

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG AM HAMMERGRABEN“

Stadt Peitz
vertreten durch das Amt Peitz

Bebauungsplan
„Wohnbebauung am Hammergraben“
Begründung und Umweltbericht

Planphase: 1. Änderung

Planfassung: August 2019

Planverfasser: René Sonke, Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Weidenweg 9, 03185 Turnow-Preilack

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG AM HAMMERGRABEN“

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Lage und Größe des Plangebietes
3. Grundlagen
4. Rahmenbedingungen
5. Rechtsverbindliche Festsetzungen
6. Hinweise

II. Umweltbericht

III. Anhang

1. Verfahrensübersicht

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG AM HAMMERGRABEN“

I. Begründung B-Plan

1. Anlass und Ziel der Planung

Durch den Vorhabenträger besteht die Absicht für das Plangebiet, in dem sich ein derzeit nur selten genutzter Parkplatz und ein Ruinengrundstück befinden, Baurecht herzustellen. Das Ziel der Planung besteht in der Schaffung der Voraussetzung für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, ortstypisch als ein- bzw. anderthalbgeschossige Gebäude. Die Flächen im Plangebiet befinden sich entweder im Besitz des Vorhabenträgers (Flurstück 799), im Besitz seiner Familie (Flurstück 584) oder befinden sich derzeit im Erwerb (116/2, 115/3, 115/4).

2. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt am südwestlichen Rand der Stadt Peitz und befindet sich in der Nähe des Naherholungsgebietes „Garkoschke“. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, es besteht somit derzeit kein Baurecht. Der Bebauungsplanentwurf umfasst zwei voneinander räumlich durch die Straße „Am Hammergraben“ (Flurstück 461) getrennte Bereiche mit einer Größe von ca. 0,60 ha (Flurstücke 799, 584) und ca. 0,1ha (Flurstücke 116/2, 115/3, 115/4 und Teilbereich 583).



Übersichtskarte

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG AM HAMMERGRABEN“

3. Grundlagen

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde zwar vor dem Inkrafttreten des BauGB 2017 gefasst, da die weiteren Beteiligungsverfahren aber erst 2018 erfolgen ist für das Verfahren das BauGB in der Fassung 2017 maßgeblich.

Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet.

Kartengrundlage

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage eines Lageplanes erstellt durch einen Öffentlich bestellten Vermesser angefertigt. Er genügt somit den Anforderungen der PlanzV 90.

4. Rahmenbedingungen

Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Danach sind folgende rechtliche Grundlagen zu beachten:

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S.2808)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I 2007 S. 235),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP BB) vom 31.03.2009 (GVBl. II S.186).

Planungen

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden. Es ist derzeit auch nicht von der Stadt geplant, einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Deshalb wird der vorliegende B-Plan gem.

§ 8 Abs. 4 BauGB vor der Aufstellung des FNP, zur vorzeitigen Regelung einer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung aufgestellt. Der Inhalt des B-Planes steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Peitz nicht entgegen.

Nutzung

Das Umfeld des Plangebietes wird im Süden durch Eigenheimbebauung geprägt. Im Norden befinden sich im Außenbereich die Garkoschke, sowie landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen. Das Plangebiet selbst ist größtenteils unbebaut und wird als Parkfläche genutzt. Das Maß der Nutzung wird durch ein- und zweigeschossige Gebäude auf unterschiedlich großen Grundstücken geprägt.

Erschließung

Der Geltungsbereich ist verkehrlich über die Straße Am Hammergraben und über den zu errichtenden Anliegerweg erschlossen. An der Straße Am Hammergraben liegen auch die stadttechnischen Medien an. In den Bereichen selbst sind keine Leitungen vorhanden.

Naturschutz

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt lediglich indirekt an ein Vogelschutzgebiet.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 36 i. V. m, § 34 BNatSchG auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des SPA überprüft worden (siehe Umweltbericht).

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG AM HAMMERGRABEN“

Umweltsituation

Der Ist-Zustand der Umweltsituation ist ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet. Nachfolgend werden die Ergebnisse kurz zusammengefasst.

Durch die Umsetzung des B-Planes sollen im Bereich Parkplatz Emissionen wie Müll, Abgase, Staub, Lärm oder Abwasser verringert werden. Weiterhin sollen eventuelle Auswirkungen auf den Lebensbereich des Bahndammes und das angrenzende SPA-Gebiet nicht weiter erhöht werden. Hierzu wird auf der westlichen Seite ein 5 m Grünstreifen belassen werden, welcher während der Bauphase entsprechend zu schützen ist.

Da sich im Geltungsbereich keine Oberflächengewässer und auch kein oberflächennahes Grundwasser befinden, besteht nur ein geringer Wert für das Schutzgut Wasser.

