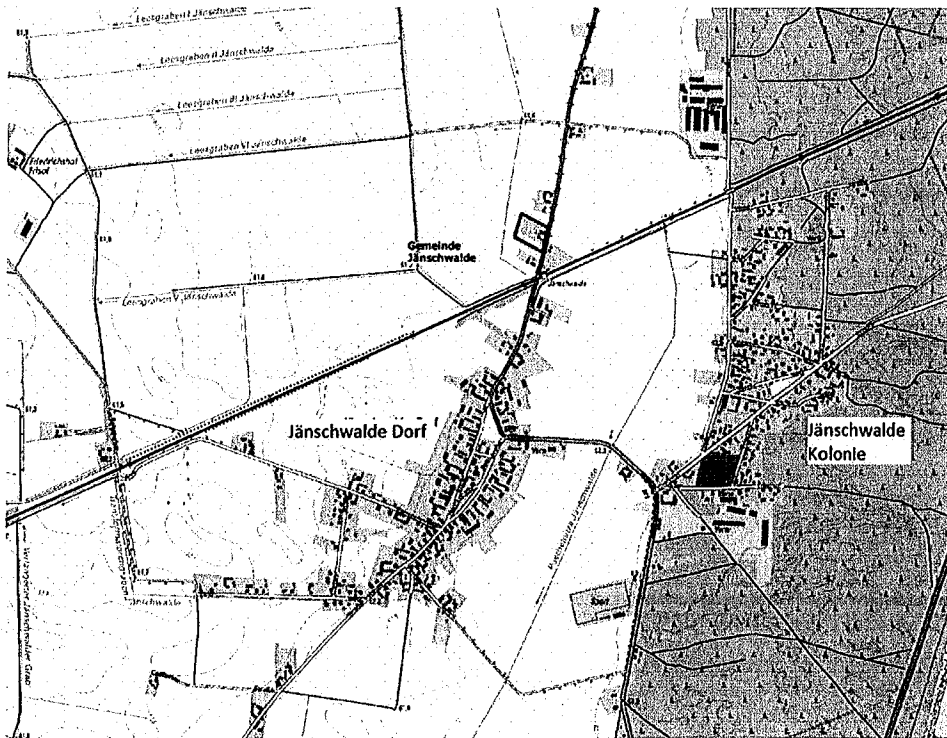


Jänschwalde

1. Änderung Bebauungsplan „Chausseestraße“ (Deckblatt)

Übersichtskarte



Schlussfassung Oktober 2016

Inhalt

Hinweis.....	1
1 Vorbemerkungen	1
2 Grundlagen.....	3
3 Ausgangssituation	3
4 Planänderung	4
Anhang Rechtsgrundlagen	8

Hinweis

Für den in der Entwicklung befindlichen Bereich „Chausseestraße“ wird die verbindliche Bauleitplanung an die aktuellen Anforderungen angepasst.

In diesem Zug wird für einen Teilbereich der B-Plan geändert eine neue Planzeichnung erstellt. Die Änderungen sind nur geringfügig und haben keinen Einfluss auf die beiden benachbarten Teilbereiche.

Die Grundzüge der wirksamen Planung werden allerdings nicht berührt, da nur Einzelheiten der Planung unter Beibehaltung der Grundkonzeption geändert werden und die Änderung von Flächen im Umfang nur sehr gering und räumlich begrenzt und darüber hinaus nur von geringer Bedeutung sind. Deshalb wird ein so genanntes „Deckblatt“ für die Begründung erstellt, welches nur die Änderungen behandelt.

Nachfolgend werden nur die konkreten Änderungen, die sich für den Geltungsbereich ergeben, erläutert.

Die Erläuterungen sind nur im Zusammenhang mit den Begründungen zum B-Plan „Chausseestraße“ gültig.

