

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN

„AM AUENRAND“

Gemeinde Drachhausen
vertreten durch das Amt Peitz

Bebauungsplan „ Am Auenrand“

Begründung und Umweltbericht

Planphase: Entwurf

Planfassung: November 2011

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

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN

„AM AUENRAND“

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung

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

II. Umweltbericht

1. Anliegen der Planung
2. Umweltauswirkungen
3. SPA „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“
4. Prognose
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Zusammenfassung

III. Anhang

1. Flächenbilanz
2. Pflanzliste
3. Verfahrensübersicht

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN

„AM AUENRAND“

I. Begründung B-Plan

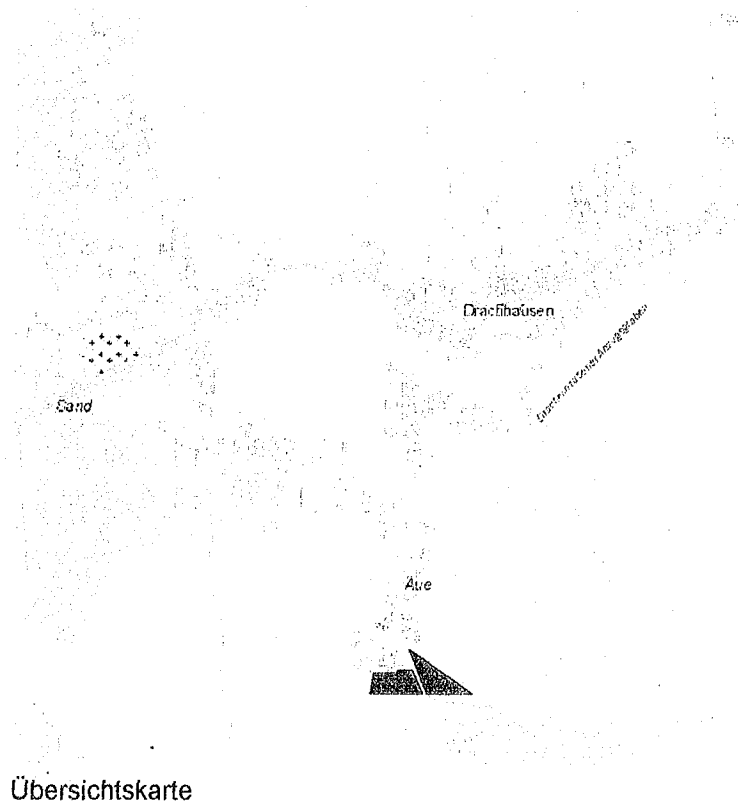
1. Anlass und Ziel der Planung

Die Grundstückseigentümer haben sich entschlossen die (sporadisch) landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebietes in wohnbaulich und gemischt genutzte Bauflächen umzuwandeln. Das Ziel der Planung ist es den östlichen Bereich (Flurstück 201) in ein Allgemeines Wohngebiet für eine Bebauung mit 3 Eigenheimen und den westlichen Bereich (Flurstück 132) in ein Mischgebiet für eine Bebauung mit einer gewerblich genutzten Kalthalle (Lagerhalle) und einem Eigenheim umzuwandeln.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt am südlichen Rand des Ortsteils Aue und befindet sich laut rechtskräftiger Klarstellungssatzung mit Abrundung der Gemeinde Drachhausen im Außenbereich.

Der Bebauungsplanentwurf umfasst zwei voneinander durch die Straße nach Drehnow getrennte Bereiche mit einer Größe von ca. 0,67 ha (Flurstück 132) und ca. 0,61ha (Flurstück 201).



Übersichtskarte

3. Grundlagen

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet.

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN

„AM AUENRAND“

Kartengrundlage

Der Bebauungsplan wird auf einem digitalen Auszug aus dem Liegenschaftskataster 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 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585)
- 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 Gemeinde 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 Gemeinde Drachhausen nicht entgegen.

Nutzung

Das Umfeld des Plangebietes wird im Norden durch Eigenheimbebauung geprägt. Im Süden befinden sich im Außenbereich weitere vereinzelt Grundstücke mit Eigenheimbebauung, sowie landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Maß der Nutzung wird durch ein- und zweigeschossige Gebäude auf unterschiedlich großen Grundstücken geprägt.

Erschließung

Der Geltungsbereich ist verkehrlich über die Straße in Richtung Drehnow und über den Anliegerweg westlich des Mischgebietes (für Baufeld MI 1) erschlossen. Hier liegen auch die stadttechnischen Medien an. In den Bereichen selbst sind keine Leitungen vorhanden.

Naturschutz

Der östliche Bereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“.

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

Umweltsituation

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

Die Bereiche werden landwirtschaftlich (Acker- und Weideland) genutzt, es sind keine wertvollen Lebensräume bzw. geschützte Arten und Biotope vorhanden. Durch die bereits jetzt vorhandene Anwesenheit des Menschen besitzt das Gebiet nur geringen Wert für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