Auf Grund der Lage und der Kleinflächigkeit ist das B-Plangebiet von geringem Wert für das Schutzgut Klima. Hinzu kommt, dass das Umfeld bereits durch Siedlungsnutzungen mit dem dazugehörigen Verkehr geprägt ist.

5. Rechtsverbindliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das geplante Bebauungsgebiet besteht aus zwei voneinander getrennten Bereichen. Beide Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend der angrenzenden Bebauung im Süden festgesetzt. Diese Gebiete sollen vor allem dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund wird gem. § 1 (6) BauNVO bestimmt, dass Ausnahmen nach § 4 (3) 5. BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig sind. Folgende Nutzungen nach § 4 (3) sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nicht störende Gewerbebetriebe, wie z. B. Friseur u.s.w.
- Anlagen für Verwaltungen

Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Im gesamten Bebauungsplangebiet soll keine hohe Verdichtung stattfinden.

Aus diesem Grund wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde mit 0,8 festgesetzt. Als Ergänzung zur GRZ und GFZ wird die maximale Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgesetzt.

Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen ist festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen - mit Ausnahme der Grundstückseinfriedungen- grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufelder) zugelassen sind.

Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Es ist vorgeschrieben, dass mindestens 40% der Grundstücksfläche (festgesetzte GRZ von 0,4 mit der Überschreitung von maximal 50 % für Nebenanlagen) als Grünfläche zu gestalten ist.

Damit soll sichergestellt werden, dass eine Durchgrünung ähnlich der angrenzenden Wohngebiete erreicht wird.

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG AM HAMMERGRABEN“

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über die Straße Am Hammergraben, welche durch das Plangebiet führt. Als Erschließung der einzelnen Baugrundstücke dient weiterhin der zu errichtende Anliegerweg.

Am Abzweig zum Anliegerweg wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgeweitet, sodass ein Wendehammer hineinpasst. Damit ist die problemlose Erschließung für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie die Rettungsdienste gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

Der Anschluss erfolgt über die bestehenden Trink- und Abwasserwasserleitungen in der Straße „Am Hammergraben“. Für eine eventuell notwendige Abwasserpumpstation ist eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen in der Planung ausgewiesen. Anfallendes Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Im Plangebiet verläuft eine unterirdische ELT Versorgungsleitung, über die das Plangebiet angeschlossen werden soll. Auch für die ELT-Versorgung ist eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen in der Planung ausgewiesen.

Die Anlieger der Privatstraße und der beiden im Norden liegenden Grundstücke werden ihre Müllbehälter an der öffentlichen Straße Am Hammergraben bereitstellen. Dafür ist ein Sammelbereitstellungsplatz für die Leistungen der Abfallentsorgung direkt bei der Wendeschleife an der öffentlichen Straße einzurichten und zu befestigen.

Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über die bestehenden Hydranten in der näheren Umgebung.

Schutz von Natur und Landschaft

Die Fläche wird heute als Parkplatz genutzt.

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb des Bebauungsplangebietes ein 5 m Grünstreifen mit Bestandsbäumen im Westen vorgesehen:

Zusätzlich ist ein Pufferstreifen von mindestens 2,50 zur Grünfläche frei von Bebauung zu halten.

Die als privat festgesetzte Grünfläche entlang des Bahndammes ist zu erhalten und mit Ausnahme der Grundstückseinfriedungen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bestandsbäume sind gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG während der Bautätigkeiten mit einem Schutzzaun zu sichern.

Zusätzlich haben Bauherr und Stadt einen städtebaulichen Vertrag über Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebietes abgeschlossen.

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG AM HAMMERGRABEN“

6. Hinweise

untere Denkmalschutzbehörde (Bodendenkmale)

Im Vorhabenbereich gibt es keine Bodendenkmale oder Denkmale übriger Gattungen. Da aber auf Grund der topographischen Situation mit dem Vorhandensein bisher unentdeckter Bodendenkmale zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVB 1. Teil 1, S. 215 ff.) hingewiesen:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Metallsachen, Knochen, Münzen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben o. ä. entdeckt werden sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 BbgDSchG).
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
- Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG).

untere Wasserbehörde (Hochwasser-Risikogebiet)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Hochwasser-Risikogebietes entsprechend § 78 b Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Um Schäden durch Hochwasser vorzubeugen, sind bauliche Anlagen gemäß § 78 b Abs. 1 Nr. 2 WHG in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, wesentlich zu ändern oder zu erweitern. Die Belange des Hochwasserschutzes sind bei der Bauplanung und Ausführung sowie bei der späteren Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 WHG zu berücksichtigen. Die jeweilige Ausführung liegt als private Hochwasservorsorge im allgemeinen Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. seines Planers. Zur individuellen Risikoabschätzung sind die Gefahren- und Risikokarten des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MLUL) zu berücksichtigen. Die Karten können im Internet unter www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten abgerufen werden.

untere Naturschutz-, Jagd- und Fischereibehörde

Schutz und Erhaltung von Einzelbäumen:

Bei Baumaßnahmen einschließlich der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind im Umfeld stehende Gehölze und Vegetationsflächen nach RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege, entsprechend der DIN 18 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Gehölze und Biotope sind vor Ausführungsbeginn von der unteren Naturschutzbehörde abnehmen zu lassen.