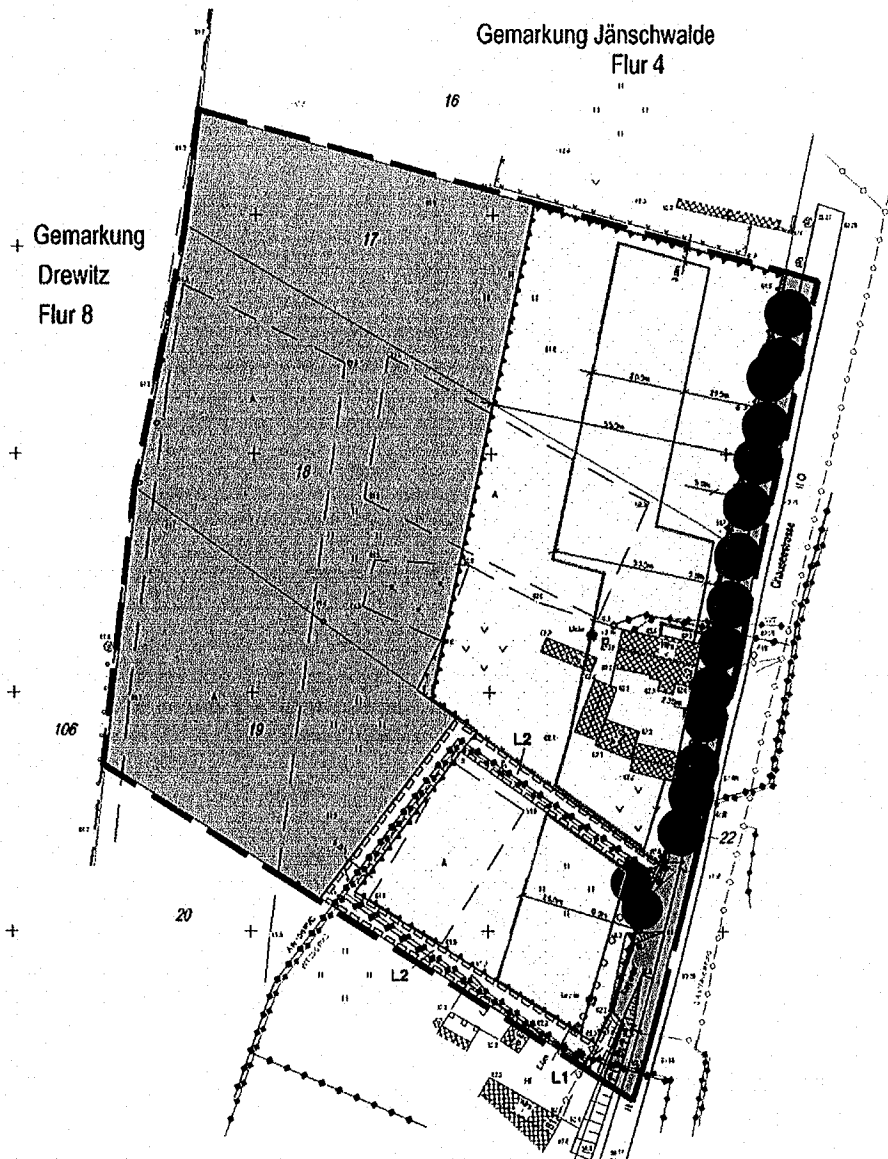
1 Vorbemerkungen

Der B-Plan „Chausseestraße“ ist in der Fassung vom Juni 2001 (in Kraft getreten am 02.04.2002) gültig. *Stand der Bauleitplanung*

Das Änderungsplangebiet umfasst den mittleren Bereich des ursprünglichen Geltungsbereiches, genauer das Flurstück 18 (Flur 4 Gemarkung Jänschwalde). Ein geringer Teil im östlichen Bereich des Flurstück 17 (Flur 4 Gemarkung Jänschwalde) wird mit ins Änderungsplangebietes aufgenommen. *Änderungs-Plangebiet*

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 9820 m².

Die restlichen Flächen des Bebauungsplans „Chausseestraße“ bleiben von den Änderungen unberührt. Für Sie gilt weiterhin der Bebauungsplan „Chausseestraße“ in der Fassung vom Juni 2001.



Bei der Realisierung der Planung hat sich gezeigt, dass einige Festsetzungen des Planes nicht (mehr) den Ansprüchen genügen. Einige Bestimmungen sind „zu eng gefasst“, so dass Abweichungen erforderlich wurden, um ungewollte Härten zu vermeiden.

