

I.

Begründung zum Bebauungsplan

„Neubau einer Lagerhalle“

-Textteil-

BAUGEBIET:

03185 Drehnow

Teilfläche des Flurstückes 499/4, Flur 2,
Gemarkung Drehnow,

VERFASSER:

**Architektur- und Planungsbüro
Rosemarie Furchner
Lutherstrasse 9
03185 Peitz**

BAUHERR:

**Herr Bernhard Markusch
Hauptstrasse 5
03185 Drehnow**

BEARBEITUNGSSTAND:

April 2002

Inhalt

Textliche Begründung zum Bebauungsplan

1. Vorbemerkung	
1.1. Lage	4
1.2. Bisherige Struktur und Funktion	4
1.3. Umgebungsbebauung	4
2. Erforderlichkeit der Planung	
2.1. Allgemeines	4
2.2. Stand zum Verfahren des Flächennutzungsplanes der Gemeinde	5
2.3. Notwendigkeit der Planung	5
3. Zielstellung	6
4. Inhalt und Festsetzung	
4.1. Art der baulichen Nutzung	6
4.2. Maß der baulichen Nutzung	6
4.3. Bauweise	6
4.4. Gestalterische Festsetzungen	6
4.5. Verkehrserschließung	7
4.6. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	7
4.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7

Textliche Erläuterung

1. Vorbemerkung

1.1. Lage

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Drehnow, im Amt Peitz. Das zu bebauende Grundstück ist Eigentum des Herrn Christian Schulze und liegt im Außenbereich der Gemeinde. Es wird im Norden durch eine einzeilige Wohnbebauung entlang der Hauptstraße begrenzt. Östlich fließt etwa 100 m entfernt der Präsidentengraben. Im Süden liegen offene Ackerflächen mit eingestreutem Baumbestand brach. Westlich grenzt das Planungsgebiet an ebenso brache Flächen, die teilweise als Wiese oder zur offenen Lagerung dienen.

1.2. Bisherige Struktur und Funktion

Die im Rahmen der vorliegenden Planung zu bebauende Fläche ist zur Zeit weitgehend unbebaut. Im vorderen Teil befindet sich jedoch eine in den Boden eingelassene Kammer, die eine etwa 1 m hohe Erhebung im Gelände darstellt. Diese wird im Zuge der Bebauung entfernt. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um den etwa 2063 qm großen westlichen Teil des Flurstücks 499/4 (Gesamtgröße: 5.226 qm), der als Baugrundstück abgetrennt werden soll und die 441m² Verkehrsfläche/-grün als Zufahrt. Zur Zeit wird der zu bebauende Teil des Grundstückes als offene Lagerfläche für die Heizungs- und Sanitärfirma des Herrn Markusch genutzt.

1.3. Umgebungsbebauung

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an vorhandene Bebauung, die durchbrochen durch unbefestigte Wege, offen strukturiert ist. Die dorftypischen Einfamilienhäuser liegen in vorderster Reihe längs der Hauptstraße umgeben von Wirtschaftshof und Nebengelassen. Rückwärtig bilden ortstypische Holz- und Backsteinscheunen mit Satteldach längs zur Straße den Übergang zu den im Außenbereich liegenden Brachen.

2. Erforderlichkeit der Planung

2.1. Allgemeines

Die Gemeinde Drehnow liegt nach dem raumordnerischen Leitbild der dezentralen Konzentration im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg (vgl. §§3 und 7 LEPro) und besitzt keine zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum. Davon abgeleitet sollte hinsichtlich der gemeindlichen Entwicklung die Wohnfunktion weithin stabilisiert werden und ortsansässiges Kleingewerbe im Bestand gesichert werden. Planungsabsichten haben sich an den Bedürfnissen der Bevölkerung, der örtlichen gewerblichen Wirtschaft, sowie an den städtebaulichen Strukturen zu orientieren.

