durchgeführten schalltechnischen Untersuchung mit der Anpassung der einschlägigen Festsetzungen und des Begründungstextes. Siehe unten: Entwurf Stand 02/2016.



2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich östlich vor der Löcknitzbrücke zwischen der Fangschleusenstraße und der Löcknitz. Das Gebiet liegt somit quasi „vor der Stadt“, die mit ihrem Siedlungszusammenhang unmittelbar hinter der Brücke beginnt, und soll zukünftig zusammen mit dem Gebiet nördlich der Fangschleusenstraße eine einladende Ortseingangssituation, eine Art modernes Stadttor entstehen lassen. Das Stadtzentrum Erkners an der Friedrichstraße liegt nur etwa 400 bis 500 m entfernt.

Das weitgehend bereits durch Erholungsnutzungen baulich geprägte Bebauungsplangebiet befindet sich im räumlichen Zusammenhang zu innerörtlichen Siedlungsflächen. Die geplante Sicherung und bauliche Arrondierung der vorhandenen Wohn- und Erholungsnutzung entspricht den regionalplanerischen Zielsetzungen, den bisher nicht ausgeschöpften Entwicklungspotenzialen des Flächennutzungsplans innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete Priorität einzuräumen vor der Neuausweisung auf bisherigen Freiflächen.

Das umgebende Gelände östlich und südlich des Plangebiets ist durch Wald in verschiedenen Ausformungen geprägt (Kiefernwald, Mischwald, Auenwald) und wird stark von Erholungssuchenden genutzt. Er erstreckt sich bis zur Autobahn A 10 im Osten.

2.2 Bebauung und Nutzung

Im Plangebiet befinden sich neben den fünf Ferienhausobjekten in Löcknitznähe noch ein gastronomischer Betrieb an der Fangschleusenstraße mit verschiedenen Nebenanlagen sowie ein Wohngebäude.

Östlich dem Plangebiet vorgelagert, ebenfalls mit direkter Anbindung an die Fangschleusenstraße, befindet sich ein ca. 4.000 m² großer städtischer Parkplatz mit unbefestigter Oberfläche. Dieser dient in erster Linie Erholungssuchenden, Wanderern und Freizeitsportlern, die ihre Aktivitäten im angrenzenden Waldgebiet hier beginnen. Außerdem nutzt der benachbarte gastronomische Betrieb den Parkplatz als Kundenparkplatz für seine Gäste, da er selbst über keine Stellplätze auf eigenem Gelände verfügt.

2.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Fangschleusenstraße, die das Plangebiet unmittelbar begrenzt. Die Straße ist gleichzeitig Landstraße (L 38) und verbindet die Stadt Erkner mit der Autobahnanschlussstelle Erkner an die A 10, östlicher Berliner Ring und darüber hinaus mit der Nachbargemeinde Grünheide sowie dem übrigen Landkreis Oder-Spree und der gesamten Region Ostbrandenburg. Über die Löcknitzbrücke hinweg in Richtung Westen führt die Straße als Fürstenwalder Straße in die Stadt hinein und findet Anschluss an das gesamte innerörtliche und regionale Straßenverkehrsnetz.

2.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend liegt an der Fangschleusenstraße ein Haltestellenpaar des regionalen Linienbusverkehrs. Damit ist der Bereich der Löcknitzterrassen sehr gut in das Linienbusnetz des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadt Erkner und der Region Oder-Spree eingebunden.

Der Bahnhof Erkner liegt von hier ca. 1,3 km entfernt und ist mit Auto, Fahrrad, Bus oder zu Fuß leicht zu erreichen. Von dort bestehen gute Verbindungen nach Berlin, ins dortige S-Bahn-Netz sowie über den regionalen Bahnverkehr unmittelbar nach Fürstenwalde und Frankfurt (Oder).

Zudem unterhält die Reederei Kutzker einen Linienschiffverkehrsverkehr, der auch die Löcknitz bedient. Ein Schiffsanleger des Linienverkehrs befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebiets im Bereich des Löcknitz-Idylls.

2.5 Ver- und Entsorgung

- Elektrizität

Der örtliche Stromversorger ist die EON edis. Die bestehenden Anlagen verfügen sämtlich über eine bedarfsgerechte Versorgung mit elektrischem Strom.

- Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der bestehenden baulichen Anlagen ist durch Anschluss an das örtliche Trinkwasserleitungsnetz des Wasserverbandes Strausberg-Erkner (WSE) mengen- und druckmäßig sichergestellt. Das Grundstück Fangschleusenstraße 1 (Wochenendhausgrundstücke) verfügt derzeit nicht über einen Trinkwasseranschluss.

- Schmutzwasser

Der gastronomische Betrieb und das vorhandene Wohnhaus im Mischgebiet werden beide derzeit noch dezentral entsorgt. Ein Anschluss an das zentrale Abwasserkanalnetz des Wasserverbandes Strausberg-Erkner ist bei weiterem Ausbau möglich, wird aber nur im Zusammenhang mit der nördlich der Fangschleusenstraße im Bebauungsplangebiet Nr. 20 vorgesehenen Bebauung erfolgen.

- Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird örtlich versickert und steht damit der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Die Untere Wasserbehörde legt Wert auf folgende Klarstellungen: „Der Bau und Betrieb von Regenentwässerungssystemen hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (ATV-DVWK-138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005) zu erfolgen.“

Nach § 54 Abs.3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs.4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern.“

- Telekommunikation

Die Deutsche Telekom stellt die örtliche Festnetzversorgung im Telefonbereich sicher. Der Zugang zu anderen Netzen von sonstigen elektroni-

schen Kommunikationsanbietern kann zukünftig durch entsprechende Erweiterung der Medieninfrastruktur ermöglicht werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

- Abfallbeseitigung

Die Entsorgung des anfallenden Hausmülls erfolgt zu den ortsüblichen Bedingungen zu den turnusmäßigen Entsorgungszeiten.

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet selbst liegt nach den Verkleinerungen des Plangebietes nach dem ersten und zweiten Vorentwurf nicht mehr im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes Müggelspree/Löcknitzer Wald- und Seengebiet, welches jedoch überwiegend an dieses angrenzt.

Die Böden und das Relief des Landschaftsraums wurden durch das Brandenburger Stadium der Weichselkaltzeit sowie durch deren nacheiszeitlichen Erosionen und Ablagerungen geprägt.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Groseinheit 81 „Ostbrandenburgisches Seen- und Heidegebiet“. Das Gebiet wird bestimmt durch ausgedehnte Talsandflächen mit flachwelligen Platten, kiesigen Hügeln, Rinnentälern, breiten Talniederungen und Seen. Das Plangebiet liegt hierbei im Höhenklassement zwischen 20 und 40 m ü. HNH.

Das Plangebiet besteht zum einen aus der seit vielen Jahrzehnten hier vorhandenen gastronomischen und erholungsbezogenen Nutzung. Die heutigen Bungalows/ Wochenendhäuser wurden zum größten Teil auf der Fläche errichtet, die vor dem Krieg von der Großgaststätte „Löcknitzterrassen“ eingenommen wurde. Die noch vorhandenen Fragmente des Kellergeschosses bzw. die Fläche der befestigten und bis ans Löcknitzufer heranreichenden Außenterrasse mit Tanzplatz werden heute durch die Ferienhäuser weiter genutzt. Die Oberflächenversiegelung besteht hier also bereits seit annähernd 100 Jahren mindestens in dem heute vorhandenen Ausmaß (siehe Foto 1 und 2).

Die Ferienhausgrundstücke sind ihrem Charakter nach Zierrasenflächen auf denen allerdings eine Reihe von schützenswerten Laubbäumen vorzufinden sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Oder-Spree keine Altlast oder altlastverdächtige Fläche nach § 2 Abs.5 und 6 BBodSchG.

2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Baudenkmäler.