*Aufgabe
Anlass*

Ursprünglich war der B-Plan vom Abriss der alten Bebauung ausgegangen. Die Festsetzungen des B-Planes aus 2001 gehen also von Neubauten aus.

Ziel und Zweck

Der Eigentümer des Flurstücks 18 (Flur 4 Gemarkung Jänschwalde) wollte anfangs seinen eigenen kleinen Handwerkerbetrieb auf der bebaubaren Fläche unterbringen und sowohl bestehende Gebäude sowie Neubauten als Werkstatt- und Lagerflächen nutzen.

Mittlerweile wird von diesem Vorhaben abgesehen und gegenwärtig eine Sanierung des Hauptgebäudes zur späteren Wohnnutzung durchgeführt. Um ausreichend Wohnfläche aus dem Bestand zu entwickeln, muss die Änderung hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO erfolgen. Damit ist gewährleistet, mehr als die im WS-Gebiet erlaubten 2 WE zu realisieren.

Des Weiteren soll es die Möglichkeit geben, der touristischen Nachfrage nach Beherbergungsmöglichkeiten im Raum Jänschwalde auch punktuell Rechnung zu tragen und die Fläche effektiv und ökonomisch nutzen zu können. Die hier angestrebte Änderung zu einem Allgemeinen Wohngebiet lässt diesen Raum für Entwicklungen, auf den eigenen Grundstücksgrenzen in geringem Maße Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu errichten.

Die Gemeinden sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die

Erfordernis

städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Um die wünschenswerten Anforderungen an den Standort (Erhalt der Altbebauung) erfüllen zu können bedarf es einer Anpassung des B-Planes für die betroffene Teilfläche.

2 Grundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I, S. 2414), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015 geändert.

Rechtsgrundlage

Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet.

Das Verfahren für die Änderung von Bauleitplänen ist im BauGB geregelt. Im Anhang ist eine Verfahrensübersicht beigefügt.

Verfahren

Im vorliegenden Fall erfolgt die Änderung im „vereinfachten Verfahren“ auf der Grundlage des § 13 BauGB. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Vereinfachtes Verfahren

Das ist wie folgt begründet.

Im Plangebiet wird weiterhin eine Wohnnutzung angestrebt. Die Ausweisung als Wohnbauland bleibt also wie vorgesehen bestehen.

Dem Prinzip, der Sicherung des Bestandes und der Entwicklung nach innen wird insofern Rechnung getragen, als das weiterhin keine Flächen im freien Landschaftsraum überbaut werden müssen.

Des Weiteren wird straßenbegleitende Wohnbebauung durch die jeweiligen Bestimmungen festgesetzt, wozu u.a. die Aufteilung der einzelnen Parzellen in großzügige Garten- und Ackerflächen im hinteren sowie Wohnbauflächen im vorderen Bereich beiträgt.

Die Planänderung betrifft nur einen relativ geringen Teil der zusammenhängenden Siedlungsstruktur und kann sich daher nur im unmittelbaren Nahbereich aber nicht auf das gesamte Gefüge auswirken und ist außerdem nur von sehr geringem Ausmaß.

Die in § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 aufgeführten Voraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

Es sind gegenüber der Ausgangslage im Bebauungsplan „Chausseestraße“ keine erheblichen Umweltwirkungen zu erwarten. Grundlage für diese Beurteilung sind die bisherigen Darstellungen im Bebauungsplan, die sich nur marginal von den geplanten unterscheiden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG ist nicht notwendig weil die erforderlichen Änderungen nach der Anlage 1 (Nr. 18) UVPG als zu geringfügig einzustufen sind.

Es ist auch nicht erkennbar, dass durch die Planänderung eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vorbereitet wird.

Im „vereinfachten Verfahren“ ist u. a. keine Umweltprüfung erforderlich. Ein Umweltbericht muss nicht zusammengestellt werden. Die Beteiligung der Betroffenen ist nur einstufig erforderlich.

Als Plangrundlage werden neben der vorliegenden aktuellen Vermessung 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.

