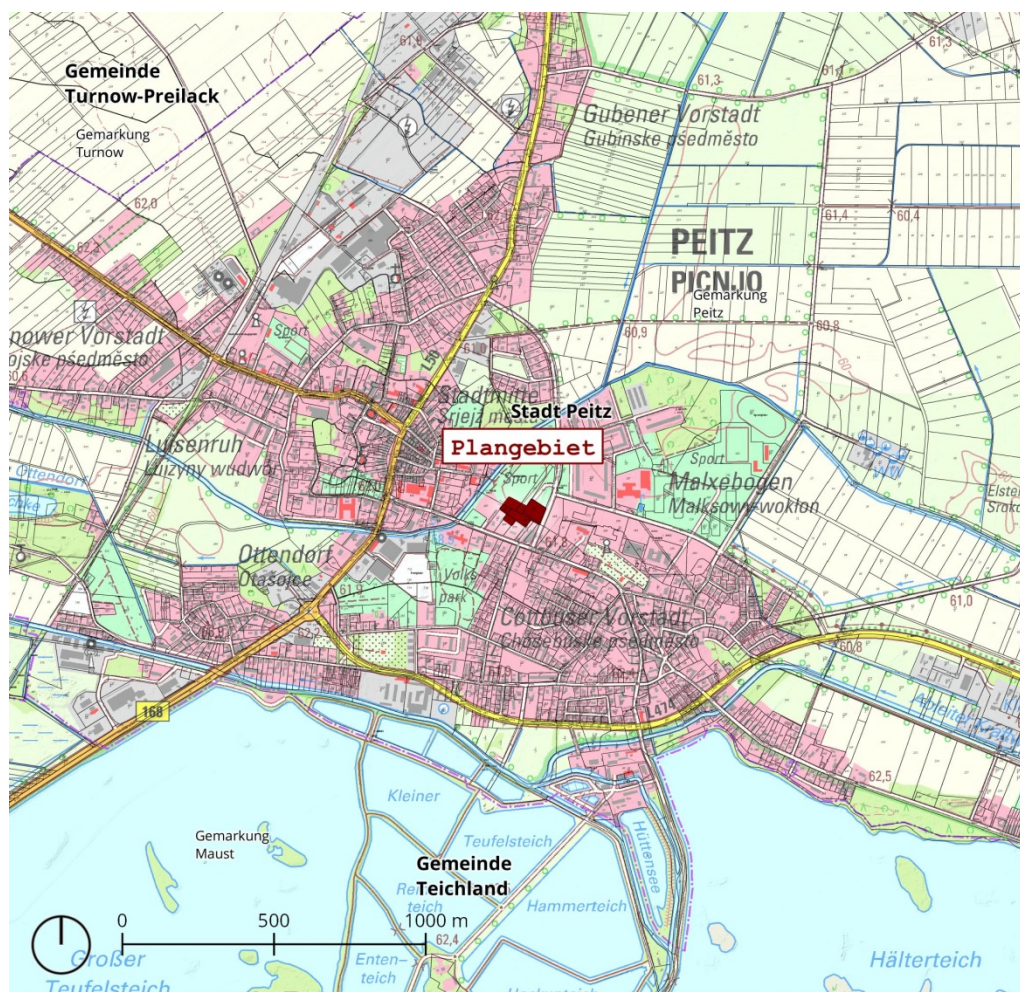


Stadt Peitz

Bebauungsplan

„Am Zollhaus“ 2. Änderung

Begründung



Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LGB April 2018

Fassung August 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Planungsgegenstand	2
3	Planerische Grundlagen	3
3.1	Landes- und Regionalplanung	3
3.2	Schutzobjekte	3
3.3	Planungen	3
3.4	Vorgaben	3
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
4.1.1	Standort	3
4.1.2	Erschließung	3
4.1.3	Nutzung	4
4.1.4	Umwelt	4
5	Planungskonzept / Festsetzungen	5
5.1	Vorhaben	5
5.2	Rechtsverbindliche Festsetzungen	6
5.2.1	Geltungsbereich	6
5.2.2	Verkehrsflächen	6
5.2.3	Art der baulichen Nutzung	7
5.2.4	Maß der Nutzung	8
5.2.5	Überbaubare Grundstücksflächen	9
5.2.6	Grünordnerische Festsetzungen	9
5.2.7	Weitere Planungsgegenstände	11
5.2.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
5.2.9	Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	11
5.2.10	Vermerke / Hinweise	11

1 Vorbemerkungen

Die nachfolgende Begründung betrifft die Teil-Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Am Zollhaus in der Fassung der ersten Änderung mit Stand vom Juli 2005. *Gegenstand*

Der Bebauungsplan wurde im Jahre 2005 als Satzung beschlossen und ist seit dem 06.10.2005 rechtsverbindlich.