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

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN

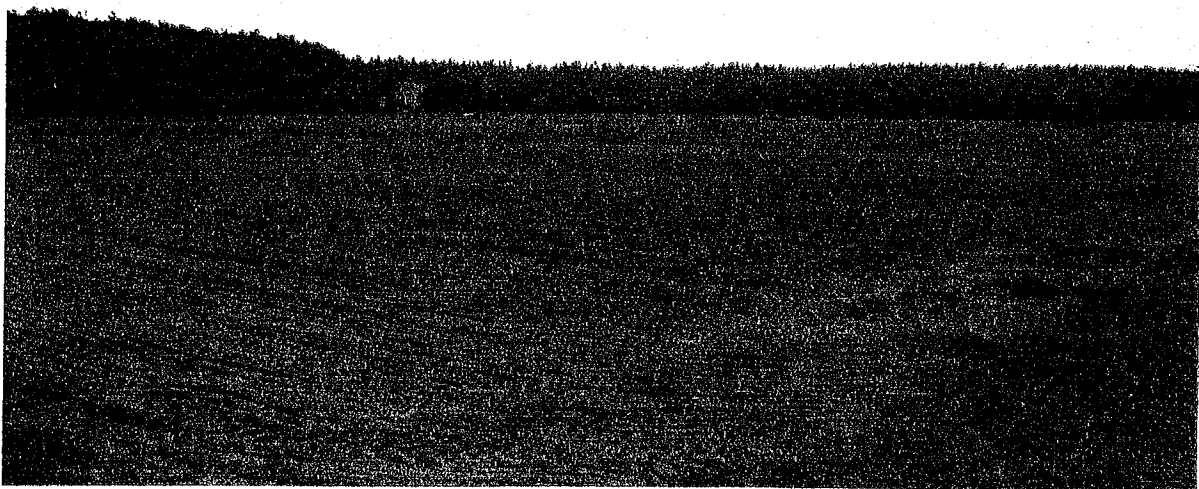
„AM AUENRAND“

Für das Schutzgut Luft hat der Bereich keine Bedeutung, es werden weder Verunreinigungen hervorgerufen, noch trägt das Plangebiet zur Reduzierung maßgeblich bei.

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.



Plangebiet Geltungsbereich Allgemeines Wohngebiet (Flurstück 201)



Plangebiet Geltungsbereich Mischgebiet (Flurstück 132)

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN

„AM AUENRAND“

5. Rechtsverbindliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das geplante Bebauungsgebiet besteht aus zwei voneinander getrennten Bereichen. Der östliche Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend der angrenzenden Bebauung im Norden festgesetzt. Dieses Gebiet soll 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

Der westliche Bereich wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Das MI-Gebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Betrieben gleichermaßen. Aus diesem Grund wird gem. §1(5) BauNVO bestimmt, dass Tankstellen gem. §6(2)7. BauNVO nicht zulässig sind und im gesamten Mischgebiet Vergnügungsstätten im Sinne des §4a(3) 2 nicht zulässig sind. Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass Ausnahmen nach §6(3) BauNVO nicht zulässig sind. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind aufgrund der Nähe zu überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umgebung nicht zulässig, da durch ihre Betriebszeiten und den durch sie hervorgerufenen Verkehr Störungen ausgehen, die die Wohnruhe der Wohnnutzung im Mischgebiet sowie auch des benachbarten Allgemeinen Wohngebiet nachhaltig beeinträchtigen können.

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.

Im Mischgebiet werden den beiden Baufeldern verschiedene Maße der Baulichen Nutzung zugewiesen.

Im Baufeld MI 1, welches vorrangig dem Wohnen dienen soll, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 und die maximale Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgesetzt.

Im Baufeld MI 2, welches vorrangig dem Gewerbe dienen soll, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 und die maximale Zahl der Vollgeschosse mit 1 festgesetzt.

Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser in Offener Bauweise zulässig. Im Mischgebiet sind nur Einzelhäuser in Offener Bauweise zulässig.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN

„AM AUENRAND“

Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Es ist vorgeschrieben, dass mindestens 40% der Grundstücksfläche als Grünfläche zu gestalten ist. Damit soll sichergestellt werden, dass eine Durchgrünung ähnlich der angrenzenden Wohngebiete im Norden erreicht wird.

Um die Versiegelung der Landschaft einzudämmen wird vorgeschrieben, dass Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenbelag zu versehen sind.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über die Verbindungsstraße nach Drehnow, welche durch das Plangebiet führt. Als Erschließung des Baufeldes MI 1 dient der Weg westlich des geplanten Mischgebietes.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung erfolgt über die bestehende Trinkwasserleitung in der Verbindungsstraße nach Drehnow und dem Weg westlich des geplanten Mischgebietes. Die Entsorgung erfolgt wie im gesamten Gemeindegebiet wahlweise über abflusslose Sammelgruben oder Kleinkläranlagen.

Anfallendes Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über die bestehenden Oberflurhydranten in der näheren Umgebung. Folgende Standorte wurden seitens des Amtes Peitz mitgeteilt:

- Aue 82a (Oberflurhydrant DN 80)
- Aue 88 (Oberflurhydrant DN 80)
- Aue 89a (Oberflurhydrant DN 80)

Schutz von Natur und Landschaft

Die Fläche wird heute als Acker- und Grünland genutzt.

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen:

- Wasserdurchlässige Beläge bei Pkw-Stellplätzen und Zufahrten.
- innerhalb der Grundstücke sind für je 50m² überbaubarer Fläche ein hochstämmiger Laubbaum oder ein Obstgehölz (gem. Pflanzliste) zu pflanzen

Umweltverträglichkeitsprüfung

Wie aus der Flächenbilanz im Anhang ersichtlich ist, beträgt die ermittelte Grundfläche 12.800 m². Gemäß Pkt. 18.7 der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsgesetz braucht für Vorhaben mit weniger als 20.000 m² eine solche Prüfung nicht erfolgen.

Die diesbezügliche gesetzliche Regelung soll im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens zur Anwendung gebracht werden.