Plan- und Kartengrundlage

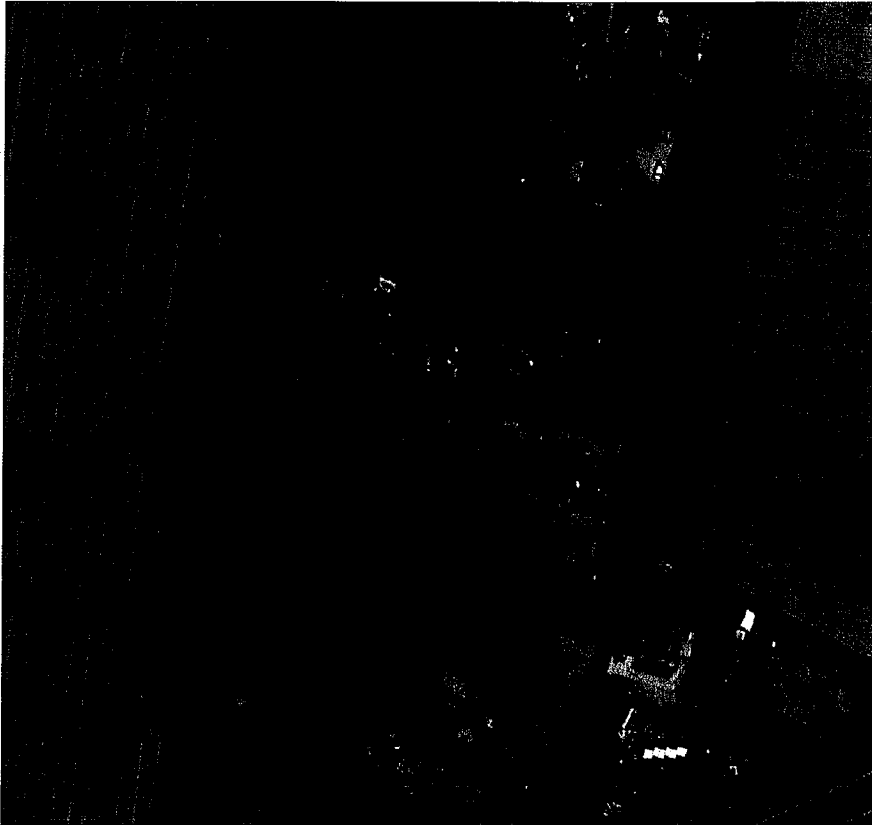
3 Ausgangssituation

Aktuell gibt es keine nennenswerten Entwicklungen innerhalb der Gebietsfläche des Bebauungsplans „Chausseestraße“. Das Gebiet teilt sich auf in insgesamt drei bebaute Grundstücke, welche bisher gem. § 2 BauNVO hauptsächlich der

Nutzungen

Wohnnutzung zuzuordnen waren.

Der mittlere Teil (Änderungsplangebiet) soll im Zuge dieser Änderungsplanung gesondert betrachtet werden.