Die Änderungen des rechtsverbindlichen B-Planes sind nur geringfügig

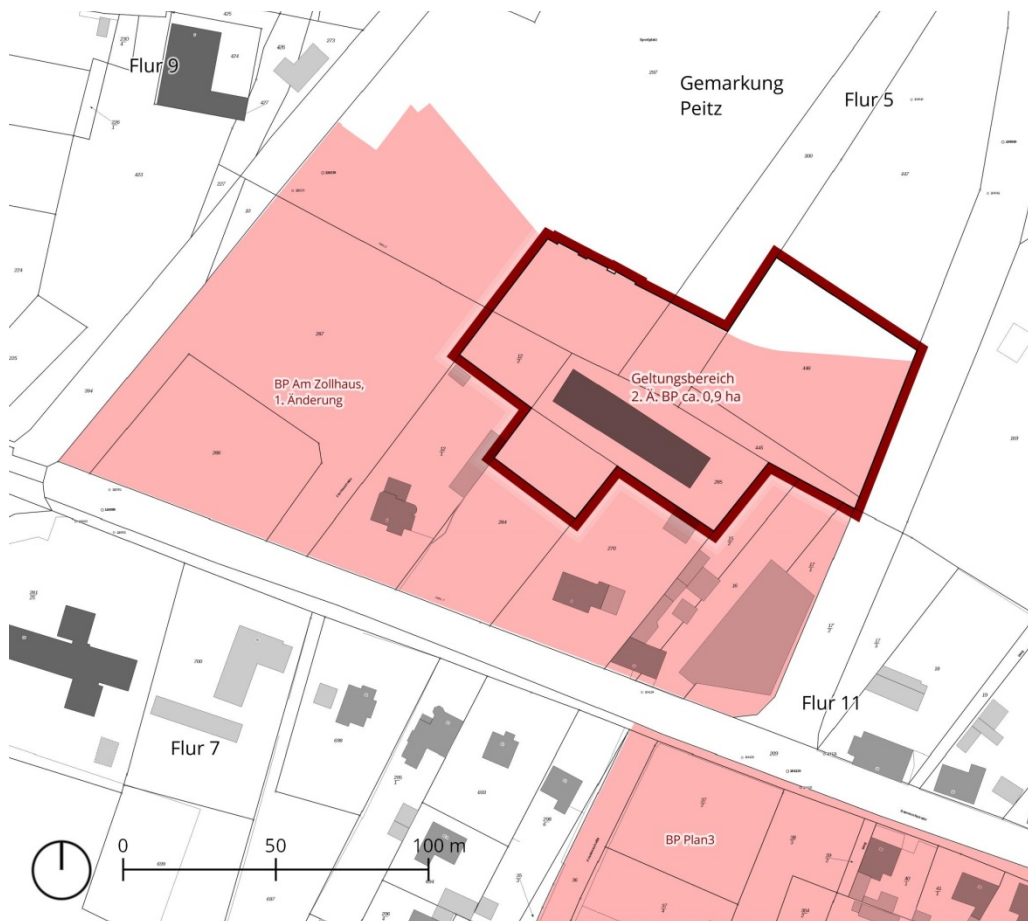
Die Grundzüge der wirksamen Planung werden nicht berührt, da nur Einzelheiten unter Beibehaltung der Grundkonzeption überarbeitet werden und die Änderung von Flächen im Umfang nur gering, räumlich begrenzt und darüber hinaus nur von geringer Bedeutung sind.

Nachfolgend werden nur die konkreten Änderungen der Begründung, die sich für den Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplanes ergeben, erläutert. Diese Ausführungen sind deshalb nur im Zusammenhang mit der Begründung zum ursprünglichen B-Plan vollständig.

Das betrifft sinngemäß auch die Planzeichnung.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt südöstlich des Stadtzentrums an der Dammsollstraße. Er umfasst eine Fläche von rund 0,9 ha. *Änderungsplangebiet*

Von der 2. Änderung ist nur eine Teilfläche des ursprünglichen Geltungsbereiches betroffen. Einbezogen wird eine angrenzende bisher unbeplante Fläche.



Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LGB April 2018

Der Bebauungsplan (B-Plan) wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB 2017) im Verfahren nach § 13a BauGB geändert.

*Rechtsgrundlagen
Verfahren 13a BauGB*

Die hier vorliegende Planung ist das Ergebnis der Abwägung durch die Gemeinde. Die vorliegenden Stellungnahmen sind, soweit relevant beachtet.

Verfahrensstand

Eine Verfahrensübersicht ist Bestandteil der „Zusammenfassenden Erklärung“, die nach dem Inkrafttreten der Satzung veröffentlicht wird.

Die Planzeichnung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Die Planzeichnung genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.

Plan- und Kartengrundlage

Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89.

Lagesystem

Das Höhenbezugssystem ist DHHN 2016

Höhenbezugssystem

Zusätzlich werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage herangezogen.

2 Planungsgegenstand

Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Im vorliegenden Fall beabsichtigt ein Vorhabenträger innerhalb des Geltungsbereiches Wohngebäude zu errichten. An der Straße „Am Malxebogen“ soll darüber hinaus eine Rettungswache errichtet werden.

Das Vorhaben kann nicht umgesetzt werden, da der verbindliche B-Plan mit den bestehenden Verhältnissen am Standort nicht korrespondiert. Das Grundstück des Sportplatzes entspricht nicht mehr dem B-Plan. Damit kann die geplante Erschließung nicht mehr in der vorgesehenen Weise umgesetzt werden.

Weiterhin sollen mit der Planung zusätzliche Bauflächen an der Straße „Am Malxebogen“ mobilisiert werden, die bisher als Grünfläche vorgesehen waren. Für Grünflächen auf der Fläche sieht die Stadt kein Erfordernis (mehr). Im Gegenteil ist es im Interesse der Innenentwicklung sinnvoll, die gut erschlossenen Grundstücke baulich zu nutzen.