Auch das Vorliegen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder bodengeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen

Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Landkreis Oder-Spree als Unterer Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.

2.8 Kampfmittel

Eine erste Bewertung aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Polizei hat ergeben, dass sich der Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma beigebracht werden.

Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Bauvorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.

2.9 Hochwasserschutz

Das Land Brandenburg hat in Erfüllung der europäischen Hochwasserschutzrichtlinie Anfang des Jahres 2014 Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten veröffentlicht. Mit der Fertigstellung dieser Karten können nun Aussagen getroffen werden, welche Flächen bei bestimmten Hochwasserereignissen überflutungsgefährdet sind (Gefahrenkarten) und welche potenziellen nachteiligen Auswirkungen und Betroffenheiten (Risikokarten) dies mit sich bringt. Für den vom Plangebiet betroffenen Gewässerabschnitt der Löcknitz wurde bei allen drei simulierten Hochwasserereignissen (Extremereignis, 100-jähriges Hochwasser, 10-20-jähriges Hochwasser) kein Hochwasser- bzw. Überflutungsrisiko für das Plangebiet ermittelt.

Die mittlerweile vorliegenden Festlegungskarten über die gesetzlichen Überschwemmungsgebiete zeigen, dass das Plangebiet nicht im Überschwemmungsbereich der Löcknitz liegt.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) stellt die Grundlage für die Siedlungsentwicklung des Landes und damit auch der Region dar. In der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet im Übergang des Gestaltungsraums Siedlung (Z 4.5) zum Freiraumverbund (Z 5.2).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5) hat in Ihrer Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und landesplanerischen Stellungnahme vom 19.11.2012 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung folgendes dargelegt:

Beurteilung der Planungsabsicht:

- a. *Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:
Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Erkner ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:*
 - *Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 (GVBl. I S.235)*
 - *Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S.186).*

- b. *Auf die Planungsabsicht bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung:*
 - *Gemäß Festlegungskarte 1 zum LEP B-B befindet sich das Plangebiet im Randbereich des Freiraumverbundes. Ziel 5.2 LEP B-B (Der Freiraumverbund ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen, die die räumliche Entwicklung und Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, sind regelmäßig ausgeschlossen.)*
 - *Erkner ist als Mittelzentrum im Zentrale-Orte-System des Landes Brandenburg eingestuft (Ziel 2.9 LEP B-B) mit einem festgelegten Gestaltungsraum Siedlung (GRS). Das Plangebiet befindet sich außerhalb des GRS.*
 - *Ziel 4.2 LEP B-B (Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen);*

 - *Ziel 4.5 Abs.1 Nr.4 LEP B-B (In Gemeinden mit festgelegtem Gestaltungsraum Siedlung ist in den außerhalb des Gestaltungsraums gelegenen Siedlungsbereichen die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption (0,5 ha pro 1.000 Einwohner dieser Siedlungsbereiche möglich).*
 - *Grundsätze 4.1 LEP B-B und § 5 Abs.2 LEPro 2007 (Vorrang Innen- vor Außenentwicklung; Nutzung von Entwicklungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklung);*
 - *Grundsatz § 6 Abs.3 LEPro 2007 (Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden).*

- c. *Bewertung:*
 - *Unter der Voraussetzung, dass sich die Siedlungsentwicklung auf die Arrondierung der vorhandenen baulichen Substanz beschränkt und der Freiraumverbund in seiner Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird, ist die Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.*

Das Plangebiet schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet von Erkner an.

Östlich der bestehenden Bebauung grenzt der Freiraumverbund des LEP B-B an. Aufgrund dieser Lage im Randbereich des Freiraumverbundes ist nachzuweisen, dass durch die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich des Plangebietes der Freiraumverbund in seiner Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird.

Die planerische Ausweisung von Mischgebiet ermöglicht auch eine Nutzung zum Zwecke des Wohnens. Da sich das Plangebiet außerhalb des GRS befindet, ist die Siedlungsentwicklung für Wohnnutzung durch Innenentwicklung möglich. Eine Entwicklung im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption ist nach unserer Kenntnis durch die geringe Einwohnerzahl der außerhalb des GRB gelegenen Siedlungsbereiche von Erkner nicht bzw. kaum noch möglich.

Durch die städtebauliche Ordnung und Umgestaltung des Plangebietes und die Freihaltung des Uferbereiches der angrenzenden Löcknitz werden die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung berücksichtigt.

Zum Entwurf 2 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Datum vom 22.01.2015 wie folgt Stellung genommen:

- *„Nach Prüfung des aktuell eingereichten Planentwurfes kann festgestellt werden, dass er mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.*

Abgesehen von § 6 Abs.3 LEPro 2007 sind die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung aus unserer Sicht angemessen berücksichtigt worden. Eine Auseinandersetzung mit § 6 Abs.3 LEPro 2007 ist weder aus dem Planentwurf (Darstellung privater Grünfläche im Uferbereich der Löcknitz) noch aus der Begründung erkennbar.

Wir bitten Sie das Kapitel Raumordnung in der Planbegründung um den planerischen Umgang mit dem Grundsatz § 6 Abs.3 LEPro 2007 zu ergänzen:“

Der § 6 des LEPro 2007 trägt die Überschrift „Freiraumentwicklung“. Der Absatz 3 trägt folgenden Wortlaut:

„Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.“

Im vorliegenden Fall des Bebauungsplans Nr.19 der Stadt Erkner wird der Gewässerrand der Löcknitz durch die Festsetzung privater Grünfläche als ein Bereich gesichert, der von Bebauung vollständig frei bleibt. Er wird auch durch ergänzend festgesetzte Bepflanzungsregeln als Uferstrandstreifen – etwa von der nahen Löcknitzbrücke aus- dauerhaft wahrnehmbar bleiben. Der (teil-) öffentliche Zugang zu einem Teil des Gewässerufers in diesem Bereich ist durch die Eigentums- und Nutzungsentwicklung im Laufe des Nachkriegszeitraums verloren gegangen. Wo noch bis 1944 eine große Ausflugsgaststätte mit ihrer Tanzterrasse unmittelbar am Gewässerufer einen Zugang zumindest für den Personenkreis der Gaststättenbesu-

cher ermöglichte, hat sich nach der Kriegszerstörung des Gaststättenanwesens zu DDR-Zeiten eine kleine Bungalow-Kolonie entwickelt, die bis zum

heutigen Tage, zum Teil umgestaltet, fortbesteht. Die einzelnen Bungalowparzellen reichen jeweils bis unmittelbar ans Ufer der Löcknitz heran. Die heutige Situation ist geprägt von diesen Erholungsgrundstücken, die mittlerweile sämtlich in privatem Einzeleigentum stehen. Drei dieser Grundstückspartellen verfügen darüber hinaus über festeingerichtete, bis zu 20m ins Land hineinragende Bootshäfen, die alle durch die Untere Wasserbehörde genehmigt worden sind.

Ein öffentlicher Zugang von der Fangschleusenstraße aus in diesen Bereich ist alleine schon durch das Brückenwiderlager der Löcknitzbrücke nicht unmittelbar möglich. Ein Zugang müsste also weiter östlich, durch die bestehende Nutzung des Restaurantbetriebes im Mischgebiet erfolgen, was bei der gegebenen Eigentumsituation im Grunde nur mit enteignungsgleichen Eingriffen möglich wäre. Solche Maßnahmen wären dann eventuell zu rechtfertigen, wenn am Ufer entlang ein öffentlicher Uferwanderweg angelegt werden könnte, der östlich des Plangebietes Anschluss an den Freiraum und an den dort entlangführenden „Leistikow-Wanderweg“ finden könnte. Da jedoch unmittelbar östlich ans Plangebiet angrenzend im Uferbereich ein Auenwald mit moorig sumpfigem Untergrund anschließt, macht die Führung eines öffentlichen Wanderweges in diesen Bereich hinein nicht nur keinen Sinn sondern er wäre außerdem sowohl naturzerstörend sowie gefahrvoll für Spaziergänger, die sich unversehens in einer Moorlandschaft bewegen würden. Das jenseitige, südliche Ufer der Löcknitz wäre für die Schaffung der öffentlichen Zugänglichkeit weit besser geeignet. Ein hier angelegter Uferwanderweg würde auch das Nordufer der Löcknitz für die Allgemeinheit besser erlebbar machen.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkner stellt das Plangebiet insgesamt als gemischte Baufläche dar, an deren östlichem Rand die Freiraumfunktionen, hier Wald beginnen, die durch ihre Lage im Landschaftsschutzgebiet auch in besonderer Weise geschützt sind.

