

---

# **GEMEINDE PREILACK**

Amt Peitz  
Landkreis Spree - Neiße

~~(vorhabenbezogener)~~ Bebauungsplan  
"Wohnbebauung an der Ugorina"

mit Städtebauvertrag

## **BEGRÜNDUNG des Bebauungsplanes**

(gemäß §9 (8) BauGB)

**- PLANFASSUNG -**

Stand: 03 / 2001

---

Deckblatt

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0. Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3/4</b>
1.1. Planangaben .....	3
1.2. Standortangaben .....	3
1.3. Bearbeitungsgrundlagen .....	3/4
1.3.1. Gesetzliche Grundlagen .....	3
1.3.2. Grundlagen aus dem Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren .....	4
1.3.3. Sonstige Bearbeitungsgrundlagen.....	4
<b>2.0. Bestandsbeschreibung .....</b>	<b>4/5</b>
2.1. Lage des Plangebietes .....	4
2.2. Auswahlkriterien und Begründung der Notwendigkeit der Planung .....	4
2.3. Bestandssituation .....	5
2.3.1. Landschaftsraum / Topographie .....	5
2.3.2. vorhandene bauliche Anlagen .....	5
2.3.3. Erschließungszustand .....	5
<b>3.0. Darlegung der Ziele, Zwecke und     wesentlichen Auswirkungen .....</b>	<b>6-7</b>
3.1. Ziele und Zwecke .....	6
3.2. Erschließung des Plangebietes .....	7
3.3. Wesentliche Auswirkungen .....	7
<b>4.0. Flächenbilanzen .....</b>	<b>8</b>
4.1. Flächennutzung im Bestand .....	8
4.2. Flächennutzung nach den B-Plan Festsetzungen .....	8

**Anlagen:**

- A0 - Fotografische Bestandsdarstellung
- A1 - Historische Karte
- A2 - Bestandspläne, Teilungsentwurf
- A3 - Planzeichnung Nr. B - Prei - 02
- A4 - Grünordnerischer Planteil

## 1.0. ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1. Planangaben

Vorhaben: ~~(vorhabenbezogener)~~ Bebauungsplan  
"Wohnbebauung an der Ugorina" in Preilack

Auftraggeber (AG): **R & L Bau GbR**  
Cottbuser Straße 46, 15913 Neu Zauche

Planphase: Planfassung

Bearbeitungsstand: 03 / 2001

Entwurfsverfasser: **INGPLAN FRIEBEL**  
Wernerstraße 53  
03046 Cottbus  
Tel./Fax: (0355) 700897 / 7843925

### 1.2. Standortangaben

Land: Brandenburg  
Landkreis: Spree-Neiße  
Gemeinde: Preilack  
Amt: Peitz

Gemarkung: Preilack

Flur: 3

Teilflurstück: 91/4, 92, 93/4

### 1.3. Bearbeitungsgrundlagen

#### 1.3.1. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert  
am 22.04.1993 (BGBl. I 1990, S. 132; 1993, Seite 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.06.1994 (GVBl. I S.126, 404)
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1992, geändert  
am 15.12.1993, zuletzt geändert am 01.06.1994 (GVBl. I 1992, S. 208; 1993,  
S. 510; 1994, S.165)

### 1.3.2. Grundlagen aus dem Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren

- Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Preilack zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vom 20.07.2000
- Planungsanzeige: Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
- Landesplanerische Stellungnahme: Reg.-Nr.: GL7-0118/98/2 vom 24.02.2000
- Stellungnahme des Landkreises auf die Planungsanzeige: Az. 61.2 – TÖB 06/2000 vom 11.02.2000
- Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Preilack zur Billigung und öffentlichen Auslegung des Entwurfes vom 16.11.2000, Beschluß-Nr.: 0007/20/40/00

### 1.3.3. Sonstige Bearbeitungsgrundlagen

- Plangrundlage: Amtlicher Lageplan (Vermessungsbüro Werschnitzky; ÖbVI; Forst/Lausitz)
- Ortsbegehungen, Bestandsaufnahmen
- Laufende Abstimmungen mit dem Amt Peitz, der Gemeinde Preilack und dem AG

## **2.0. BESTANDBESCHREIBUNG**

### **2.1. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt direkt am südlichen Rand der Ortslage Preilack, wird nördlich durch Acker- und Waldland, östlich durch vorhandene Bebauung (Wohnnutzung), südlich durch einen unbefestigten Weg mit anschließendem Ackerland und westlich durch Ackerland begrenzt. Es umfaßt eine Gesamtfläche von 7.861 m<sup>2</sup>. Die Lageeinordnung und Katasterbezeichnung der in das Plangebiet einbezogenen Flurstücke 91/4, 92 und 93/4 sind in der Planzeichnung (Anlage A1) ersichtlich.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich wasser –und naturschutzrechtlicher Gebiete.