Im Rahmen der Planänderung soll für einen Grundstückseigentümer im Baufeld MI 2 die überbaubare Grundstücksfläche an die der angrenzenden angepasst und eine eingeschossige Bauweise ermöglicht werden

Um diese Ziele verwirklichen zu können, muss der verbindliche B-Plan für einen Teil seines Geltungsbereiches geändert und an der Straße „Am Malxebogen“ geringfügig erweitert werden.

3 Planerische Grundlagen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landes- und Regionalplanung

Der ursprüngliche B-Plan ist mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung abgestimmt.

Es ist davon auszugehen, dass die Planänderung nicht im Konflikt mit den landesplanerischen Vorgaben stehen wird. Die zuständigen Stellen werden im weiteren Verfahren beteiligt.

3.2 Schutzobjekte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines geplanten Hochwasser-Risikogebietes entsprechend § 78 b Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Hochwasser-Risikogebiet

Schutzgebiete und -objekte werden vom Planvorhaben nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt.

Sonstige

3.3 Planungen

Für Peitz besteht kein Flächennutzungsplan.

Flächennutzungsplan

Das Verfahren betrifft den B-Plan „Am Zollhaus“ (Einzelheiten siehe oben Punkt 1). Andere Satzungen, informelle Planungen bzw. Konzepte der Stadt sind nicht betroffen.

*Satzungen
Informelle Planungen*

Weitere laufende oder bestehende sonstige Planungen, die beachtet werden müssen, sind nicht vorhanden.

Die Rettungswache wird unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich errichtet.

Bauvorhaben

Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt.

Nachbargemeinden

3.4 Vorgaben

Im Geltungsbereich bzw. dem nahen Umfeld sind stadttechnische Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Es bestehen u. U. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1.1 Standort

Der geologische Aufbau des Raumes wurde in der Eiszeit geprägt.

Gelände

Die Planfläche liegt auf einer Höhe zwischen rund 61,5 m im Nordwesten und 62,0 m im Südosten.

4.1.2 Erschließung

Im Südosten grenzt das Plangebiet an die Straße „Am Malxebogen“, die als lokale Sammelstraße fungiert. Im Nordwesten befindet sich ein öffentlicher Parkplatz.

Die vorhandene Baracke ist durch einen Weg, der den Parkplatz mit der Straße verbindet, erschlossen.

Das Plangebiet ist stadttechnisch hervorragend erschlossen. Es kann über die vorhandenen Leitungen mit den notwendigen Medien grundsätzlich ver- und entsorgt werden.

Im Bereich befinden sich auch Fernwärmeleitungen.

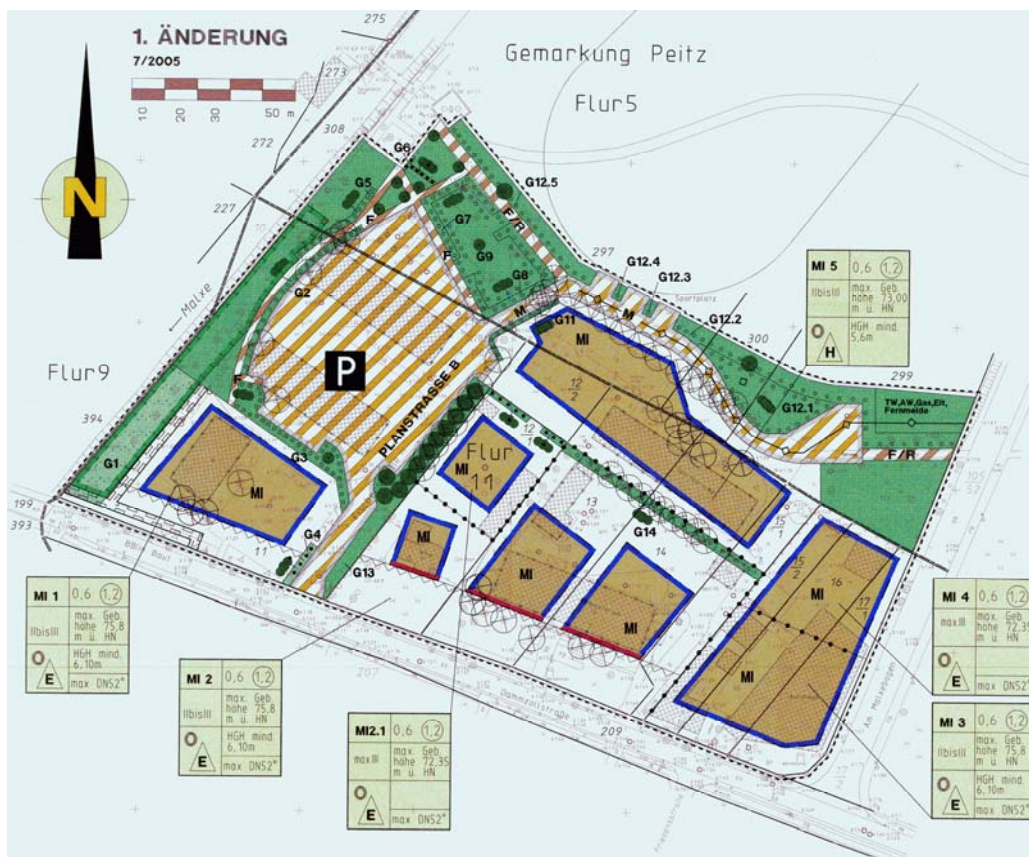
4.1.3 Nutzung

Das Umfeld des Plangebietes wird geprägt durch den angrenzenden Sportplatz im Nordosten und Baugrundstücke im Südwesten.