Gem. § 8 (2) BauGB müssen sich Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Der Bebauungsplan trägt diesem Entwicklungsgebot insofern Rechnung, als er den größten Teil seines Geltungsbereiches als Mischgebiet festsetzt. Er tut dies aber nicht im 50m-Uferbereich der Löcknitz. Auf diesen Flächen soll sich zum einen keine bauliche Entwicklung vollziehen. Deshalb wird die unmittelbare Uferzone als Grünfläche bzw. weiter östlich dem Bestand entsprechend als Wald festgesetzt. Der Bereich der bestehenden baulichen Anlagen der Bungalows/Wochenendhäuser wird abweichend von der Darstellung des Flächennutzungsplans als Sondergebiet, das der Erholung dient, gem. §10 BauNVO festgesetzt. Dennoch ist von der Einhaltung des Entwicklungsgebotes des § 8 (2) BauGB auszugehen. Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen des FNP abweichen. Die Gemeinde hat insoweit eine gewisse Freiheit der Gestaltung, ihr steht ein Spielraum zu, soweit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht angetastet wird. Letzteres ist vorliegend nicht der Fall. Bei Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Erkner werden

die Flächen des Plangebiets, die nicht als Mischgebiet festgesetzt werden, in den FNP übernommen, soweit sie aufgrund der Maßstäblichkeit überhaupt sinnvoll darstellbar sind.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung verfolgt in erster Linie das Ziel, das bereits in der Begründung zum Flächennutzungsplan ausgeführt wurde, nämlich die Entwicklung dieses Bereiches am Ortseingang zu einem Standort für touristische Einrichtungen im weiteren Sinne. Ansetzend an der Historie dieses Standortes sollen besonders gastronomische Betriebe, Beherbergungsbetriebe und solche Einrichtungen gefördert werden, die die Nähe zur Löcknitz und die Nähe zum Wald in besonderer Weise nutzen wollen. Gleichwohl soll ebenfalls Gelegenheit gegeben werden, Betriebe und Anlagen anzusiedeln, die in Mischgebieten üblicherweise zulässig sind, um mit einer gewissen Baumasse den Ortseinfahrtscharakter / Stadttorcharakter besser zum Ausdruck zu bringen.

Daneben ist es Ziel des Plans, die vorhandene Ferienhausnutzung im Nahbereich der Löcknitz auf eine bauplanungsrechtlich einwandfreie Grundlage zu stellen. Hierbei sollen die vorhandenen Anlagen in etwa auf Ihren Bestand festgeschrieben werden, so dass sich diese Nutzung nicht weiter ausdehnen kann. Die Begrenzung der Bauflächen in Richtung des Gewässers ist dabei ein besonderes Anliegen der Planung.

4.2. Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes :	8.432 qm

davon : Nettobauland : MI	3.885 qm
SO 1 (Ferienhausgebiet) :	895 qm
SO 2 (Ferienhausgebiet) :	181 qm
SO 3 (Ferienhausgebiet) :	562 qm
SO 4 (Ferienhausgebiet) :	577 qm
SO 5 (Bootshaus) :	169 qm
Priv. Grünfläche :	2.163 qm

5. PLANINHALT (Abwägung und Begründung)

5.1 Bauliche Nutzung

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Das Plangebiet wird überwiegend als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Das MI-Gebiet umfasst im Wesentlichen den Bereich des vorhandenen gastronomischen Betriebes mit seinen Nebenanlagen und Außenflächen sowie das im hinteren Teil des Anwesens gelegene Wohnhaus. Hier sind lediglich die Wohngebäude und Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig (§ 6 Abs.2 Nr.1 und 3 BauNVO). Sämtliche sonstigen Anlagen, die im Zulässigkeitskatalog des § 6 BauNVO als allgemein oder ausnahmsweise zulässig aufgeführt sind, werden ausgeschlossen, weil die Stadt an diesem Standort ganz explizit touristische Einrichtungen ansiedeln möchte.

Vergnügungsstätten werden an dieser Stelle ausgeschlossen, weil diese in aller Regel dem hier verfolgten Anspruch zur Schaffung eines hochwertigen und gestalterisch ansprechenden Stadtttores entgegenstehen würden.

Das Ferienhausgebiet gem. § 10 Abs.4 BauNVO dient seiner Zweckbestimmung nach dem zeitlich begrenzten Wohnen in der Freizeit. Es dient überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung.

Der Bebauungsplan unterscheidet im Sondergebiet Erholung, orientiert an den Bestandsgebäuden und deren Nutzungen, insgesamt 5 Teilbereiche, die als Ferienhausgebiet festgesetzt werden. Die Unterteilung verfolgt das Ziel, auf jedem der Bestandsgrundstücke die vorhandene Nutzung zumindest auf den im Jahre 2010 vorfindlichen Bestand einzufrieren und keine nennenswerte Erweiterung von baulichen Anlagen und / oder Nutzungsänderungen zuzulassen. Die Teilbereiche unterscheiden sich daher vor allem in Bezug auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Im Sondergebiet 5 ist als einzige Ausnahme von dieser Regel alleine das vorhandene Bootshaus / Bootslagergebäude als zulässig festgesetzt, so dass für das Bestandsgebäude eine Umnutzung in Richtung Wohnnutzung in jedem Fall ausscheidet.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen

5.1.2.1 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Im Mischgebiet soll aufgrund der exponierten Lage an der Fangschleusenstraße auch das Höchstmaß an baulicher Höhenentwicklung erreicht werden. Hier werden vier Vollgeschosse als maximal mögliche Geschossanzahl festgesetzt. Diese Festsetzung trägt dem in Richtung Löcknitz abfal-

lenden Gelände Rechnung und erlaubt damit eine Gebäudehöhe, die in etwa den Ausmaßen der nicht mehr vorhandenen historischen Altbebauung vor dem Krieg entspricht. Mit Hilfe der Viergeschossigkeit besteht die Möglichkeit, dass sich eine Bebauung ergibt, die dem Anspruch eines „Stadtttores“ entsprechen kann.

In allen SO-Gebieten sind für die Nutzung als Ferienhäuser nur eingeschossige Gebäude zulässig.

5.1.2.2. Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Grund- und Geschossflächenzahlen werden nur im Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund seiner Lage und Bedeutung werden die GRZ mit 0,6 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Die Planung orientiert sich hierbei an den Höchstmaßen des § 17 BauNVO, um eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung der exponierten und gut erschlossenen Lagen zu erzielen und sie damit für hochwertige Investitionen attraktiv zu machen.

5.1.2.3 Zulässige Grundfläche

Bei den Sondergebieten SO-1 bis SO-5 wird auf die Festsetzung von GRZ und GFZ verzichtet. Eine Festsetzung von GRZ und GFZ hätte bei den sehr großen Unterschieden der Grundstücksgrößen auf den ersten Blick zu scheinbar großen Ungerechtigkeiten geführt und wäre daher nicht praktikabel. Hier wird stattdessen für jedes der Teilgebiete die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO orientiert am Bestand festgesetzt. Hierdurch wird dem Ziel, die Bebauung auf den Bestand festzuschreiben und keine Entwicklung zuzulassen, geeignet Rechnung getragen. Dies wird zusätzlich dadurch gewährleistet, dass die Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen, die üblicherweise in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden können, hier ausgeschlossen werden, damit nicht durch den Neubau von baulichen Anlagen in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche eine weitere Ausdehnung der Bebauung in dem sensiblen Landschaftsraum entstehen kann.