2.2. Stand zum Verfahren des Flächennutzungsplanes der Gemeinde

Die überarbeitete Amtsentwicklungskonzeption 2001 wurde durch die Gemeinde bestätigt, und steht damit nicht der gemeindlichen Entwicklung entgegen. Die Erstellung eines Flächennutzungsplanes FNP für die Gemeinde Drehnow ist frühestens ab dem Jahr 2002 geplant und wird mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Dieser noch ungewisse lange Zeitraum veranlasst den Vorhabenträger zur Aufstellung eines vorzeitigen Vorhabenbezogenen B - Planes, damit das Weiterbestehen der Heizungs- und Sanitärfirma Markusch am Ort gewährleistet wird.

Der vorzeitige Vorhabenbezogene B-Plan wurde auf der Grundlage des § 8, Absatz 4 des BauGB erstellt.

Die dringenden Gründe werden im Pkt. 2.3. erläutert.

2.3. Notwendigkeit der Planung

Die Heizungs- und Sanitärfirma Markusch ist seit 1983 in Drehnow ortsansässig. Der Firmensitz befindet sich auf dem Grundstück des Inhabers, Herrn Bernhard Markusch, an der Hauptstraße, welches gleichzeitig als Wohngrundstück dient.

Durch Um- und Ausbau der vorhandenen Nebengebäude entstanden moderne Arbeits- und Büroräume. Dabei wurde das gesamte Potential des Grundstückes ausgeschöpft, so dass eine Erweiterung nicht mehr möglich ist. Die Lagerung von sortierfähigen Reststoffen, wie z.B. Pappe, Styropor, Folie u.a. erfolgt z.Z. in Garagen auf dem Grundstück, welche eigentlich dem Unterstellen von Fahrzeugen dienen sollten. Außerdem wurden verschiedene Geräte, sperriges Material und Schrott sowie zeitweise Bauschutt unweit ausgelagert und bisher offen auf dem zu bebauenden Gelände abgestellt.

Entgegen den gemeindlichen Entwicklungsabsichten beeinträchtigt diese ungeordnete Lagerung empfindlich die sensible Ortsrandlage und beeinflusst durch den direkten Kontakt die örtlichen Bodenverhältnisse. Herr Markusch beabsichtigt zur Bereinigung der Struktur und zum Schutz vor den Witterungseinflüssen die Errichtung einer Lagerhalle am Ort, die sich in ihrer Struktur und Ausprägung an den umliegenden Scheunen orientiert.

Die Lagerung der o.g. Reststoffe einschl. Schrott sowie des Bauschuttes soll in Containern unter der Überdachung der Lagerhalle erfolgen.

In der Lagerhalle werden Baumaschinen abgestellt, ebenso sollen sperrige Materialien wie z.B. Abflußrohre dort gelagert werden. Das Hauptlager für Material verbleibt aber weiterhin in den Lagerräumen der Hauptstraße 5, so dass die Materialanlieferung zur Lagerhalle max. 1 x pro Monat erfolgt.

Die bereits vorhandene Zufahrt zu dem Gelände soll im Zuge der Baumaßnahme befestigt werden, um unnötigen Belästigungen vorzubeugen. Entsprechend der Nutzung der Halle (keine Produktion) ist jedoch nicht mit einer erhöhten Verkehrserzeugung zu rechnen. Pro Woche kann mit max. 25 Fahrten zur Lagerhalle gerechnet werden.

Die Fahrten erfolgen hauptsächlich in der regulären Arbeitszeit zwischen 6.30 und 18.00 Uhr, Ausnahmen kann es in Havariefällen geben.

Innerhalb eines Monats ist mit max. 1-2 Fahrten von Entsorgungsfahrzeugen (Containerstellung und -abzug für Schrott, Baustellenabfälle und sortierfähige Stoffe) zur Lagerhalle zu rechnen.

Zusätzliches Heranführen von Medien außer der Energieversorgung ist nicht erforderlich.