Es ist auf Grund des bestehenden B-Planes und der sonstigen Randbedingungen bauplanungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen.

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits bebaut. Die Baracke im Änderungsplangebiet ist eingeschossig.

Hinsichtlich der Nutzung ist im vorliegenden Fall nicht der Realzustand des Umfeldes relevant, sondern Festsetzungen gem. rechtsverbindlichem B-Plan.



Planzeichnung
Stand 1. Änderung

Die vorhandenen Flurstücke im Plangebiet lassen die beabsichtigte Entwicklung ohne *Grundstückssituation* Veränderungen nicht zu. Es wird gemeinsam mit den Eigentümern eine Neuordnung angestrebt. Die wesentlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt.

4.1.4 Umwelt

Der Umweltzustand ist durch die Lage innerhalb der Stadt und die Tatsache, dass der Bereich bereits bebaut ist, geprägt.

Im vorliegenden Fall muss von einer Funktionsausprägungen der Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung gesprochen.

Neben den überbauten Flächen (Gebäude und Wege) finden sich mehr oder weniger intensiv gepflegte Rasenflächen. Der Baumbestand besteht aus Kiefern, Birken, Buchen u. dgl.

5 Planungskonzept / Festsetzungen

5.1 Vorhaben

Entlang des Verbindungsweges zwischen Parkplatz und der Straße „Am Malxebogen“ sollen insgesamt bis zu fünf Eigenheime errichtet werden.

An der Straße „Am Malxebogen“ wird nördlich des bestehenden Gewerbegrundstücks zwischen Straße und Sportplatz Raum für eine zusätzliche Bebauung geschaffen, die die Verbindung zur geplanten angrenzenden Rettungswache schafft.



Städtebaulicher Entwurf
Wohnen

Das mit dem bestehenden B-Plan verfolgte Ziel, ein Mischgebiet zu entwickeln, wird beibehalten. Es bestehen im ursprünglichen Geltungsbereich bereits gewerbliche Nutzungen. Der Standort ist gut erschlossen und besitzt weitere Randbedingungen, die eine Ansiedlung weiterer Gewerbe fördern können.

Der erforderliche Erschließungsweg für die geplanten Wohngrundstücke wird zur Schaffung des erforderlichen Baufeldes bis an das Sportplatzgrundstück geschoben.

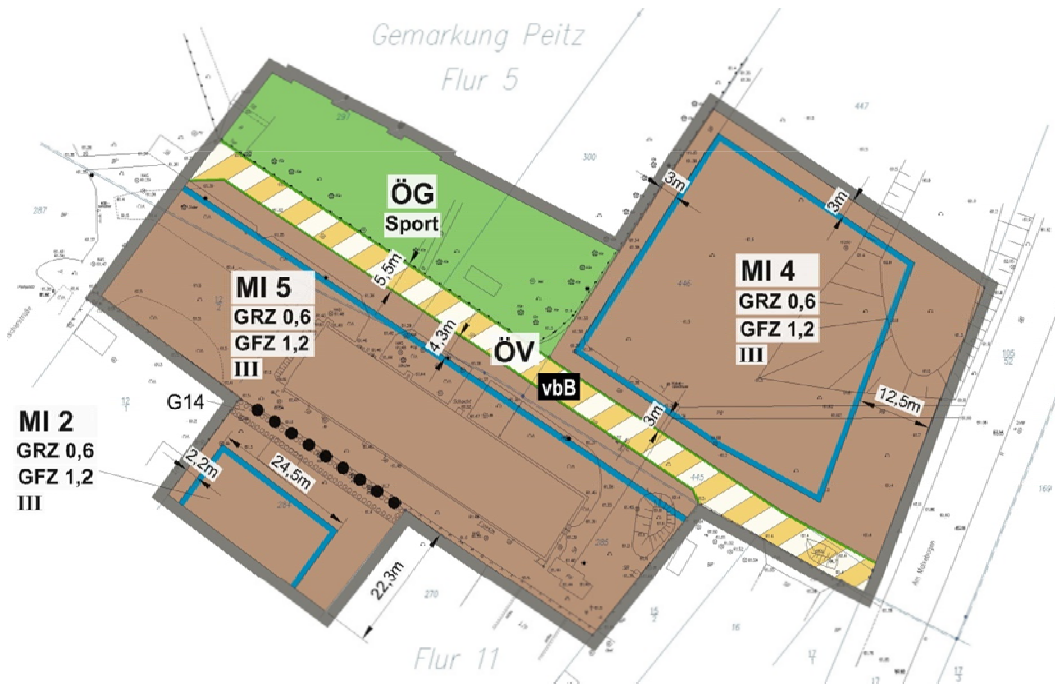
Die Grundstücke an der Straße „Am Malxebogen“ werden von dieser Straße aus erschlossen.

Die Dimensionierung des Raumes für den neuen Erschließungsweg mit einer Raumbreite von 5,5 m ergibt sich aus den funktionellen Anforderungen an die Erschließung weniger Grundstücke. Es ist eine Fahrbahn von im Minimum 3 m Breite ausreichend.