Die jeweilige Größe der einzeln festgesetzten maximalen Gebäudegrundfläche wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Oder-Spree abgestimmt, um zu gewährleisten, dass die Belange des Naturschutzes und der Landespflege ausreichend berücksichtigt werden. Die UNB erklärte sich mit den getroffenen Größen der Grundfläche einverstanden, sofern bei den Gebieten SO1, SO2 und SO3 ein Viertel der Grundfläche in als Eingriff in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingestellt wird. Dies ist erfolgt.

5.1.3 Bauweise

Alle SO-Gebiete werden naturgemäß in offener Bauweise festgesetzt. Gleiches gilt auch für das Mischgebiet. Auch hier sollen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Gesamtlänge bis maximal 50 m errichtet werden.

5.1.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den einzelnen Baugebieten werden sämtlich durch Baugrenzen definiert. Es besteht an keiner Stelle die Anforderlichkeit, eine bestimmte Bauflucht zu definieren, daher wird auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet.

Die so entstehenden überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) haben im Plan je nach Lage und Planungsziel sehr unterschiedliche Ausmaße.

Entsprechend dem erklärten Planungsziel für das Sondergebiet Erholung umschließen die Baugrenzen den vorhandenen Gebäudebestand sehr eng und lassen somit nahezu keine Erweiterung zu.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der SO-Gebiete wird zusätzlich die Bebauung weiter eingeschränkt. Durch die Festsetzung, dass hier keine Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden können, ist sichergestellt, dass keine weiteren Anlagen dieser Art zukünftig entstehen können.

Im Mischgebiet bilden die Baugrenzen sehr großzügig bemessene Baufelder heraus, um im Bereich der Bestandsbebauung einen größtmöglichen Entwicklungsspielraum zuzulassen.

5.2 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die Fangschleusenstraße an seinem nördlichen Plangebietsrand hervorragend erschlossen.

Die Erschließung des MI-Gebietes erfolgt unmittelbar von der Fangschleusenstraße, deren Verlauf sich entlang der Plangebietsgrenze vollständig innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze befindet.

Das Sondergebiet Erholung soll in seiner Anbindung an das Straßenverkehrsnetz nicht verändert werden. Die vorhandenen Zuwegungen werden entsprechend ihrer derzeitigen Abmessungen als Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, festgesetzt. Die vorhandene Erschließung reicht für die gegenwärtige Nutzung aus. Bauliche Entwicklung oder Nutzungsausweitung ist nicht vorgesehen.

5.3 Stellplätze / Ruhender Verkehr

Durch die Reduzierung des Plangebietes bleibt der östlich angrenzende städtische Parkplatz bestehen. Der Platz dient vor allem den Wanderern und Erholungssuchenden des nahen Landschaftsraums.

Des Weiteren wird der bestehende Parkplatz auch als kostenloser Kundenparkplatz für den angrenzenden gastronomischen Betrieb genutzt. Die Unterbringung des notwendigen Stellplatznachweises für den vorhandenen wie die zukünftig sich hier möglicherweise ansiedelnden Betriebe und sonstigen Nutzungen stellt vor dem Hintergrund einer bisher nicht erlassenen Stellplatzsatzung für Erkner ein gewisses Problem dar. Die Einrichtung ausreichenden Parkraums und dessen Finanzierung ist daher im Generellen für die Stadt ungeklärt. Es wird daher begleitend zum Bebauungsplan

für dessen Geltungsbereich eine Satzung aufgestellt über die Herstellung oder Ablösung notwendiger Stellplätze. Diese Satzung ist mit Hilfe des „Leitfadens Stellplatz- und Stellplatzablösesatzungen nach der Brandenburgischen Bauordnung“ (MIR AKTUELL 3/05) erarbeitet und erhält Gültigkeit für

alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sie ist Bestandteil der Festsetzungen (Textliche Festsetzung Nr. 1) und in vollem Wortlaut als Anlage 1 Bestandteil der Planbegründung. Mit Hilfe dieser Satzung wird sichergestellt, dass der sich aus der jeweiligen Nutzung ergebende notwendige Stellplatzbedarf eines jeden Baugrundstückes auf diesem nachzuweisen oder -bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen- abzulösen ist.

Im Übrigen kann sonstiger Parkraumbedarf, wie etwa das vorübergehende Parken von Lkw, auch außerhalb des Plangebiets, etwa auf dem parallel vorhandenen Parkplatz nördlich der Fangschleusenstraße befriedigt werden.

5.4 Fußwege

Ausgehend vom städtischen Parkplatz an der Fangschleusenstraße führt derzeit der „Leistikow Weg“ nach Südosten nahe der Löcknitz entlang in Richtung Fangschleuse. Der Weg ist benannt nach dem Erkneraner Maler Walter Leistikow (1865-1900), ist als Waldlehrpfad ausgestaltet und führt jenseits des Wupatzsees bis zum Leistikowsteg, wo er die Verbindung zum Jakobsweg herstellt. Der Weg ist ein nicht unbedeutender Bestandteil der touristischen Bemühungen der Stadt Erkner, sich zwischen Wald und Seen als Ort für Wandertourismus darzustellen.

Der Bebauungsplan nimmt nunmehr, nachdem der gesamte Bereich des ehemaligen MI2-Gebietes aus dem Bebauungsplan herausgenommen wurde, diesen Weg nicht mehr in Anspruch. Er bleibt unverändert und führt östlich des Plangebietes in die Natur.

5.5 Grünflächen

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

Im unmittelbaren Uferbereich der Löcknitz wird auf Uferniveau der Ferienhausgrundstücke private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferrandstreifen“ festgesetzt, um hier jegliche weiteren baulichen Anlagen zu unterbinden. Die Abgrenzung von privater Grünfläche zum angrenzenden Sondergebiet Erholung folgt hierbei der örtlichen Geländesituation sowie dem Abstand der Ferienhäuser Bestandsgebäude / Hauptgebäude vom Ufer. Zur weiteren Bestimmung der Festsetzung „Uferrandstreifen“ wird in der textlichen Festsetzung Nr. 2.5 folgendes festgelegt:

„Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Uferrandstreifen“ dürfen ausschließlich heimische und standortgerechte Laubgehölze der Pflanzliste Uferrandstreifen angepflanzt werden.“

5.6 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Reihe von Grünstrukturen, die erhalten werden sollen. Es sind dies insgesamt 16 Großbäume / Laubbäume im Bereich der privaten Grünflächen, sowie in den nicht

überbaubaren Flächen des Sondergebietes Erholung und des MI-Gebietes, die durch Einzelsignatur mit einem Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB festgesetzt werden.

Insgesamt drei Laubgehölze (zwei Rosskastanien und eine Eiche) stehen in den Baufenstern der Mischgebietsfläche und müssen bei Umsetzung von Bauvorhaben gefällt werden. Hierfür sind auf denselben Grundstücken unweit dieser Gehölze Ersatzpflanzungen vorgesehen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden für den Fall der Realisierung der möglichen Bebauung.