3. Zielstellung

Ziel der Planung ist die Errichtung einer 300 m² großen, gewerblich genutzten Lagerhalle mit Containerstellplatz. Die GF von 300 m² beinhaltet die Lagerhalle und den Containerstellplatz. Die Lagerhalle wird massiv errichtet mit ortstypischem Satteldach im Scheunencharakter und Ausrichtung längs zur Hauptstraße. Zum Innenbereich gerichtet soll eine überdachte Abstellfläche für Container als Vordachkonstruktion angeordnet werden, diese Fläche wird eingezäunt und gepflastert. Entlang der Nordseite des Gebäudes sorgt eine befestigte Fläche für die Erschließung der Halle und des Containerstellplatzes. Randbepflanzung und Baumgruppen sorgen für landschaftlichen Ausgleich, bereichern die Ortsrandlage und schaffen einen behutsamen Übergang in den Außenbereich.

4. Inhalt und Festsetzung

4.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielstellung des Vorzeitigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung als “Neubau einer Lagerhalle” festgelegt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Ausweisung der Grundfläche von 300 m², der Geschossfläche und der Zahl der Vollgeschosse. Die festgesetzte Bestimmungsgröße ergibt sich aus der Zielstellung des Bauvorhabens und den Rahmenbedingungen.

4.3. Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend der vorhandenen umgebenden Bebauung als offene Bauweise festgesetzt. Die Abgrenzung der bebaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Die getroffenen Festsetzungen gehen von den Erschließungsmöglichkeiten, der Nutzung sowie der umgebenden Bebauung des zu errichtenden Gebäudes aus.

4.4. Gestalterische Festsetzungen

Für die Fassade werden folgende Gestaltungsmöglichkeiten festgelegt:

Außenwände: Mauerwerk (Unipor oder KSV)

-Sockel verputzt; Farbton: betongrau

-über Sockel Holzverkleidung aus Brettern (Scheunencharakter);

-Farbton: dunkelgrün; alternativ: dunkelbraun

Für das Dach, als Satteldach ausgebildet, werden folgende Gestaltungsmöglichkeiten festgelegt:

-Weckmann - Profilblech; Farbton: antrazith

-alternativ: Betondachsteine (Flachdachpfanne); Farbton: granit

4.5. Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebietes an das örtliche Straßennetz wird durch die Befestigung des vorhandenen Sandweges vervollständigt und ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt schon gegeben.

4.6. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Weiterhin wird die Stellung der baulichen Anlagen durch die Baugrenzen, sowie die Lage und Ausprägung der Grünflächen festgelegt. Die Flächen zum Wenden und Abstellen und die Verkehrsflächen wurden auf eine Größe von max. 600 m² festgelegt.

4.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Textteil des Bebauungsplanes getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Dachform, Gestalt der baulichen Anlage) für die positive Gestaltung und Einpassung in das bestehende Ortsbild erforderlich.

4.8. Erfordernis der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäß § 3, Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, daß eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach BGBI I S. 205 vom 12.02.1990 bzw. Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001 nicht erforderlich ist.

Eine Vorprüfung und eine UVP sind nicht erforderlich,
da

1. gemäß des o.g. Gesetzes, Anlage 2 Abs. 1,
nur eine Lagerhalle von 300 m² Grundfläche mit der Nutzungsrichtung
Lagerung von Baustoffen Klempner/Sanitär und Unterstellung
Bautechnik erfolgen soll
2. gemäß des o.g. Gesetzes, Anlage 2 Abs. 2
die ausgewiesenen Kriterien für die ökologische Empfindlichkeit
von Pkt. 2.1. bis 2.3.7. nicht zutreffend sind
3. eine Lagerhalle nur für den Zweck der Lagerung von Baustoffen des
Handwerksbereiches Klempner/Sanitär und der Unterstellung der
Bautechnik errichtet werden soll
= keine Herstellung von Erzeugnissen
gemäß des o.g. Gesetzes, Anlage 1 Nr. 9, befindet sich diese
Lagerhallennutzung **nicht** in der Liste "UVP-pflichtige Vorhaben"
4. gemäß o.g. Gesetz, Anlage 1 Nr. 18.7.2., ist bedingt durch die
Grundstücksfläche von 2000 m² und die Größe der Lagerhalle
Grundfläche 300 m² die untere Grenze für eine allgemeine
Vorprüfung wesentlich unterschritten