Luftbild

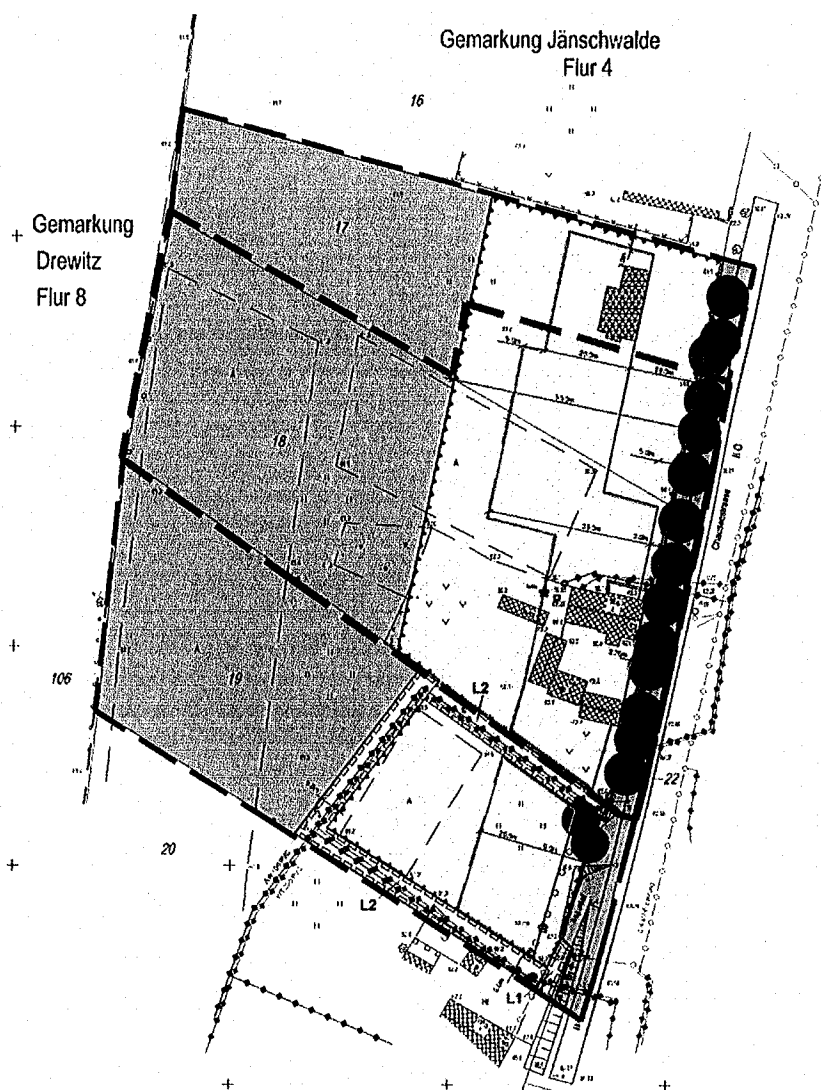
----- Geltungsbereich
B-Plan Juni 2001
———— Geltungsbereich
Änderungsplanung

Gegenwärtig findet sich im Änderungsplangebiet sowie in den umliegenden Grundstücken hauptsächlich Wohnbebauung. Die einzelnen Parzellen sind in der Tiefe geteilt in Wohnbauflächen (straßenbegleitend) und Garten- und Ackerflächen.

Begrenzt wird das Änderungsplangebiet derzeit im Norden und Süden von locker bebauten Kleinsiedlungsstrukturen (WS-Gebiet), im Westen von landwirtschaftlich genutzter Fläche und im Osten von der Landesstraße 502.

4 Planänderung

Der Geltungsbereich umfasst das komplette Flurstück 18 sowie das Flurstück 150 der Flur 4 der Gemarkung Jänschwalde. Die Gesamtfläche beträgt rund 8.920 m².



Das durch eine geschlossene **Baugrenze** definierte „Baufenster“ ändert sich im nördlichen Teil des Änderungsplangebiets minimal. Insgesamt wird die Tiefe auf einer Länge von 40 m von 20 m auf 25 m erhöht. Damit soll zukünftiger Entwicklung etwas mehr Raum gegeben werden, ohne den Gebietscharakter zu stark zu verändern und ohne ein Konfliktpotenzial mit dem angrenzenden Grundstück zu provozieren.

Stellung bauliche Anlagen

Der Standort des Änderungsplangebietes befindet sich unmittelbar an der Landstraße 502. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist dadurch weiterhin gegeben.

Erschließung

Die Art der Nutzung wird im B-Plan geändert. Das bisher als Kleinsiedlungsgebiet gem. § 2 BauNVO (WS-Gebiet) festgesetzte Areal wird in ein „**Allgemeines Wohngebiet**“ gem. § 4 BauNVO (WA-Gebiet) geändert.

Art der Nutzung

Die ehemals festgesetzten Bestimmungen hinsichtlich Art und Maß der Nutzung genügen nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Das Änderungsplangebiet soll sich in geringen Maßen den zukünftigen Bedürfnissen anpassen und Raum für neue Entwicklungen geben.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend der Wohnnutzung einschließlich Wohngebäuden und nicht störende Handwerksbetriebe.