### **2.2. Auswahlkriterien und Begründung der Notwendigkeit der Planung**

Die Neuplanung soll die straßenbegleitende Abrundung der Siedlungslage Preilack mit der Einordnung der Baugrundstücke untersuchen. Damit verfolgt diese Planung das Ziel, Festlegungen zur Ordnung des gewachsenen städtebaulichen Zustandes zu erstellen. Die angezeigte Planungsabsicht stellt eine geordnete städtebauliche Entwicklung der gewachsenen Ortschaft und eine raumverträgliche Ergänzung des vorhandenen Siedlungsgefüges dar.

Für die Gemeinde Preilack liegt derzeit keine Flächennutzungsplanung vor bzw. ist nicht beabsichtigt. In der Dokumentation zur städtebaulichen Rahmenplanung ist das Plangebiet als Entwicklungsgebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als untergeordnetes Leerstandsgrundstück in der Ortslage Preilack dar. Der Umgebungswohnwert ist damit stark beeinträchtigt. Die Baufreimachung des Plangebietes zum Zwecke der Wohnbebauung wertet das Wohnumfeld und das Ortsrandbild im erheblichen Maße auf.

## **2.3. Bestandssituation**

### 2.3.1. Landschaftsraum / Topographie

Das Plangebiet ist eine nach Süden und Westen leicht abfallende Fläche am südlichen Rand der Ortslage Preilack. Die Höhenlage beträgt durchschnittlich ca. 62m ü DHHN 92.

Das Plangebiet umfaßt eine straßen- und wegbegleitende Fläche mit vorhandener Bebauung (Lagerhalle, Einfriedung, Transformationsgebäude), einen befestigten Straßenabschnitt der „Schulstraße“ im Nordosten sowie unbefestigte Wegflächen im Osten und Süden des Plangebietes.

### 2.3.2. vorhandene bauliche Anlagen

Im Plangebiet befindet sich ein ehemaliger Gewerbestandort (Autorecycling Gregor / PKW An- und Verkauf), der bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes und der Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung einen städtebaulich unbefriedigenden Zustand darstellt. Neben der bestehenden Lagerhalle (Massivbau) befinden sich auf dem eingefriedetem Gelände, teilweise in wilder Anordnung, Container, Stahlbetonmasten, Autowracks, gebrauchte Reifen, diverse PKW-Ersatzteile usw.. Das Gelände dieses ehemaligen Autohofes ist im Bereich der „Schulstraße“ und deren Verlängerung (unbefestigter Weg) durch eine Mauer eingefriedet, der restliche Teil mit Maschendrahtzaun. Desweiteren bestehen vor dem östlichen Giebelbereich der Lagerhalle und linksseitig der Verlängerung „Schulstraße“ Bodenversiegelungen. Im Nordosten des Plangebietes, zwischen „Schulstraße“ und der vorhanden Einfriedung des ehemaligen Gewerbestandes, befindet sich die stillgelegte Transformationsstation (Massivbau).

### 2.3.3. Erschließungszustand

Die östlich des Plangebietes angrenzende vorhandene Wohnbebauung ist ortsüblich an das Trinkwassernetz (TW 80 AZ-Leitung) und an das Elektroenergienetz (0,4 kV-Kabel, 20 kV-Kabel und Straßenbeleuchtung) angebunden. Desweiteren verläuft unterirdisch von der stillgelegten Trafostation ein 0,4-kV Kabel zur Lagerhalle.

Die Zuwegung ist über die asphaltierte „Schulstraße“ mit Straßenbeleuchtung und deren Verlängerung (unbefestigter Weg) für die neuen Wohngrundstücke 1-3 sowie über den im Südosten verlaufenden bzw. südlich angrenzenden unbefestigten Weg für das Wohngrundstück 4 gesichert.

Die Schmutzwasserentsorgung der Gemeinde Preilack ist zur Zeit noch dezentral. Eine zentrale Lösung der Entsorgung ist zur Zeit in Planung und wird unter Voraussetzung der Bereitstellung von Fördermitteln laut Schmutzwasserbeseitigungskonzept bis Ende 2002 realisiert. Sollte eine zentrale Schmutzwasserentsorgung bis zur Realisierung des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden sein, erfolgt übergangsweise die Schmutzwasserentsorgung durch abflußlose Sammelgruben (Entsorgung nach Abwassersatzung).

Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz erfolgt im B-Plangebiet über die bestehende Trinkwasserleitung TW 80 AZ.