Beiderseits ist zusätzlich Raum für Leitungen (soweit diese nicht unterhalb der Fahrbahn eingeordnet werden), die Straßenbeleuchtung und die Niederschlagsversickerung erforderlich.

5.2 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Textbild Planzeichnung



5.2.1 Geltungsbereich

Das Änderungs-Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Abgrenzung

- im Nordosten durch den Sportplatz bzw. das Flurstück 447 der Flur 5 der Gemarkung Peitz
- im Südosten durch die Straße „Am Malxebogen“
- im Südwesten durch die Flurstücke 12/1, 270, 1572, 16 und 17/2 sowie durch eine Linie rund 20 m südwestlich der Grenze zwischen den Flurstücken 284 und 285
- sowie im Nordwesten durch die nach Norden verlängerte Grenze zum Parkplatz

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitgehend entsprechend den bestehenden Flurstücksgrenzen.

Soweit erforderlich, werden die Grenzpunkte, die nicht an Flurstücksgrenzen festgemacht werden können, im B-Plan **vermasst**.

5.2.2 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr.

Im ursprünglichen B-Plan ist zur Erschließung ein Weg, der als Mischverkehrsfläche beschrieben ist, mit einem Wendepplatz und Fortführung als Rad- Fußweg bis an die Straße „Am Malxebogen“ festgesetzt.

Ursprüngliche Festsetzungen

Das Grundkonzept wird beibehalten. Der Weg wird allerdings gerade geführt und ohne aufwendigen Wendepplatz geplant.

Änderung

Im Straßenraum sollten zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen, die auf den Grundstücken unterzubringen sind, an einer geeigneten Stelle 2-3 als Längsparkplätze eingeordnet werden, damit parkende Fahrzeuge den fließenden Verkehr nicht beeinträchtigen.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks wird über eine neu zu bildende **öffentliche Verkehrsfläche (ÖV) besonderer Zweckbestimmung** hier als **Verkehrsberuhigter Bereich** gewährleistet. Diese Fläche ist im B-Plan entsprechend festgesetzt (Planzeichen 6.3 PlanZV).

Erschließungsweg

Die Lage der neu zu bildenden **Straßenbegrenzungslinie** folgt den Flurstücksgrenzen bzw. vorhandenen Nutzungsgrenzen.

Die Lage und Dimension der Straßenräume und sonstigen Verkehrsflächen sind im erfor-

derlichen Umfang **vermasst**.

Die Darstellung der Verkehrsfläche ist nicht mit der Fahrbahn identisch, sondern umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün u. dgl. Details innerhalb der Verkehrsfläche / des Straßengrundstücks (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn, Straßenbegleitgrün o. dgl.) regelt der B-Plan nicht.

5.2.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet wird weiterhin in **Baufelder** mit unterschiedlichen Bestimmungen geteilt. *Baufelder Nutzungsschablonen*
Teilweise sind die Baufelder durch die öffentliche Straßenfläche bzw. durch das **Planzeichen 15.14 der PlanZV** („Knötchenlinie“) voneinander abgegrenzt.

Die Baufelder sind wegen der besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Festsetzungen **nummeriert**. Die Nummerierung wird beibehalten.

Die Abs. 4 bis 9 des §1 BauNVO erlauben unter Voraussetzungen eine interne Differenzierung der Baugebiete. Diese Feinsteuerung muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Gründe können in spezifischen Randbedingungen der örtlichen Situation und der angestrebten Ziele der städtebaulichen Entwicklung liegen. *Gliederung Feinsteuerung*

Im gültigen Plan sind insgesamt fünf Baufelder als Mischgebiet ausgewiesen. Von der zweiten Änderung sind die Baufelder MI 2 und MI 5 betroffen. *Ursprüngliche Festsetzungen*

Der Nutzungskatalog der BauNVO für Mischgebiete wurde für den Geltungsbereich nur geringfügig geändert. Für das MI 5 waren neben Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten auch sonstige Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Für das Baufeld MI 2 und das Baufeld MI 4 gilt das Gleiche, mit der Ausnahme, dass hier auch Gewerbebetriebe zulässig sind.

An der Art der Nutzung im Plangebiet werden keine Änderungen vorgenommen. Alle *Änderung*
Baufelder bleiben MI-Gebiete.

Das „neue“ Baufeld an der Straße „Am Malxebogen“ wird analog dem südlich angrenzenden Baufeld MI 4 „behandelt“.

Die Bestimmungen, die für das „ehemalige“ Baufeld 4 gelten, werden durch die Planänderung nicht berührt. Die „alten“ Festsetzungen gelten außerhalb des Änderungsgebietes deshalb weiter.

Für das Baufeld MI 5 wird gegenüber der ursprünglichen Planfassung nur folgende *MI 5*
Änderung vorgenommen: sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen werden dort als Ausnahme zugelassen. Die für MI-Gebiete typische Mischung soll hier nicht vollständig aufgehoben werden.

Angesiedelt werden können damit auch kleine nicht störende Betriebe, die keinen zusätzlichen Verkehr verursachen.

Für das MI 2 welches von der Planänderung nur teilweise betroffen ist, werden keine *MI 2 und MI 4*
Veränderungen vorgesehen. Auch das MI 4 wird nicht geändert. Seine Fläche wird praktisch nur vergrößert.