Schutz der Insektenfauna:

- Der Standort einer Leuchte sollte so gewählt werden, dass empfindliche Biotope nicht betroffen werden und das Licht eine minimale Reichweite hat,
- So wenig Licht wie möglich, sowohl von der Anzahl der Leuchten als auch der Leistung,
- Natriumdampflampen sollten gegenüber allen anderen Lampentypen bevorzugt verwendet werden,
- Die Leuchtengehäuse sollten dicht schließen und Licht nur in eine Richtung emittieren,
- Der Betrieb der Leuchten sollte nur zu unbedingt erforderlichen Zeiten erfolgen (tages- und jahreszeitlich) und
- Die Leuchten sollten möglichst niedrig installiert werden.

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG AM HAMMERGRABEN“

II. Umweltbericht

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG AM HAMMERGRABEN“

II.a Ergänzung Umweltbericht

Mensch/Gesundheit

Alle Auswirkungen auf andere Schutzgüter in seiner Umwelt betreffen auch den Menschen. Die Betrachtung des „Schutzgutes“ Mensch im Rahmen der Umweltprüfung bezieht sich vor allem auf gesundheitliche und regenerative Aspekte. So sind gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse ebenso zu erhalten und zu entwickeln wie die Potenziale der Umwelt für die Erholungs- und Freizeitfunktion.

Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für den Menschen als Siedlungsfläche, es wird vorrangig als Parkplatz genutzt. Schädliche Immissionen und störende oder belästigende Umwelteinflüsse oder sonstige Belastungen, die der geplanten Nutzung entgegenstehen sind im Plangebiet nicht bekannt. Für den Menschen als Schutzgut ergeben sich durch die Planung keine negativen Auswirkungen.

So werden einerseits im Wohngebiet die zukünftigen Arbeitsverhältnisse verbessert und es entstehen weiterhin attraktive Wohngrundstücke mit einer guten Erholungsfunktion. Es ist nicht mit Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu rechnen, die nicht dem städtischen Umfeld entsprechen.

Klima und Luft

Für die Schutzgüter Klima und Luft sind geringfügige Konflikte während der Bauphase kurzfristig möglich. Während dieser Zeit kann die Staubimmission bei Erdarbeiten zunehmen. Dem steht aber die Schaffung neuer Verdunstungsflächen durch die Entsiegelung des Plangebietes gegenüber. Hierdurch wird die Bildung von Kaltluft gefördert. Ansonsten ist kein Eingriff im Kaltluftkorridore und Kaltluftentstehungszonen zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens sind keine Summationswirkungen der Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter zu erwarten.

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG AM HAMMERGRABEN“

III. Anhang

1. *Verfahrensübersicht*

Im Aufstellungsverfahren wurden bisher folgende Schritte durchlaufen:

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.04.2016 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde am 12.05.2016 im Rahmen einer Anhörung frühzeitig über die Ziele und Auswirkungen der Planung informiert. Der Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde rechtzeitig bekannt gemacht.

frühzeitige Unterrichtung der Behörden

Die von der Planung berührten Behörden, TÖB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 13.05.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf (Fassung April 2016) des B-Planes aufgefordert.

Auslegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.05.2018 den Auslegungsbeschluss gefasst.

Beteiligung der Behörden/TÖB/ Nachbargemeinden

Die von der Planung berührten Behörden, TÖB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 06.07.2018 und mit Frist zum 10.08.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf (Fassung April 2018) des B-Planes aufgefordert.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung lagen vom 05.07.2018 bis zum 07.08.2018 öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Abwägung eingegangener Stellungnahmen/ Auslegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.09.2018 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den geänderten Entwurf zur Auslegung beschlossen.

Beteiligung der Behörden/TÖB/ Nachbargemeinden

Die von der Planung berührten Behörden, TÖB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.10.2018 und mit Frist zum 10.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf (Fassung August 2018) des B-Planes aufgefordert.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung lagen vom 08.10.2018 bis zum 09.11.2018 öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.