2. Entwurf des Bebauungsplans „Eigenheimstandort Bärenbrück“

- BEGRÜNDUNG -

Baugebiet:
Gemeinde Teichland, OT Bärenbrück
Dorfstrasse
03185 Teichland OT Bärenbrück – Amt Peitz
Gemarkung Bärenbrück, Flur 2 – Flurstück 240 bis 244 und Teilstück aus 195 (Strasse)

Planverfasser

Planungs- und Ing.- Büro des Bauwesens
Dipl.-Ing. Georg John
Hauptstrasse 35
03185 Teichland, OT Neuendorf
Tel./Fax. (035601) 80602 / 80603

Vorhabenträger

Baugeschäft Matuschka GmbH
Am Stadtring 6
03042 Cottbus

BEARBEITUNGSSTAND:

Januar 2007

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Vorbemerkungen	3
1.1	Lage in der Gemeinde	3
1.2	Struktur und Funktion	3
1.3	Umgebungsbebauung	3
2.	Städtebauliche Konzeption	3
2.1	Allgemeines	3
2.2	Wohngebietszu- und Abfahrten	4
3.	Ziel und Zweck	4
4.	Inhalt und Festsetzungen	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.3	Bauweise und bebaubare Grundstücksflächen	5
4.4	Verkehrserschließung	5
4.5	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	6
4.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
5.	Grünordnerische Bewertung	6
5.1	Bestehende Vegetation, Pflanzen- und Tierwelt und Landschaftsbild	6
5.2	Beschreibung des Eingriffs und ökologische Beurteilung des Bauvorhabens	6
5.3	Flächenbilanz	7
5.4	Grünordnerische Festsetzungen	8

1. Vorbemerkungen

1.1 Lage der Gemeinde

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Ortsteiles Bärenbrück der Gemeinde Teichland. Es wird im Norden und Westen durch eine Wald- und Wiesenfläche, im Süden durch vorhandene Wohnbebauung und im Osten durch die Dorfstrasse, die gleichzeitig Teil der Ortsverbindungstrasse OT Bärenbrück/Stadt Peitz ist, mit anschließendem freiem Landschaftsraum und nachfolgender Wohnbebauung begrenzt.
Das Plangebiet ist durch die Dorfstrasse direkt erreichbar und bereits verkehrstechnisch bis auf die notwendigen Grundstückszufahrten erschlossen.
Der geplante Eigenheimstandort schließt sich in nördlicher Richtung nahtlos an die bereits vorhandene straßenbegleitende Wohnbebauung der Dorfstrasse an. Mit dem Eigenheimstandort wird eine Abrundung der Bebauung der Dorfstrasse in nördlicher Richtung (auf der Westseite) zu angrenzenden unbebauten Flächen und ein Hinweis auf eine noch weiter nördlich, vorhandene Wohnbebauung (Einzelgrundstücke) geschaffen.

1.2 Struktur und Funktion (Stand vor Beginn der Baumaßnahmen 2005)

Die im Rahmen der vorliegenden Planung betrachtete Fläche ist zur Zeit unbebaut und wird zeitweilig als Weidewiese durch den Grundstückseigentümer genutzt.
Eine Bewirtschaftung der Fläche durch andere Rechtsträger oder Pächter erfolgt nicht.
Zwischenzeitlich wurde mit den ersten Eigenheim- Baumaßnahmen begonnen.