In einem Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das *Mischgebiet*
Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt und gleichrangig nebeneinander.

Die wechselseitige Verträglichkeit der beiden Hauptnutzungsarten ist kennzeichnend für diesen Baugebietstyp.

Beide müssen erkennbar in dem zu beurteilenden Gesamtgebiet vorhanden sein. Im Ergebnis darf keine der beiden Hauptnutzungsarten eindeutig dominieren. Keine der Hauptnutzungsarten darf ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen.

Der Gesetzgeber hat allerdings kein bestimmtes Verhältnis angegeben. Es ist auch nicht erforderlich, dass in jedem Teil des MI-Gebietes Wohngebäude und Gewerbe nebeneinander bestehen. Es ist zulässig, dass in einem Teil das Wohnen und im anderen das Gewerbe dominiert.

Es wird eine wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung gegenüber der anderen vorausgesetzt.

Innerhalb des Baufeldes MI 2, MI 4 sowie im Baufeld MI 5 sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Im Baufeld MI 5 sind sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nur als Ausnahme zulässig. *Festsetzung*

Die Zulässigkeit der übrigen in der Festsetzung nicht aufgeführten Nutzungen richtet sich nach § 6 BauNVO.

Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Baufeldern tabellarisch zusammengestellt. Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen denen gem. § 6 BauNVO gegenübergestellt.

Tabelle Gesamtübersicht zulässige Nutzungen

Nutzung	BauNVO §6		Baufeld MI 5			Baufeld MI 2			Baufeld MI 4		
	z	a	z	a	u	z	a	u	z	a	u
Wohngebäude	x		x			x			x		
Geschäfts- und Bürogebäude	x		x			x			x		
Einzelhandelsbetriebe	x		x			x			x		
Schank- und Speisewirtschaften	x		x			x			x		
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	x		x			x			x		
sonstige Gewerbebetriebe	x			x		x			x		
Anlagen für Verwaltungen	x			x		x			x		
Anlagen für kirchliche, Zwecke	x		x			x			x		
Anlagen für kulturelle Zwecke	x		x			x			x		
Anlagen für soziale Zwecke	x		x			x			x		
Anlagen für gesundheitliche Zwecke	x		x			x			x		
Anlagen für sportliche Zwecke	x		x			x			x		
Gartenbaubetriebe	x				x			x			x
Tankstellen	x				x			x			x
Vergnügungsstätten	x	x			x			x			x

5.2.4 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt.

Maß der Nutzung

Im ursprünglichen B-Plan waren für alle Baufelder einheitlich eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Ursprüngliche Festsetzungen

Diese Regelungen werden beibehalten.

Änderung

Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet weiterhin durch die Festsetzung der der Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert.

Grundflächen

Diese wird wie folgt bestimmt: **GRZ 0,6.**

Zusätzlich wird die höchst zulässige Geschossfläche gewährleistet. Diese wird wie folgt bestimmt: **GFZ 1,2.**

Die im § 17 BauNVO für MI-Gebiete vorgesehenen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und für die GFZ (1,2) werden eingehalten.

Einhalten Obergrenzen § 17 BauNVO

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von

Grundflächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, ...

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten

- Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO (im Wohngebiet z. B. Gartenlauben, Geräteraume, Gewächshäuser, befestigte Kompostanlagen, Schwimmbecken...)
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

eingerechnet.

Auf die Bagatellklausel des § 19 Abs. 4 BauNVO wird hingewiesen. Sie kann bei der Vorhabengenehmigung helfen, die „Unschärfe“, die ein B-Plan zwangsläufig aufweist, bei Bedarf zu kompensieren.

Die Festsetzung der zulässigen Höhen einschließlich der Geschossigkeit beeinflusst vor allem das Ortsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert. *Höhe der baulichen Anlagen*

Im zu ändernden B-Plan waren neben der Zahl der Vollgeschosse die Firsthöhen und die teilweise Höhen der Gesimse geregelt (letztere sind Gegenstand der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen). *Ursprüngliche Festsetzungen*

Für das MI 2 und das MI 5 waren zwei bis drei Vollgeschosse und für das MI 4 maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

Für die absoluten Höhen galt: OK MI 2 75,8m, OK MI 4 = 72,35 m, OK MI 5 = 73 m. Im MI 2 liegt die „Gesimshöhe“ (HGH) bei 6,1 m und im MI 5 bei 5,6 m über dem Höhenbezug.

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) als Bestimmungsfaktor für die dritte Dimension lässt sich sinnvoll für Wohn- bzw. für Mischgebiete anwenden, da im Wohnungsbau relativ einheitliche Geschoßhöhen verwendet werden. *Änderung*

Zusätzliche Regelungen zur Trauf, First- oder sonstigen Höhen sind u. U. nur aus gestalterischen Gründen erforderlich.

Im Interesse einer höheren Flexibilität werden für die Baufelder MI 4 und MI 5, die ja völlig neu geregelt werden, Gebäude bis maximal 3 Vollgeschosse (III) zugelassen. Dies trifft auch auf die Erweiterung des Baufeldes MI 2 zu.

Das trifft auch auf das Baufeld MI 2 zu.

5.2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist.

Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan bestimmt werden kann, nämlich durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

Im aktuellen Plan sind für jedes Baufeld geschlossene so genannte „Baufenster“ durch Baugrenzen (und teilweise durch Baulinien) definiert worden. *Ursprüngliche Festsetzungen*

Das Konzept wird im Grunde beibehalten. Im Baufeld MI 2 wird das Baufenster in Richtung Norden vergrößert. *Änderung*

Im Baufeld MI 4 und im Baufeld MI 5 werden die Lage und Dimension neu bestimmt.

In den Baufeldern werden so genannte „Baufenster“ ausschließlich durch **Baugrenzen** (zeichnerisch) definiert.

Im erforderlichen Umfang sind die Baugrenzen in der Planzeichnung **vermasst**.

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Nebengebäude, Garagen, Carports bis zu einer bestimmten Größe). *Nebenanlagen
Nebengebäude
Garagen / Carports
Stellplätze / Zufahrten*

5.2.6 Grünordnerische Festsetzungen

Das Erfordernis, „grünordnerische Festsetzungen“ in den B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus der Erfüllung den Forderungen von §1a Abs. 3 BauGB sowie den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Stadt. *Vorbemerkungen*

Unter dem Begriff „grünordnerische Festsetzungen“ werden einige der in § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Diese werden nachfolgend, soweit relevant, abgearbeitet.

Der B-Plan enthält umfangreiche grünordnerische Regelungen in Form von Pflanzgeboten. So ist zwischen den Baufelder MI 5 und MI 2 naturnahe Hecke mit insges. 300 Sträuchern vorgesehen. Auf der Fläche am Sportplatz sollten 18 Linden gepflanzt werden. *Ursprüngliche Festsetzungen*

Zusätzlich sind zum Ausgleich für das Bauen im MI 5 Ausgleichspflanzungen vorgesehen, die je angefangene 325 m² überbauter Grundstücksfläche im öffentlichen Grün am Sportplatz zusätzlich einen Baum vorsehen.

Der B-Plan enthält eine entsprechende Pflanzliste.

Diese Regelung wird ergänzt mit der Forderung, je 25 m² überbauter Fläche zusätzlich einen Strauch an der Grenze zum Parkplatz (Fläche G11) zu pflanzen.

Zusätzlich ist eine Vollversiegelung für Freiflächen ausgeschlossen.

Das Konzept wird, soweit wie möglich beibehalten. Allerdings stehen die umfangreichen Grünflächen am Sportplatz nicht mehr zur Verfügung (betrifft Fläche G 12). Die Fläche G 11 ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. *Änderung*

Die Regelungen zum Bodenschutz werden ergänzt durch solche zur Niederschlagsversickerung.

Die Bodenversiegelung durch die Baumaßnahmen soll im Plangebiet auf das notwendige Maß reduziert werden. Die Steuerung erfolgt über den zulässigen Versiegelungsgrad, der vor allem von den Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) abhängt. *Maßnahmen und Flächen Nr. 20*

Um unnötige Eingriffe in das Schutzgut Boden zusätzlich zu vermeiden sind weitere Festsetzungen zur Einschränkung der Versiegelung notwendig. *Bodenschutz*

Der § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht ausdrücklich Festsetzungen zum Schutz des Bodens, wie etwa die Festsetzung von Anforderungen an eine bodenschützende Befestigung von Stellplatzflächen.

Darüber hinaus sind auch Einschränkungen der Versiegelung von Grundflächen, z. B. von Stellplatzflächen, Zufahrten und Wegen aus Gründen des Bodenschutzes wie aus Gründen der Anreicherung des Grundwassers auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festsetzbar.

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. *Festsetzung*

Um den Wasserabfluss aus dem Gebiet zu reduzieren und zur Anreicherung des Grundwassers Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. *Versickerung Niederschlagswasser*

Eine entsprechende Festsetzung ist auf der Grundlage des § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig. Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und deshalb als Festsetzung im B-Plan gerechtfertigt.

Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos zu versickern. *Festsetzung*

Die Pflanzung zwischen dem Baufeld M 2 und M 5 wird in den Plan mit der entsprechenden Festsetzung übernommen. *Pflanzgebote*

Zu beachten ist, dass nur ein Teil der Fläche G 14 das Änderungsgebiet betrifft.

Innerhalb der Fläche G 14 sind insgesamt 300 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt ein Gehölz je 2 m². Zu verwenden sind die Gehölze der Pflanzliste. *Pflanzfläche G 14*

Im B-Plan ist eine Auswahl vorwiegend einheimischer bzw. ökologisch wertvoller stand- *Pflanzliste*

ortgerechter Gehölze enthalten (Pflanzliste). Die Anwendung der entsprechenden Arten für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist zwingend vorgeschrieben.