Die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke wurden im Plangebiet auf Grundlage des § 1 BauNVO eingeschränkt, um das neue Wohngebiet besser dem Leitbild anzupassen.

Im Geltungsbereich sind nur allgemeine Wohngebiete einschließlich Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe

zugelassen werden.

Die nachfolgenden Festsetzungen betreffen nur das Änderungsplangebiet.

Auf den Grundstücken des Geltungsbereichs der Änderungsplanung wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. *Art der baulichen Nutzung*

Im Geltungsbereich sind nur Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig.

Als Ausnahme können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen.

Durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 und § 21a Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen darf die festgesetzte Grundfläche (GR) nicht überschritten werden. *Maß der baulichen Nutzung*

Die Grundstücke im Geltungsbereich müssen eine Mindestbreite von 20 m aufweisen.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den, für den Geltungsbereich der Satzung festgelegten Höhenbezug von 62,0 über DHHN 92.

Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO können auch außerhalb der durch die Baugrenze definierten Baufenster errichtet werden. Ihre Standorte dürfen aber einen Abstand von 40 m von der Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten. *Sonstige Festsetzungen*

Werbeanlagen

Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sind im Geltungsbereich der Satzung unzulässig. *Bauordnungsrechtliche Vorschriften*

Gebäude

Im Geltungsbereich der Satzung sind für die Hauptgebäude nur Sattel- und Krüppelwalmdächer, mit einer Dachneigung zwischen 30° und 48°, mit kleinformatiger Hartdeckung zulässig. Unterschiedliche Neigungen der beiden Hauptdachflächen sind unzulässig. Der Hauptfirst muss in Gebäudemitte verlaufen. Anlagen für erneuerbare Energien sind zulässig.

Für die Fassadenoberflächen sind traditionelle Materialien, wie Putz, Holz, Stein, Ziegel, Klinker, Keramik oder deren Kombinationen, in gebrochenen, d.h. mit schwarz abgetönten Farbtönen zu verwenden.

Zufahrten und Einfriedungen

Einfahrtstore im Bereich der Grundstückszufahrten und Garagentore mit direkter Zufahrt von der Straße müssen einen Mindestabstand von 5m zur Fahrbahnkante besitzen.

Die Grundstücksgrenze zur Straße ist einzufrieden. Die Zäune oder Hecken dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.

Bodenschutz/Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Hofflächen, Wege und Stellplätze mit ihren Zufahrten, unabhängig von der zulässigen GRZ, nur in gas- und flüssigkeitsdurchlässiger Ausführung zulässig. *Grünordnerische Festsetzungen*

Auffüllungen von mehr als 0,5 m über die ursprünglich vorhandene Geländehöhe hinaus sind unzulässig.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zurückzuhalten, zu versickern oder einer Nutzung zuzuführen.

Schutzmaßnahmen/Pflanzgebote

Der vorhandene Alleebaumbestand im Geltungsbereich der Satzung ist zu erhalten und zu schützen. Zufahrten zu den geplanten Grundstücken sind so anzuordnen, dass der Baumbestand nicht gefährdet wird.

Auf den neu zu bebauenden Grundstücken sind je angefangene 500 m² des Grundstücksanteils, der innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche liegt, ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen. Eine Standortbindung besteht nicht.

Entlang der westlichen Grenzen der neu zu bebauenden Grundstücke, die den Übergang zur offenen Landschaft bilden, sind je Grundstück auf mindestens auf 50 m² Flurgehölze anzupflanzen. Die Pflanzdichte beträgt ein Gehölz je m².

Für die Pflanzmaßnahmen sind die in der Pflanzliste aufgeführten Gehölze zu verwenden.

Da das Ziel der Planung die Ausweisung von Wohnbauflächen ist, ist die Ansiedlung folgender Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Nutzungen sind vorrangig im Dorfzentrum anzusiedeln. Das Unterbringen im Randbereich der Siedlung würde die Funktion des Zentrums schwächen und den Siedlungsdruck auf die Landschaft verstärken, da spätere Erweiterungen nicht auszuschließen sind. Ebenfalls sind Tankstellen im Plangebiet nicht zulässig, da derzeit im Gemeindegebiet kein Bedarf besteht und die Interessen des Landschaftsschutzes entgegenstehen.