1.3 Umgebungsbebauung

An das Planungsgebiet grenzt in nördlicher Richtung eine Wiesenfläche mit dahinterliegender einzelner Straßenbegleitender Wohnbebauung an.
Im Westen grenzt eine Wald- und Wiesenmischbereich an.
Im Osten grenzt die als Erschließungsstrasse dienende Dorfstrasse mit nachfolgenden Weide/Ackerland und der auslaufenden straßenbegleitenden Wohnbebauung auf der Straßenostseite an.
Im Süden besteht die angrenzende dorftypische Bebauungssituation aus eingeschossigen Wohneinhäusern mit ausgebauten Dachgeschoss und dazugehörigen nichtunterkellerten Nebengebäuden mit vorrangigen Satteldach- und Krüppelwalmdachformen.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Allgemeines

Aus vorbereitenden Untersuchungen sowie aus tendenziellen Entwicklungen im Bereich des Wohnungsbaues ist zu erkennen, dass es zu einer leichten Verschiebung der Bevölkerungsansiedlungen im Verhältnis Stadt – Dorf durch die gegenwärtigen Entwicklungen kommt. Als Ursachen dafür können vor allen Dingen die sich verändernden Bedingungen des Wohnens in der Stadt angesehen werden.
So besteht das Interesse vieler Bürger darin, sich auf einem für sie in angemessener Entfernung liegenden, eigenem Wohngrundstück niederzulassen.

Gleichzeitig wird durch die bisher in den einzelnen Orten lebende Bevölkerung sehr oft der Wunsch nach baulicher Veränderung und Erweiterung, über die bereits vorhandenen Hofstellen hinaus, gehegt.
Dies ist meist auch in flächenbezogener Hinsicht problemlos möglich, da zu den einzelnen Hofstellen eine wunschgemäße Garten- bzw. Wiesenfläche zugeordnet werden kann. Diese haben auch oft eine verkehrsgünstige Lage, sodass die verkehrstechnische Anbindung gesichert ist.
Die Aufwendungen für den Erwerb dieser Grundstücke können aufgrund der oft vorhandenen Besitzverhältnisse als sehr gering bezeichnet werden.
Lediglich die Lage der einzelnen Grundstücke, im Bezug auf die vorhandene Bebauung des zusammenhängenden Ortes, lassen eine Bebauung aus planungsrechtlicher Sicht nicht immer zu. Es soll eine kontrollierte Entwicklung und Ausdehnung der vorhandenen Ortstrukturen erfolgen, wobei vorzugsweise die im Zusammenhang bebauten Flächen des Ortes genutzt bzw. sinnlich ergänzt und abgerundet werden sollen.
Eine Verschiebung der vorhandenen Ortsgrenzen in die freie Landschaft kann nicht generell als Ziel der Bauaktivitäten angesehen werden. Hierbei sollte es lediglich zur angemessenen Ortsabrundung, wie das mit dem geplanten Eigenheimstandort beabsichtigt ist, kommen.

2.2 Wohngebietszu- und Abfahrten

Das Plangebiet soll vordergründig mit 4 Eigenheimen einschl. Nebengebäuden bebaut werden.
Die mögliche Zufahrt zu dem zu bebauenden Planbereich kann über die vorhandene Dorfstrasse direkt erfolgen.
Die geplante Bebauung soll straßenbegleitend ausgeführt werden.
Die Dorfstrasse ist mit einer Bitumendeckschicht befestigt und dient bereits als Zufahrtsstrasse für die vorhandenen straßenbegleitenden Wohngrundstücke.

3. Ziel und Zweck

Die Gemeinde Teichland, OT Bärenbrück ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum und liegt nach dem raumordnerischen Leitbild der dezentralen Konzentration im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg.
Gemäß Festlegungskarte des Regionalentwurfes der Region Lausitz – Spreewald , dessen in Aufstellung befindlichen Ziele von der kommunalen Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen sind, ist der Planbereich Bestandteil der Siedlungsflächendarstellung.
Das angrenzende Plangebiet grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich der rechtskräftigen Klarstellungs- und Abrundungssatzung für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Bärenbrück. Vor Ort ist erkennbar, dass die Potenziale aus dieser Satzung nahezu ausgeschöpft sind.
Die vorliegende Planung eröffnet unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine Siedlungsflächenentwicklung entlang der bereits vorhandenen Dorfstrasse , in nördlicher Richtung.
Die dargestellte Planungsabsicht entspricht den Zeilen der Amtsentwicklungskonzeption, wobei mit dem geplanten Vorhaben lediglich der Deckung von vorhandenem Eigenbedarf der ortansässigen Bevölkerung Rechnung getragen wird.
Mit dem geplanten Neubau von vier Eigenheimen im Plangebiet soll und wird der nördliche Ortsrand, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur raumverträglich arrodiert und ergänzt.

