

BEBAUUNGSPLAN
" FORSTER STRASSE "

- BEGRÜNDUNG -

BAUGEBIET:

FORSTER STRASSE IN HEINERSBRÜCK
03185 Heinersbrück - Amt Peitz

Gemarkung Heinersbrück; Flur 2 - Flurstücke 157/1; 197/1; 197/5

PLANVERFASSER:

INGENIEURBÜRO
BAUPLANUNG UND BAUÜBERWACHUNG
Dipl.-Ing. P. Stefani
Gartenstraße 14; 03050 Cottbus
Tel./Fax. (0355) 474020 / 474030

BAUHERR:

Herr Siegfried Dubian
Hauptstraße 21; 03185 Heinersbrück

BEARBEITUNGSSTAND:

November 1999

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Vorbemerkungen	3
1.1.	Lage in der Gemeinde	3
1.2.	Bisherige Struktur und Funktion	3
1.3.	Umgebungsbebauung	3
2.	Städtebauliche Konzeption	4
2.1.	Allgemeines	4
2.2.	Wohngebietszu- und Abfahrten	4
3.	Ziel und Zweck	5
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	6
4.4.	Verkehrerschließung	6
4.5.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	6
4.6.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
5.	Geruchsimmissionen	7
5.1.	Bewertung	7
5.2.	Zusammenfassung	7

4.3. Bauweise und bebaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird entsprechend der bereits vorgenommenen ortstypischen Bebauung als offene Bauweise festgesetzt.

Die Abgrenzung der bebaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Die Ausweisung erfolgt grundstücksweise.

Die getroffenen Festsetzungen in Bezug auf Baugrenzen gehen von der Einordnung der einzuhaltenden Abstandsflächen auf den zu bebauenden Einzelgrundstücken aus.

4.4. Verkehrserschließung

Der Anschluß des Plangebietes an das örtliche Straßennetz ist durch die geplante straßenbegleitende Bebauung im Bereich des vorhandenen Forster Straße bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt voll gegeben.

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, eventuell erforderliche Versorgungsflächen sowie die Lage von privaten und öffentlichen Grünflächen.

Ferner sind festgesetzt Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen usw. . (siehe dazu auch den erarbeiteten Grünordnungsplan)

4.6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan im Textteil getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (äußere Gestalt der baulichen Anlagen; Dachform; Dachneigung; Werbeanlagen und Automaten; Antennen; Niederspannungsleitungen, Einfriedungen; Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen) für die positive Gestaltung des Gesamtortsbildes erforderlich.

3. Ziel und Zweck

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes " Forster Straße " sollen folgende Ziele und Zwecke erreicht werden:

- Erfüllung von landes- und regionalplanerischen Aufgaben;
- Errichtung von Gebäuden mit gehobener Wohnqualität und Schaffung eines attraktiven dörflichen Wohngebietes;
- Förderung der Eigentumsbildung im Wohnungsbau durch die Ausweisung einer dörflichen Wohnform und kleiner Baugrundstücke;
- Weitgehende Erhaltung und Verbesserung der angrenzenden, vorhandenen Wohnbebauung und Schaffung eines neuen zentralen Wohnungsstandortes als Ausgangspunkt für weitere neue dörfliche Aktivitäten;
- Verbesserung der Erschließung des Gebietes;

4. Inhalt und Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielstellungen des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß BauNVO festgesetzt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Ausweisung der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse.

Die festgesetzten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der Zielstellung 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.

2. Städtebauliche Konzeption

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, eigenen Wohngrundstück niederzulassen.

Besonders bevorzugt werden dabei die Wohnstandorte im stadtrandnahen Bereich durch die Bürger angenommen. Aber auch Wohngebiete in einer Entfernung von ca. 10,0 ... 20,0 km zu der nächstgelegenen größeren Stadt finden immer größeren Zuspruch. Die Aufwendungen für den Erwerb dieser Grundstücke stellen sich kostengünstiger als in den stadtrandnahen Bereichen dar.

Die erforderlichen Dienstleistungen werden dabei teilweise im Ort selbst, bzw. in der nahegelegenen Stadt, in Anspruch genommen.

Der Bestand der vorhandenen Bebauung in den beiden zuvor beschriebenen Gebieten reicht aber zur Deckung des gegenwärtig bestehenden Bedarfes nicht aus, wodurch sich die Notwendigkeit der Errichtung neuer Gebäude, vorzugsweise in neu zu erschließenden Wohngebieten, in den bereits vorhandenen Ortschaften, erforderlich macht.

2.2. Wohngebietszu- und Abfahrten

Die Zufahrt zu dem zu bebauenden Planbereich erfolgt über die vorhandene, mittig durch das Plangebiet führende Forster Straße.

Die geplante Bebauung soll straßenbegleitend ausgeführt werden.

Der Forster Straße ist durch eine Bitumendeckschicht befestigt und ist eine bereits vorhandene Straße. Ein weiterer Ausbau bzw. die Verbesserung der Qualität dieser Straße wird sicher in den nächsten Jahren noch erfolgen.