Aufgrund der geringen aber dennoch feststellbaren zusätzliche Bodenversiegelung sowohl in den SO-Gebieten als auch im MI-Gebiet entsteht ein zusätzlicher Kompensationsbedarf. Neben dem Ausgleich für die vorgenannten drei Laubbäume, die im Verhältnis 1:3 auszugleichen sind, wird auch die Neuversiegelung über das zusätzliche Anpflanzen von Bäumen kompensiert. (Ermittlung des Kompensationsbedarfs MI-Gebiet: 2186 m^2 (Planung) - 1985 m^2 (Bestand) = 201 m^2 zusätzliche Versiegelung). Für die Sondergebiete SO 1 bis SO 3 (Grundfläche dieser drei Teilflächen insgesamt 285 m^2) wird ein Viertel dieser Fläche, also 72 m^2 , zusätzlich als Kompensationsfläche angesetzt, so dass sich insgesamt 273 m^2 Kompensationsbedarf ergeben. Dieser Bedarf wird mit der Anpflanzung von neun hochstämmigen Laubbäumen (Schwarzerlen) auf ufernahen Flächen der drei Sondergebiets-Teilflächen gedeckt. Je Baum wird eine künftige Überwölbung von 30 m^2 angenommen, insgesamt also 270 m^2 , womit das ermittelte Defizit kompensiert wird. Somit werden im Bebauungsplan insgesamt 18 standortgerechte heimische Laubbäume gemäß beigefügter Pflanzliste als neu anzupflanzen festgesetzt.

Pflanzliste:

1. Uferrandstreifen

Botanischer Name	Deutscher Name
Hochstämmige / Heister	
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Salix alba	Silberweide
Salix rubens	Hohe Weide
Sträucher	
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra agg.	Mandelweide

2. Außerhalb des Uferrandstreifens

Botanischer Name	Deutscher Name
Hochstämmige	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme

5.7 Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Immissionsschutzrechtliche Belange werden im vorliegenden Fall von der Planung berührt, da das Plangebiet durch Straßenverkehrslärm ausgehend von der angrenzenden L38 vorbelastet ist. Die L38 fällt laut Verkehrsstärkenkarte des Landes Brandenburg 2010 in die DTV-Klasse 10.001-20.000. Für den nahegelegenen Zählpunkt werden 12.816 Kfz, davon 546 Schwerverkehr angegeben.

Gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist die Einhaltung folgender Orientierungswerte für die Erfüllung der mit den jeweiligen Baugebieten verbundenen Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen wünschenswert:

Ferienhausgebiet:	50 dB(A) tags	40 dB(A) nachts
Mischgebiet:	60 dB(A) tags	50 dB(A) nachts.

Überschreitungen der Orientierungswerte werden durch die bestehenden Verkehrswege, hier L 38 „Fangschleusenstraße“, verursacht. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist auf Grundlage der DIN 4109 Abs.5.5 zu ermitteln.

Dementsprechend wurde durch das Büro ISU-Plan, Berlin eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und im Ergebnis mit Datum November 2015 vorgelegt. Darin wird folgendes Resultat mit entsprechenden Empfehlungen präsentiert:

„Im Ergebnis der Untersuchungen ist festzustellen, dass es im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt. Diese Überschreitungen resultieren aus den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs der L 38. Der ebenfalls in den Berechnungen berücksichtigte Verkehr der BAB A 10 spielt aufgrund der Distanz von >1.500m nur eine untergeordnete Rolle. Aus dem Parkplatzlärm der benachbarten Ausflugsparkplätze resultieren keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005.

Gemäß DIN 4109 liegen die Baugrenzen des Bebauungsplans mit einer Lärmbelastung von 55-70 dB(A) im Lärmpegelbereich II-IV. Damit soll das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile der Gebäude im Bereich MI bei einer Wohnnutzung im Nahbereich der L 38 mindestens 40 dB(A) betragen. Bei einer gewerblichen Nutzung (Büroräume) ist ein resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile der Gebäude von ebenfalls mindestens 35 dB(A) notwendig.

Da diese Überschreitungen der Orientierungswerte allerdings nur an der äußeren Grenze der Baufelder vorliegen, können die Immissionen durch eine angepasste Nutzung sowie entsprechende Positionierung und Ausrichtung der Bebauung neutralisiert werden.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass die Berechnungen bei „freier Schallausbreitung“ –also ohne Abschirmung von zukünftigen Gebäuden- erfolgen. Bei einer erfolgten Bebauung werden sich die Lärmbelastungen insbesondere im südlichen Bereich wesentlich reduzieren.

Durch eine Orientierung schutzwürdiger Nutzungen (Schlafräume, Kinderzimmer, etc.) auf die straßenabgewandten Seiten der Gebäude (Nord- und Westfassade), können insbesondere Lärmbelastungen im Nachtzeitraum in den Gebäuden reduziert werden. Da die Errichtung der Gebäude unter Berücksichtigung bautechnischer Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch vorgeschrieben ist (Energieeinsparungsverordnung EnEV) ist davon auszugehen, dass Fenster mit einer ausreichenden Schalldämmung Verwendung finden. Moderne, insbesondere bei Neubauten gewählte Fensterkonstruktionen weisen i.A. ein Schalldämm-Maß von >30-35 dB(A) auf. Eine Einhaltung der nach der 24.BImSchV zulässigen Immissionspegel ist demnach bei geschlossenen Fenstern möglich. Lediglich eine Belüftung der Schlafräume durch schallgedämmte Lüfter ist an den straßenseitigen Fassaden (Nordfassaden) angeraten.

Abschließend ist festzustellen, dass die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen möglich sind. Da die Lärmbelastungen auf der Grundlage der freien Schallausbreitung berechnet wurden, ist bei einer späteren Bebauung mit einer weiteren Minderung der Lärmimmissionen zu rechnen. Somit können bei Anwendung der vorgeschlagenen Maßnahmen der Grundrissorganisation und Schlafräumbelüftung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Außerdem liegt durch den Verkehr der L 38 eine erhebliche Vorbelastung vor.“

Auf der Basis der im Gutachten ermittelten Werte wurden Isochrone (Linien gleicher Schallausbreitung) entwickelt, die die Grenzen gestaffelter Lärmschutzmaßnahmen markieren. Auf diese Weise werden die belasteten Bereiche in Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 eingeteilt, denen jeweils bestimmte Schallschutzklassen für passive Lärmschutzmaßnahmen (vorgegebene Schalldämmmaße ($R'w$ in dB)) gem. VDI-Richtlinie 2719 zugeordnet werden. Dementsprechend ergibt sich die folgende Zuordnung von bewerteten Schalldämmmaßen zu den entsprechend im Plan festgesetzten Bereichen:

In den wie folgt festgesetzten Bereichen müssen nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster, usw.) von Schlafräumen mindestens nachstehende bewertete Schalldämmmaße haben:

Schallschutzklasse (SSK)	Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämmmaß $R'w$ in dB		Außenlärmpegel L_{ma} in dB im			
		Fenster	übrige Bauteile	WR bzw. SO Ferienhaus	WA	MI	GE
0	I	20 bis 24	25 bis 29	41 bis 45	46 bis 50	51 bis 55	56 bis 60
1	I	25 bis 29	30 bis 34	46 bis 50	51 bis 55	56 bis 60	61 bis 65
2	II	30 bis 34	35 bis 39	51 bis 55	56 bis 60	61 bis 65	66 bis 70
3	III	35 bis 39	40 bis 44	56 bis 60	61 bis 65	66 bis 70	71 bis 75
4	IV	40 bis 44	45 bis 49	61 bis 65	66 bis 70	71 bis 75	76 bis 80
5	V	45 bis 49	50 bis 54	66 bis 70	71 bis 75	76 bis 80	81 bis 85

Für sonstige Aufenthaltsräume kann eine SSK niedriger zugelassen werden. Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen über diese zu treffenden Maßnahmen abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der

Außenlärmpegel z. B. wegen hinzugekommener Bebauung (Abschirmung) geringer ist, als zur Zeit des Satzungsbeschlusses.

Die Grundrissgestaltung in Wohngebäuden und Ferienhäusern muss im Grundsatz schutzwürdige Nutzungen wie Schlafräume und Kinderzimmer zu den straßenabgewandten Seiten hin orientieren (West-, Süd- oder Ostfassaden).