Durch die Aufstellung des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes „Eigenheimstandort Bärenbrück" sollen folgende Ziele und Zwecke erreicht werden:

- Erfüllung von landes- und regionalplanerischen Aufgaben
- Förderung der Eigentumsbildung im Wohnungsbau durch die Ausweisung einer dörflichen Wohnform
- Verbesserung der Erschließung des Gebietes
- Abrundung der Ortsrandlage

4. Inhalt und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielstellungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß BauNVO festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der bauliche Nutzung erfolgt durch die Ausweisung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse.
Die festgesetzten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der Zielstellung des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes und der dabei zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption.
Das angestrebte und ausgewiesene Nutzungsmaß entspricht dem Charakter der ländlichen Bebauung und ist zur Erreichung einer angemessenen Ausnutzung der Einzelgrundstücke und –flächen erforderlich.
Reserven für die Errichtung von, eventuell durch den Bauherrn gewünschten Gebäuden, wie Garagen, Unterstellmöglichkeiten usw., sind gegeben.

4.3 Bauweise und bebaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird entsprechend der bereits vorhandenen ortstypischen Bebauung als offene Bauweise festgesetzt.
Die Abgrenzung der bebaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.
Die getroffenen Festsetzungen in Bezug auf Baugrenzen gehen von der Einordnung der einzuhaltenden Mindest-Abstandsflächen auf den zu bebauenden vier Einzelgrundstücken aus.

4.4 Verkehrserschließung

Der Anschluß des Plangebietes an das örtliche Straßennetz ist durch die geplante straßenbegleitenden Bebauung an der bereits vorhandenen Dorfstrasse zum gegenwärtigen Zeitpunkt voll gegeben. Es sind lediglich die Grundstückszufahrten mit der Anbindung an die Dorfstrasse zu realisieren.

4.5 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen regeln die Stellung der baulichen Anlagen, die Flächen für Stellplätze bzw. Garagen, den Anschluß der einzelnen Grundstücke an die Verkehrsflächen, sowie die Lage von Grünflächen.
Ferner sind festgesetzt Fahr- und Leitungsrechte und Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, sowie eine Wildwiesenfläche.

4.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan im Textteil B getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (äußere Gestalt der baulichen Anlagen, Dachform und Dachneigung) für die positive Gestaltung des Gesamtortsbildes erforderlich.

5. Grünordnerische Bewertung

5.1 Bestehende Vegetation, Pflanzen-, Tierwelt und Landschaftsbild

Der Vegetationsbestand ist ein wichtiges Kriterium zur Ermittlung und Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen und deren entsprechende Bewertung.
Der Bestand im Bereich des Plangebietes kann als Wildwiesenfläche , ohne größere Bedeutung im Sinne der Brandenburgischen Biotopkartierung, eingeschätzt werden. Die angetroffenen Biotope gehören nicht zu den geschützten Biotopen nach § 32 BdgNatSchG.
Nach Angaben des bisherigen Nutzers stellt das Plangebiet nur einen eingeschränkten Lebensraum für Kleinsäuger und Vögel Dar, da aufgrund fehlenden Bewuchses mit Bäumen und Sträuchern, ein Schutzraum für diese Lebewesen, im Plangebiet weitestgehend nicht gegeben ist.
Der geplante Bau von vier Wohnhäusern im ausgewiesenen Baufeld führt zu keiner nennenswerten Störung des Landschaftsbildes.