Aufstellung des Bebauungsplanes " Forster Straße "

1. Vorbemerkungen

1.1. Lage in der Gemeinde

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Heinersbrück, in nord-östlicher Richtung von einem Waldstück, im Süd-Osten durch ein Wohngrundstück, im Süd-Westen durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und im Nord-Westen durch Wohngrundstücke begrenzt.

Es ist durch die hindurchführende, vorhandene Forster direkt erreichbar und bereits verkehrstechnisch erschlossen.

Das geplante Baugebiet schließt sich fast nahtlos an eine bereits vorhandene Bebauung in nord-westlicher und teilweise in süd-östlicher Richtung an, wobei eine neue Ortsabrundung an dieser Stelle zu den angrenzenden unbebauten Flächen geschaffen wird.

1.2. Bisherige Struktur und Funktion (Stand vor Beginn der Baumaßnahmen 1998)

Die im Rahmen der vorliegenden Planung zur Bebauung vorgesehene Fläche ist zur Zeit noch unbebaut.

Es handelt sich bei der nördlich-östlich der Forster Straße gelegenen Fläche um eine Waldfläche und bei der südlich-westlich angrenzenden Fläche um eine Ackerflächen.

In süd-östlicher Richtung grenzt ein Wohngrundstück sowie ein vorhandener landwirtschaftlich genutzter Weg an das Plangebiet.

1.3. Umgebungsbebauung

An das Plangebiet grenzt in nord-westlicher und teilweise in süd-östlicher Richtung eine vorhandene Bebauung an.

Wie bereits schon beschrieben, befindet sich in nord-östlicher Richtung ein vorhandenes Waldstück, welches in den Planbereich integriert wurde und zum Zwecke der geplanten Bebauung abgeholzt werden soll.

In süd-westlicher Richtung grenzt eine Ackerfläche an die geplante Wohnbebauung, welche zum Zwecke der Ersatzaufforstung für die zu rodende Waldfläche genutzt wird.

Die angrenzende dorftypische Bebauungssituation besteht aus teilweise unterkellerte, eingeschossige Wohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß sowie dazugehörige nichtunterkellerte Nebengebäude mit verschiedenen Dachformen.

5. Geruchsimmisionen

5.1. Bewertung

Die im Rahmen des vorliegenden Geruchsimmisionsprognosegutachtens der IGUS GmbH Dresden, welches zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt wird, kann nachfolgende Standortbewertung getroffen werden:

Die ermittelte Immisionszusatzbelastung (I1Z) versteht sich auf Grund fehlender Vorbelastung als Gesamtbelastung.

Für die geplante Wohnbebauung wird rechnerisch der Immisionsrichtwert von 10 % Jahresgeruchshäufigkeit um bis zu 5% überschritten.

Aufgrund

- des konservativen Berechnungsmodells,
- der mit hoher Sicherheit abgeschätzten Geruchsstoffströme,
- der Einhaltung des Mindestabstandes zwischen Stallgebäude und geplanter Bebauung nach VDI 3473/1,
- der Tatsache, dass wegen der dörflichen Lage eine vergleichsweise höhere Geruchsimmisionsbelastung durch Tierhaltungsgerüche tolerabel sein müsste und
- der Aussage, dass bei gleichen Geruchssimmisionskonzentrationen allgemein Rinderhaltungsgerüche als weniger belastend empfunden werden als die anderer Tierhaltungen (s./VDI3473/)

kann für das geplante Wohngebiet eine zumutbar hohe Geruchsimmisionsbelastung durch die Rinderhaltungsanlage ausgeschlossen werden.

5.2. Zusammenfassung

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Errichtung von sechs Wohnhäusern im Einwirkungsbereich der Rinderhaltungsanlage der Agrargenossenschaft eG Heinerbrück sollte die zu erwartende Geruchsimmisionsbelastung für das Bebauungsplangebiet prognostiziert werden.

Grundlage einer zugehörigen Ausbreitungsrechnung war die Aufnahme aller emmissionsrelevanter Daten der sechs zur Rinderhaltungsanlage gehörender Ställe und die Verwendung von Emmisionsfaktoren der gegenwärtig für Tierhaltungsanlagen am häufigsten herangezogenen Literaturquellen.

Die Ausbreitungsrechnung ergab für die geplante Wohnbebauung eine Jahreshäufigkeit von maximal 15%.

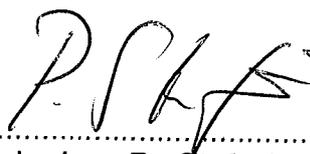
Obwohl dieser Wert den zugehörigen Richtwerten der Brandenburger Geruchs-Immisionsrichtlinie überschreitet, wird im Gutachten begründet, warum u.E. keine die Wohnqualität unzulässig beeinträchtigende Geruchsimmisionsbelastung durch den Betrieb der Rinderhaltungsanlage zu erwarten sein wird.

Planbearbeiter:

Ingenieurbüro
Bauplanung und Bauüberwachung
Dipl.-Ing. P. Stefani

Gartenstraße 14
03050 Cottbus
Tel. (0355) 47 40 20
Fax. (0355) 47 40 30

Cottbus, den 25. November 1999



Dipl. - Ing. P. Stefani
- Projektbearbeiter -