Falls in Ausnahmefällen, wie Nachnutzung von Bestandsgebäuden mit ungünstigen Grundrisszuschnitten, innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV (Schallschutzklassen 3 und 4 Fenster zum Schlafen geeignete Räume in Richtung L 38 / Fangschleusenstraße ausgerichtet sind (Nordfassaden), so sind diese zusätzlich mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

Unabhängig von den zuvor dargelegten passiven Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden besteht eine unvermindert hohe Vorbelastung an Verkehrslärmimmissionen, die auf die Außenbereiche der Grundstücke einwirken. Gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wird die Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung im Mischgebiet erfüllt, wenn an Tag 60 dB(A) und in der Nacht 50/45 dB(A) nicht überschritten werden.

Bei einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhaus“ wird die Erwartung erfüllt, wenn am Tag 50 dB(A) und in der Nacht 40/35 dB(A) nicht überschritten werden. Im vorliegenden Fall des Bebauungsplans Nr.19 der Stadt Erkner werden die Außenschallpegel auf den einzelnen Grundstücken sowohl im Mi- als auch in den SO-Gebieten tagsüber ebenso wie nachts überschritten. Während für die Wohnnutzung in den Gebäuden die zuvor beschriebenen passiven Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden können, sind diese für den Schutz der Außenanlagen vor Verkehrslärm nicht möglich. Wirksamen Lärmschutz für die Außenbereiche würde eine aktive Lärmschutzmaßnahme, wie etwa der Bau einer Lärmschutzwand erbringen. Dies ist jedoch in der gegebenen Situation keine praktikable Option. Eine Abschirmung des Straßenraums durch eine Wand oder einen Wall gegenüber der südlich anliegenden Bebauung würde eine Art Ghettoisierung dieses Siedlungsteils bedeuten. Sie würde die vorhandenen Nutzungen (Gastronomie, Tourismus, landschaftsbezogene Erholung) unmöglich machen, weil deren unverzichtbare Grundvoraussetzung die Sichtbarkeit und Wahrnehmbarkeit vom öffentlichen Straßenraum ist. Außerdem würde gerade die „Stadttorwirkung“, die durch die Planung erzeugt werden soll verhindert, das Orts- und Landschaftsbild würde nachhaltig beeinträchtigt.

Die DIN 18005 gibt in Punkt 1.2 folgende Hinweise für die Anwendung der Orientierungswerte:

„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Passive Schallschutzmaßnahmen im Sinne der DIN 18005 wurden für die vorhandenen und die geplanten Gebäude festgesetzt. Dies ist zum Schutz

vor Lärmeinwirkung auf die Außenanlagen nicht in vergleichbarer Weise möglich.

In Bezug auf den Außenbereich lassen sich aber die folgenden Umstände und Rahmenbedingungen ins Feld führen, die die Nichteinhaltung der Orientierungswerte in der Abwägung hinnehmbar erscheinen lassen, da ansonsten eine naturnahe Weiternutzung der Erholungsgrundstücke vollständig ausscheiden würde:

3. Es handelt sich bei der Planung im Wesentlichen um die Erhaltung von bestehenden Nutzungen am Standort. Im größten Teil des Mischgebietes befindet sich ein bestehender Gastronomiebetrieb, der in seiner gesamten Breite das emittierende Straßenband von der dahinterliegenden Wohnnutzung abschirmt. Lediglich westlich davon ist eine kleine Fläche für eine Neubebauung geplant, auf dessen Grundstück der Verkehrslärm ungehindert angreifen kann. Da jedoch die wohnungsnah nutzbaren Außenanlagen zum größten Teil straßenabgewandt, das heißt südlich hinter dem Gebäude bzw. westlich davon ca. 4 bis 5 Meter unter Straßenniveau liegen, sind sie dennoch recht gut nutzbar und weniger lärmbelastet als bei ungünstigerer Geländeausrichtung (Straße im Süden, Gärten ebenerdig zur Straße).
4. Die betroffenen Sondergebiete „Ferienhaus“ werden stufenweise fortschreitend von Norden nach Süden durch Bestandsbebauung abgeschirmt. Das MI-Gebiet schirmt das SO1-Gebiet und dann fortschreitend das SO2-Gebiet, das SO3-Gebiet und das SO5-Gebiet ab, die zudem etwa 6 Meter unter Straßenniveau liegen und daher auch vom Geländesprung profitieren.
5. Ziel des Bebauungsplans ist es, in den SO- Ferienhausgebieten den vorhandenen Gebäudebestand und die vorhandene Grundstücksnutzung im Bestand zu erhalten. Insofern ist die Erwartung von Schutz vor der Lärmeinwirkung der Straße bereits einer hinreichenden Erfahrung der bestehenden Lärmimmissionssituation gewichen. Die langjährigen Nutzer haben die Anlagen in vollem Bewusstsein der örtlichen Situation erworben und wollen als sichtbares Zeichen durch die Vorhabenträgerschaft am Bebauungsplan diese Nutzung auch unter den herrschenden Bedingungen auf Dauer fortführen.

Neben der bestehenden Lärmeinwirkung von der L 38 auf die SO-Gebiete „Ferienhaus“ kann theoretisch auch vom benachbarten MI-Gebiet eine ausgleichsbefähigende Lärmeinwirkung ausgehen. Zum einen ist das Mischgebiet zum weitaus größten Teil seiner Fläche bereits bebaut und seit Jahrzehnten unverändert in seiner Nutzung. Die Nutzung besteht aus einem Gastronomiebetrieb, einem Wohngebäude und Nebenanlagen. Lärmimmissionen, etwa durch an- und abfahrenden Kundenverkehr oder durch Außenraumnutzung (Biergarten), die in Richtung der Ferienhäuser wirken könnten, bestehen nicht.

Auch für Neubauten und deren zukünftige Nutzung im Mischgebiet ist sichergestellt, dass keine lärmintensiven Betriebe oder Anlagen zugelassen werden können. Der Bebauungsplan lässt im MI-Gebiet neben Wohngebäuden nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu. Solche Nutzungen, die im Mischgebiet nach § 6 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zugelassen werden können und von denen durchaus besondere Lärmbelastungen auf die Sondergebiete befürchtet werden müssten, sind im Bebauungsplan aber von vornherein ausgeschlossen worden. Da die Entwicklung dieses Standortes in erster Linie den Touris-

mus- und Naherholungsschwerpunkt der Stadt zum Ziel hat, sind beispielsweise potenziell störende Anlagen wie „Sonstige Gewerbebetriebe“, „Tankstellen“ oder „Vergnügungsstätten“ schon aus diesem Grund ausgeschlossen worden.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Durchführung der Planung hat zunächst die Konsolidierung und bauplanungsrechtliche Absicherung des Bestandes im Auge. Insofern sichern die beabsichtigten Festsetzungen den Bestandsschutz der bisherigen baulichen Anlagen und deren Nutzung im Bereich des Sondergebietes Erholung sowie des MI-Gebietes.

Die Begrenzung der zulässigen Grundfläche der Ferienhausgebiete So-1 bis SO-5 auf eine Größe, die sich stark am Bestand orientiert, erlaubt nahezu keine bauliche Erweiterung dieser Anlagen. Es wird aber der Bestand innerhalb der Baufelder bis zu der festgesetzten zulässigen Grundfläche nunmehr bauplanungsrechtlich dauerhaft gesichert. Eventuell vorhandene bauliche Anlagen im Bereich der privaten Grünfläche der Wochenendhausgrundstücke werden dagegen vom Baurecht nicht erfasst und genießen dementsprechend auch zukünftig keinen Bestandsschutz.

Im Bereich des Mischgebietes sind die vorhandenen Nutzungen auch weiterhin in vollem Umfang zulässig. Der Bebauungsplan ermöglicht jedoch eine Ausweitung der Baulichkeiten sowohl in der Fläche als auch in der Höhe.

6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Stadt Erkrner hält im Rahmen ihrer Versorgungsfunktion für Ihre Bürger sowie als Mittelzentrum für den gesamten Mittelbereich Einrichtungen für den Gemeinbedarf vor. Im geplanten Mischgebiet sind auch Wohngebäude zulässig, durch die sich die Bevölkerungszahl der Stadt und damit die Nutzer der kommunalen Gemeinbedarfseinrichtungen theoretisch erhöhen kann.