Die übrigen Regelungen, die Änderungsfläche betreffen, sind außerhalb des Geltungsbereiches zu realisieren (z. B. für die Fläche G 11). Die Sicherung erfolgt durch Vertrag. *Externe Pflanzungen*

5.2.7 Weitere Planungsgegenstände

Für das gesamte Baugebiet war eine offene Bauweise (o) mit der Besonderheit, dass im Baufeld MI 5 ausschließlich Hausgruppen zulässig waren, festgesetzt. *Ursprüngliche Festsetzungen*

Die Regelungen werden im Interesse der Flexibilität des B-Planes ersatzlos gestrichen. *Änderung*

Im B-Plan waren Regelungen zum Ausschluss von Kleintierhaltung, zu Garagen (für das MI 5 nur innerhalb der Baufenster zulässig) und zu Carports (ausgeschlossen bzw. nur als Ausnahme) enthalten. *Ursprüngliche Festsetzungen*

Die Regelungen werden im Interesse der Flexibilität des B-Planes ersatzlos gestrichen. *Änderung*

In einem B-Plan können auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Grünflächen festgesetzt werden. *Grünflächen*

Die Kategorie Grünfläche umfasst eine große Spanne unterschiedlicher Nutzungen. Der Verwendungszweck ist im B-Plan näher zu bestimmen. Erfolgt dies nicht, so kann diese Fläche nur begrünt aber praktisch nicht genutzt werden.

Im B-Plan soll geklärt werden, ob es sich um öffentliche oder private Grünflächen handelt.

Eine Grünfläche muss nicht zwingend vollständig grün sein. Nicht nur erforderliche bauliche Anlagen sondern auch solche die „nur“ zweckmäßig sind, sind innerhalb von Grünflächen zulässig. Ein Areal bleibt so lange eine Grünfläche, wie das „Grün“ dominiert.

Der Bebauungsplan setzt Grünflächen ohne Zweckbestimmung aber mit Pflanzgeboten an der Straße Am Malxebogen, zwischen den Baufeldern MI 2 und MI 5 sowie am Sportplatz fest. *Ursprüngliche Festsetzungen*

Die Grünflächen entfallen bis auf den Sportplatz, der selbst nicht Bestandteil des B-Planes war, aber nun die Fläche betrifft. *Änderung*

Im B-Plangebiet wird entsprechend den planerischen Zielen eine **öffentliche Grünfläche (ÖG)** mit der Zweckbestimmung **Sportplatz** festgesetzt.

Öffentlich bedeutet, dass der überwiegende Nutzerkreis nicht auf bestimmte Nutzergruppen begrenzt ist. Auf die Eigentumsverhältnisse kommt es dabei nicht an.

5.2.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 der BbgBO (2016) erlassen.

Die zulässigen Regelungsinhalte sind in § 87 Abs. 1 bis 6 BbgBO (2016) vorgegeben.

Für das MI 5 gibt der B-Plan, anders als für die übrigen Flächen vor, dass keine traditionellen Satteldächer zu errichten sind. Flachdächer sind im Gebiet nur in der Form zulässig, dass das obere Geschoss als „Staffelgeschoss“ ausgebildet wird. Es werden die Dachfarben grau, rot und braun und Dachneigungen (max. 52°) vorgegeben. *Ursprüngliche Festsetzungen*

Auch die Höhenfestsetzungen (siehe Punkt Maß der Nutzung) sind gestalterisch begründet. Es werden einheitliche Fassaden verlangt.

Im MI 5 sollen Einfriedungen zur Straße nicht zulässig sein. Es bestehen Regelungen für Hecken.

Werbeanlagen sollen nur an Stätte der Leistung eingeordnet werden.

Auf Regelungen zur Gestaltung wird verzichtet. Das Umfeld ist so vielfältig, dass sich solche Einschränkungen der Baufreiheit kaum begründen lassen. *Änderungen*

5.2.9 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen sind gegenwärtig nicht erforderlich.

5.2.10 Vermerke / Hinweise

Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Katastererlass 1997“ fol-

gender Katastervermerk aufgebracht, der von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *Katastervermerk*

Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **geltenden Fassungen des BauGB** sowie der **BauNVO** als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen. *Rechtsgrundlagen*

Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. Maßnahmen zum Schutz der zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung vorkommenden relevanten Arten erforderlich.

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Vögel oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden. *Hinweis
Artenschutz*

Als besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer (in Bezug auf die Realisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes und Baubetreuung erwiesen. *Bauzeitenregelung*

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen.

In Abhängigkeit vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung sind u. U. auch CEF-Maßnahmen für einige relevante Arten möglich. *CEF-Maßnahmen*

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Gehölzschutzsatzung des Landkreises geschützt sind. Auf diesen Sachverhalt wird im B-Plan durch Text hingewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Spree-Neiße geschützt sind. Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig. *Hinweis
Gehölzschutz*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines geplanten Hochwasser-Risikogebietes entsprechend § 78 b Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). *Hochwasser-Risikogebiet*

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/linfo/hwrm/karten abgerufen werden.

Gegenüber der geplanten neuen Rettungswache ist für das Baufeld MI 4 im Zuge der Bauausführungsplanung eine angemessene Immissionsvorsorge, insbesondere hinsichtlich der Einhaltung der für gesunden Schlaf einzuhaltenden Nacht-Beurteilungspegel für Schallimmissionen von 45 dB(A) zu sichern. *Immissionsschutz
Rettungswache*

Die Nachweise sind im Einflussbereich der Rettungswache im Rahmen der Bauantragsverfahren, z. B. für konkrete Wohnungsbauvorhaben, zu erbringen.

Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich diverse Leitungen unterschiedlicher Medien und Unternehmen.

Der Leitungsbestand ist bei der Vorhabenplanung zu beachten.

Das trifft insbesondere auf den notwendigen Schutz bzw. auf Änderungen zu. Die betroffenen Leitungsträger sind rechtzeitig in die Planungen einzubinden.