5.2 Beschreibung des Eingriffs und ökologische Beurteilung des Bauvorhabens

Auf einem derzeitig noch unbebauten und unbefestigten Grundstücksbereich sollen durch den Vorhabenträger vier Eigenheime mit dazugehörenden Nebenanlagen errichtet und eine Wildwiesenfläche genutzt werden.
Durch die geplante Baumaßnahme kommt es zur Inanspruchnahme von derzeitig als Wildwiesen- bzw. Weidefläche genutzten Grundstücksflächen des Vorhabenträgers.
Eine Rodung von Bäumen und größeren Sträuchern ist nicht vorgesehen, da auf dem Planungsgrundstück derartige Bepflanzungen nicht vorhanden sind. Lediglich im nördlichen teil des Planungsgebietes sind einige kleine Sträucher zur Freihaltung des 5,00 m breiten Wartungsstreifen für den an der Baugebietsgrenze aber außerhalb des Baugebietes befindlichen Graben zu beseitigen. Teilweise schadhafte Bäume entlang der Dorfstrasse werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ausgeästet bzw. gefällt.
Aus ökologischer Sicht bedeutet die Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens:

- Verlust an belebten Boden durch Bebauung und Versiegelung
- Verlust an naturnahem Landschaftsraum
- Teilweise Veränderung der vorhandenen nördlichen Ortrandsituation

Der Verlust des belebten Bodens bedeutet, dass er seine natürliche Funktion wie Luftaustausch, Wasseraufnahmevermögen, Pufferungsvermögen und Lebensraum für Tier- und Pflanzenwelt, im Bereich der geplanten Bebauung und Versiegelung, der Eigenheimbebauung zu einem Teil (überbaute Grundstücksflächen) verliert.

Die vorhandnen Ortsrandsituation wird durch den geplanten Eigenheimbau abgerundet und optisch durch die Ergänzung des Ortsrandbildes aufgewertet.
Folgende bauliche und grünordnerische Festlegungen werden den nachhaltig wirksamen Eingriff in den Landschaftshaushalt kompensieren.

- Bebauung in ortstypischer Anordnung mit ausreichender Grundstücksfläche zur individuellen Begrünung (Gartenland)
- Höchstmaß der festgesetzten Grundflächenzahl 0,4 und einer maximalen Firsthöhe von 11,00 m
- Sinnvolle Wiederverwendung des Oberbodens
- Versickerung der von den bebauten und befestigten Flächen abgeleiteten Grundflächen an Ort und Stelle auf dem Baugrundstück
- Als Kompensation zum Eingriff in den freien Landschaftsraum ist an jeweils drei Grundstücksgrenzen der Eigenheimflurstücke und den Grenzen des Flurstückes mit der Wildwiesenfläche ein 3,00 m Streifen zur Bepflanzung mit artenreichen, einheimischen Straucharten geplant, um einen neuen Lebensraum für die Tierwelt zu sichern und eine optische Abgrenzung zur anschließenden freien Landschaft zu gewährleisten.
- Als Kompensation zum Eingriff in die Fläche, die auf Dauer versiegelt wird, ist je angefangene 50 m² bebaubare Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen.

5.3 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst die Flurstücke 240 bis 244 und den vorhandenen Straßenraum der Dorfstrasse (Flurstück 195) der Flur 2 in der Gemarkung Bärenbrück.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt insgesamt:	9.995,00 m²
Die Grundstücksfläche der vier Eigenheimgrundstücke beträgt:	3.408,00 m²
Die auf den Eigenheimgrundstücken maximal zu bebauende bzw. zu versiegelnde Fläche beträgt:	1.363,20 m²

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

siehe Festsetzungen im Teil B des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes

Berichtverfasser

Planung- u. Ing. Büro
des Bauwesens
Dipl.-Ing. Georg John BBIK
03185 Teichland, Hauptstr. 35
Tel. 035601 / 8 06 02 FAX 8 06 03

Teichland, OT Neuendorf, den 15.01.2007

.....
Dipl.-Ing. Georg John
Planverfasser