Die Anzahl der hier möglichen Wohneinheiten ist allerdings relativ begrenzt, so dass eine Überlastung vorhandener städtischer Einrichtungen nicht zu befürchten ist. Im Gegenteil werden die sich vor dem Hintergrund des demografischen Wandels abzeichnenden Auslastungsprobleme von Kindergärten, Schulen, etc. durch jeden Wohnungsneubau eher gemindert. Unter dem Strich dürften Ansiedlungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Bezug auf Gemeinbedarfseinrichtungen in dem oben dargestellten Sinne eher zu positiven Effekten führen.

6.3 Verkehr

Die Auswirkungen auf den fließenden Verkehr der Fangschleusenstraße wird dadurch in Grenzen gehalten, dass das MI-Gebiet, dessen heutige Nutzung als einzige eine Direktzufahrt besitzt, auch in Zukunft direkt an die L 38 angebunden wird.

Das Sondergebiet Erholung wird in seinem Bestand eingefroren und verändert insofern seine bisherigen minimalen Auswirkungen auf den Straßenverkehr nicht.

Auch eine Belastung durch vermehrten Park- oder Parksuchverkehr ist in den angrenzenden Siedlungsbereichen nicht zu erwarten.

Die vorhandene Landesstraße ist ohne weiteres in der Lage, den Verkehr wie bisher zu bewältigen.

6.4 Ver- und Entsorgung

- Elektrizität

Die Stromversorgung muss durch den örtlichen Versorger (EON edis) im Bereich der Mischgebiete im Zuge des Erschließungsfortschrittes bedarfsgerecht ausgebaut werden. Die bestehenden Anlagen im Bereich des Sondergebietes Erholung verfügen sämtlich über eine bedarfsgerechte Versorgung mit elektrischem Strom. Erweiterungen sind hier nicht vorgesehen.

- Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des MI-Gebietes ist durch Anschluss an das örtliche Trinkwasserleitungsnetz des Wasserverbandes Strausberg-Erkner (WSE) mengen- und druckmäßig hergestellt. Das Sondergebiet Erholung muss ggfs. trinkwassertechnisch nachgerüstet werden.

- Schmutzwasser

Das MI-Gebiet ist abwassertechnisch erschlossen und an das zentrale Abwasserkanalnetz des Wasserverbandes Strausberg-Erkner angeschlossen. Dagegen wird der Anschluss der Ferienhausgrundstücke noch erfolgen müssen. Der Wasserverband Strausberg-Erkner wird voraussichtlich im Jahre 2017 das Plangebiet an die zentrale Schmutzwasserentsorgung anschließen.

- Niederschlagswasser

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Beantragung konkreter Bauvorhaben ist jeweils der Nachweis der regelgerechten Behandlung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers zu führen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass das unbelastete Regenwasser auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht bzw. der Löcknitz zugeführt werden kann.

Gemäß § 66 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) gilt die Abwasserbeseitigungspflicht grundsätzlich auch für Niederschlagswasser von Dachflächen. Das bedeutet, dass die Stadt grundsätzlich das gesamte auf ihrem Gebiet anfallende Abwasser zu beseitigen und die dazu notwendigen Anlagen zu betreiben oder durch Dritte betreiben zu lassen. Die betroffenen Grundstückseigentümer können auf ihren einzelnen Grundstücken eine Niederschlagswasserbeseitigung nur durchführen, wenn ihnen die Abwasserbeseitigungspflicht übertragen wird. Dies kann entwe-

der durch eine Satzung der Stadt nach § 66 Abs. 2 in Verbindung mit § 54 Abs. 4 BbgWG erfolgen oder, da Erkner über keine entsprechende Satzung verfügt, ersatzweise durch Festsetzungen im Bebauungsplan. Im vorliegenden Fall werden daher die folgenden textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

TF 6:

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

TF 7:

Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind entweder mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen oder so herzurichten, dass das Niederschlagswasser auf angrenzenden Vegetationsflächen des eigenen Grundstücks abfließt. Nicht zulässig sind Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierung.

- Telekommunikation

Der Ausbau der Telekommunikationsnetze wird bedarfsgerecht im Regelfall durch die Deutsche Telekom sichergestellt.

-Abfallentsorgung

Der Anschluss der bestehenden Gewerbe an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Oder-Spree gemäß Abfallentsorgungssatzung (AES) ist beizubehalten. Der Anschluss saisonaler Gewerbegrundstücke ist beizubehalten, sofern sie maximal 7 Monate pro Jahr genutzt werden.

Die anfallenden hausmüllähnlichen gewerblichen Siedlungsabfälle sind dem Landkreis Oder-Spree zu überlassen.

Der Anschluss bestehender Erholungsgrundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Oder-Spree gemäß AES ist beizubehalten. Bei ganzjährig genutzten Ferienhäusern ist der Anschluss als Wohngrundstück vorzunehmen.

Wohngrundstücke sind mit Beginn ihrer Nutzung an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Oder-Spree anzuschließen.

Die überlassungspflichtigen Abfälle sind dem Landkreis Oder-Spree zu überlassen.

-Löschwasser

Die Stadt Erkner hat als örtlicher Träger des Brandschutzes in ihrem Bereich die Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfüllt sind.

Die jeweils nächste normgerechte Entnahmestelle darf max. 300 m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden.

Soll alternativ die Löschwasserversorgung ausschließlich durch das offene Gewässer gesichert werden, sind normgerechte Zugänge und Zufahrten sowie frostsichere Entnahmestellen mit normgerechten Sauganschlüssen vorzuhalten.

-Kampfmittel

Eine erste Bewertung des Plangebietes durch den Zentraldienst der Polizei Brandenburg hat ergeben, dass sich der Bereich des Bebauungsplans in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Diese Bescheinigung kann vom Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma beigebracht werden.

6.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet wird im Schwerpunkt als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ (hier: Zweckbestimmung Ferienhausgebiet) gemäß §10 BauNVO und als Mischgebiet gemäß §6 BauNVO festgesetzt. Hinzu kommen private Grünflächen. Auf diese Weise soll insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit

- des Erhalts und ggf. des Ersatzbaues von nicht mehr dem Zweck entsprechend nutzbaren Bestandsbauten,
- des Umbaus/der Modernisierung von Bestandsbauten sowie
- der geringfügigen Erweiterung von Bestandsbauten

erreicht und ergänzend ermöglicht werden.

Da die grundlegende Struktur innerhalb des Plangebietes bereits vorhanden ist, enthält der Bebauungsplan für diesen Bereich vor allem bestandsbeschreibende, den baulichen Bestand verfestigende Zielsetzungen mit nur sehr eingeschränkten Erweiterungsmöglichkeiten. Darüber hinaus ist es Ziel der Stadt Erkner, den östlichen Stadteingangsbereich städtebaulich zu ordnen. Hierfür sollen die Festsetzungen im nordöstlichen Teil des Plangebietes (Mischgebiet) für die Zukunft bauliche Entwicklungsmöglichkeiten durch an die örtlichen Bedingungen angepasste, sehr geringfügige Erweiterung der bestehenden Bebauung durch großzügig bemessene Baufenster des Bestandes eröffnen und diesen Bereich zu einem Standort für Restaurationsbetriebe/Fremdenverkehr und Tourismus weiter zu entwickeln.