Ausschluss

Die Planfläche wird durch die vorgesehene Nutzung nur minimal stärker anthropogen belastet. Die Versiegelung wird durch die Begrenzung der Überbauung auf das unbedingt notwendige Maß, gering gehalten.

Boden

Der Versiegelungsgrad liegt, bedingt durch die großen Grundstücksflächen, bei unter 10%. Die übrigen Flächen verbleiben in der bestehenden Nutzung als Grünfläche.

Im § 17 BauNVO ist als Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für Allgemeine Wohngebiete 0,4 angegeben. Um allerdings die „lockere Bebauung“ zu gewährleisten, welche für Siedlungsstrukturen dieses Charakters im Leitbild vorgesehen und um eine zu massive Bebauung zu verhindern, ist und weil es sonst einen zu starken Kontrast zur benachbarten Grundstücken geben könnte, soll im Geltungsbereich eine GRZ=0,2 festgesetzt werden.

Maß der Nutzung

Des Weiteren wird die Grundfläche auf 200 m² begrenzt je Gebäude begrenzt, um die Versiegelung einzuschränken ohne den Gestaltungsspielraum der Eigentümer unnötig zu reduzieren.

Damit soll des Weiteren gesichert werden, dass die Nachnutzung aller bestehenden Gebäude rechtlich zulässig ist und zukünftige Entwicklungen bis zu einem vertretbaren Rahmen nicht ausgeschlossen sind.

Außerdem verhindert die Festsetzung einer Grundfläche je Gebäude auch den Bau zu großer Anlagen, welches sich im Erscheinungsbild der Situation nicht gut eingliedern könnte und beschränkt dennoch nicht die Eigentümer auf ihren Grundstücken.

Mit der Änderung der Grundfläche bei gleichzeitiger Senkung der GRZ wird der Spielraum für die Eigentümer etwas erhöht, was i. S. dieser Änderungsplanung ist, ohne den Gebietscharakter zu stark zu verändern.

Grundstücksbreite

Die Struktur ändert sich im neuen Geltungsbereich im Vergleich zum bestehenden B-Plan „Chausseestraße“ nicht.

Struktur

Die rückwärtige Abgrenzung des Baulandes liegt weiterhin bei durchschnittlich 55 m. Für den Bereich zwischen der Baugebietsgrenze und der westlichen Grenze des Geltungsbereiches wird weiterhin als Nutzung „Landwirtschaftsfläche“ festgesetzt. Damit soll gewährleistet werden, den Zugriff des Menschen gering zu

halten und einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft zu sichern.

Anhang

Rechtsgrundlagen

(Auswahl Aktualisierungsstand November 2016)

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)	zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)	zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 (Nr. 29))
PlanzV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit 01.03.2010	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, Nr. 03 ber. Nr. 21)	geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20])	zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226)	zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Mai 2016 (GVBl.I/14) gültig ab 01.07.2016
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286)	zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 32])

Nutzungstabelle

Nutzung	BauNVO		Baufeld		
	§ 4		WA		
	z	a	z	a	u
Wohngebäude	X		X		
der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	X				X
nicht störende Handwerksbetriebe	X		X		
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	X				X
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		X		X	
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		X		X	
Anlagen für Verwaltungen		X			X
Gartenbaubetriebe		X		X	
Tankstellen		X			X

Verfahrensübersicht

Die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 18.06.2015 durch die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Jänschwalde beschlossen. *Änderungsbeschluss*

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde hat in ihrer Sitzung am 15.10.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung Oktober 2015 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. *Beschluss Offenlage Entwurf*

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Oktober 2015 sowie die Begründung lagen vom 03.12.2015 bis zum 04.01.2016 öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. *Beteiligung der Öffentlichkeit*

Mit Schreiben vom 20.11.2015 wurden die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden um ihre Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Oktober 2015 gebeten. *Beteiligung Behörden und Träger Öffentlicher Belange*

Stand 07.11.2016

Anhang Abwägungstabelle