Die Realisierung des Bebauungsplans hat nur sehr geringfügige Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die ermittelte, zulässige Mehrversiegelung von maximal 241 m² findet auf bereits intensiv genutzten Flächen statt (unversiegelte Wege und Plätze sowie Rasen). Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind dabei in kaum messbarem Umfang betroffen. Da keine erheblichen Beeinträchtigungen auftreten, ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

6.6 Bauverbot an Gewässern

Die Realisierung des Planvorhabens im Bereich der Sondergebiete SO1 bis SO5 verletzt zunächst das Gebot, den 50 m-Uferbereich der Löcknitz von baulichen Anlagen freizuhalten. Gemäß § 61 Abs.3 BNatSchG kann vom Bauverbot an Gewässern eine Ausnahme erteilt zugelassen werden, wenn

1. die durch die bauliche Anlage entstehende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, insbesondere in Hinblick auf die Funktion des Gewässers und seiner Uferzonen geringfügig ist oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder
2. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Situation, die geprägt ist durch zu DDR-Zeiten unter seinerzeit üblichen bauzulassungsrechtlichen Bedingungen errichteten baulichen Anlagen, die fortbestehen. Von der Bauaufsichtsbehörde angegriffen und mit einer Beseitigungsanordnung bedroht sind einige im Zusammenhang mit den DDR-Gebäuden nach 1990 ohne Baugenehmigung errichtete An-, Neu- und Umbauten, nicht aber die Kerngebäude aus der Zeit vor 1990. Insofern muss für die jeweiligen Kerngebäude in den Sondergebieten SO1 bis SO5 Bestandsschutz unterstellt werden.

Dies bedeutet jedoch in Bezug auf das Bauverbot an Gewässern gemäß § 61 BNatSchG, dass es sich hier überwiegend um bauliche Anlagen handelt, die bei Inkrafttreten des Gesetzes bereits rechtmäßig errichtet oder zugelassen waren. Insofern wären die zu DDR-Zeiten entstandenen baulichen Anlagen von o.g. Bauverbot ausgenommen. Das Bauverbot würde sich dementsprechend nur auf die nachträglich ungenehmigt ausgeführten An-, Um- und Neubauten erstrecken. Bei Anwendung des Bauverbots im 50-Meter-Bereich zum Gewässerufer der Löcknitz würde also keineswegs ein unbebauter Bereich entstehen, hier würden lediglich die im Grunde untergeordneten nachträglichen Veränderungen des Altzustandes von vor 1990 entfernt werden müssen, während sich an der Tatsache des Vorhandenseins der Bungalows/Ferienhäuser innerhalb des 50-Meter-Bereiches nichts ändern würde.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree weist allerdings darauf hin, dass für die Bestandsgebäude, da für sie zum Teil keine Baugenehmigung nachgewiesen werden können und da formell illegale An- und Umbauten vorgenommen wurden, der Bestandsschutz erloschen ist. Insofern benötigen sie gleichwohl eine Ausnahme vom Bauverbot an Gewässern gem. § 61 Abs.3 Satz 1 BNatSchG.

Der Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 61 BNatSchG ist von der Stadt Erkner vor Satzungsbeschluss bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Der Bebauungsplan will mit seinen Festsetzungen für die fünf Sondergebiete Erholung mit der Zweckbestimmung Ferienhaus / Bootshaus keine Ausweitung der derzeitigen Baumasse im 50-Meter-Bereich des Löcknitzufers erreichen, er will im Gegenteil den Zustand der baulichen Anlagen vom Stand 1990 auf den Stand 01.01.2013 verlagern und damit die bis dahin erfolgten An-, Um- und Neubauten bauplanungsrechtlich auf eine genehmigungsfähige Grundlage stellen. Der Plan schließt dementsprechend jegliche Art von baulichen Anlagen in der nicht überbaubaren Fläche der Sondergebiete aus. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind derart eng an den Bestandsgebäuden orientiert, dass nur in einem außerordentlich geringen Maß überhaupt Bautätigkeit an den Bestandsgebäuden vorgenommen werden kann. In jedem Fall sind die zusätzlichen Möglichkeiten nicht dazu geeignet -vor dem Hintergrund der nicht infrage gestellten Kernnutzung der Bereiche als Bungalows/Ferienhäuser- (zusätzliche) Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes,

insbesondere im Hinblick auf die Funktion des Gewässers und der Uferzone zu erzeugen.

Die Stadt erhofft sich mit der Fassung der bestehenden baulichen Anlagen in kompakten Baufelder eine auf Dauer angelegte bauliche Konsolidierung der Ferienhausnutzung auf dem derzeitigen Niveau und damit die Erhaltung des Status-quo unter Bedingungen der Rechtssicherheit und Investiti-

onssicherheit für Instandsetzungen und Modernisierungen für die Eigentümer. Gleichzeitig ist dann die Voraussetzung für die Niederschlagung der ordnungsbehördlichen Anordnungen auf Beseitigung der oben genannten baulichen Anlagen neueren Datums von Seiten der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Oder-Spree gegeben, die ausdrücklich dieses Vorgehen (Aufstellung eines Bebauungsplans zu diesem Zweck) als Problemlösung vorgeschlagen hatte.

6.7 Kosten und Finanzierung

Die Interessengemeinschaft „Löcknitzterrassen“ ist die Veranlasserin für das Planverfahren. Sie hat im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Erkner zugesichert, dass sämtliche im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans anfallenden Planungskosten und alle sonstigen an diesen Zweck gebundene Kosten von ihr getragen werden. Eventuell erforderliche forstrechtliche und naturschutzrechtliche Ausgleichszahlungen werden allerdings den jeweilig begünstigten Grundstückseigentümern anteilmäßig zugerechnet.

7. VERFAHREN

Die Stadt Erkner hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt.

- Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 28.06.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Löcknitzterrassen“ gefasst. Der Beschluss wurde am 15.10.2011 sowie am 14.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

- 1. Vorgezogene Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 15.10.2012 wurden die Behörden vorab beteiligt. Im Zusammenhang mit der Planungsanzeige erhielten sie Gelegenheit bis zum 30.11.2012 sich zum 1. Vorentwurf (09/2012) zu äußern.

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 23.12.2013 bis zum 30.01.2014 stattgefunden. Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Parallel wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.11.2013 unterrichtet und aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

- Entwurfsbeschluss

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 30.09.2014 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 09/2014 wurde vom 05.01.2015 bis zum 06.02.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Bis zum 06.02.2015 gingen 0 Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Stadtverwaltung ein.

- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 17.12.2014 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 09/2014 aufgefordert. Bis zum 09.02.2015 gingen 13 Behördenstimmungen bei der Stadtverwaltung ein.

- Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Aufgrund von vorgetragenen Anregungen und Bedenken zum Planentwurf entstand die Notwendigkeit ein erneutes Beteiligungsverfahren durchzuführen. Hierin wurde gem. § 4 Abs. 3 BauGB bestimmt, dass sich die erneuten Stellungnahmen nur auf die geänderten oder ergänzten Teile der Planung beschränken müssen. Es wurden nur die von der Änderung und Ergänzung der Planung betroffenen Behörden beteiligt. Es gingen 2 Stellungnahmen ein.

Da Grundzüge der Planung nicht berührt waren, wurden an Stelle einer erneuten Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB von der betroffenen Öffentlichkeit mit Schreiben vom 09.05.2016 an alle betroffenen Grundstückseigentümer eine Stellungnahme angefordert. Bis zur gesetzten Frist (10.06.2016) sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

- Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner in öffentlicher Sitzung am 06.12.2016 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.12.2016 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

- Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am 22.03.2017 ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Erkner vom 05.04.2017 in Kraft getreten.

8. RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art.6 des Gesetzes vom 20.10. 2015 (BGBl. I S.1722)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.2 des

Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 i, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 Nr.21)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14)
- Brandenburgische Campingplatz- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV) vom 08.05.2005 (GVBl.II/05.[Nr.14], S.254)

Anhang: 1

Satzung der Stadt Erkner über die Herstellung oder Ablösung notwendiger Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 "Stadttor Süd / Löcknitzterrassen"

Anhang: 2

Umweltbericht einschließlich Artenschutzbeitrag gemäß § 44 BNatSchG

Anhang: 3

Schalltechnische Untersuchung, Büro ISU-Plan