### **3.0. DARLEGUNG DER ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHEN AUSWIRKUNGEN**

#### **3.1. Ziele und Zwecke**

Die Plandarstellungen und -festsetzungen erfolgen auf Basis der Planzeichenverordnung. Das Gebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung und unter Beachtung der näheren Umgebung als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

Die Zielplanung beinhaltet die dorfrandbezogene Anbindung von 7 Baugrundstücken mit durchschnittlich 821m<sup>2</sup> Fläche je Baugrundstück (min. F<sub>Gr</sub> = 782m<sup>2</sup> Baugrundstücks-Nr. 5 bis max. F<sub>Gr</sub> = 856m<sup>2</sup> Baugrundstücks-Nr. 1; F<sub>Gr</sub><sup>ges.</sup> = 5.746m<sup>2</sup>).

Die Gemeinde Preilack ist als ländlich geprägte Gemeinde um die Durchsetzung einer sich dörflich einfügenden Bebauung auf den Grundstücken bemüht. Damit soll das Dorfbild aufgewertet werden. Mit dem Rückbau des ehemaligen Gewerbestandortes und der Nachnutzung als Wohnstandort kann das Orts- und Landschaftsbild bedeutend aufgewertet und die Ortslage städtebaulich sinnvoll ergänzt bzw. abgerundet werden. Die Planfestsetzungen sind dahingehend gefaßt.

Durch die Vorgabe der eingeschossigen Bauweise, der Dachneigung von 38° bis 45°, der Festsetzung der Firstrichtungen sowie maximaler Trauf- und Firsthöhen wird eine einfügende Wirkung der Neubauten in die Landschaft und vorhandene bauliche Umgebung beabsichtigt. Weiße Fassadenaußenflächen, die eine grelle Wirkung in der Landschaft haben, werden mit Textfestsetzungen ausgeschlossen. Zur Sicherung eines PKW-Stellplatzes außerhalb des Straßenraumes (z.B. für Besucher) sind die Einfahrtore der Grundstücke um 5,0m zurückzusetzen.

Für das Einfügen der Bebauung sind bei Vorgabe einer städtebaulichen Grundstruktur ausreichende Spielräume gegeben.

Bei der Errichtung von Garagen sind die festgelegten Randbedingungen zur Einhaltung einer Grenzbebauung zu beachten.

Die Belange und Beeinträchtigungen des Landschafts- und Naturschutzes wurden durch die Bearbeitung eines grünordnerischen Planteiles geprüft. Dabei erfolgte eine Eingriffs - Ausgleichs - Bewertung, aufgrund deren Ergebnisse die Festsetzungen zur Kompensation des Eingriffes und damit Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange getroffen wurden. Die Fachbehörden werden im Verfahren beteiligt.

Die das Plangebiet betreffenden und bodenrechtlich relevanten Festsetzungen des grünordnerischen Planteiles wurden in einem Abwägungsverfahren direkt in den städtebaulichen Plan bereits im Entwurfsstadium übernommen.

### **3.2. Erschließung des Plangebietes**

Als Grundlage zur Erschließung des Plangebietes dient der zwischen der Gemeinde Preilack, dem AG und der GeWAP abzuschließende öffentlich-rechtliche Erschließungs- / Durchführungsvertrag.

Die bestehende Lagerhalle, die Einfriedung, die Stahlbetonmasten und die vorhandenen Bodenversiegelungen werden fachgerecht abgerissen bzw. zurückgebaut und entsorgt. Autowracks, alte Reifen, PKW-Ersatzteile, Container und diverser Müll, die sich im Zusammenhang mit dem ehemaligem Gewerbestandort im Plangebiet befinden, werden ebenfalls fachgerecht entsorgt. Die zwischen Lagerhalle und Trafostation verlegte 0,4 kV-Kabelleitung wird stillgelegt.

Die Medienzuführung erfolgt im öffentlich genutzten Verkehrsraum (Schulstraße und neue Planstraße).

Die Wärmeversorgung erfolgt über individuelle Lösungen (Flüssigkeitsgas, Heizöl, Holz, Elektro-Nachtspeicherheizung, Wärmepumpe, Solarenergie).

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die bestehende Trinkwasserleitung TW 80 AZ. (Anbindepunkt ggü. Schulstraße 11 → siehe Anlage A2 Bestandsplan Medien).

Das anfallende Schmutzwasser wird voraussichtlich bis Ende 2002 zentral in der Ortslage Preilack angeschlossen. Übergangsweise erfolgt die Schmutzwasserentsorgung separat je Wohngrundstück über biologische Kleinkläranlagen.

Anfallendes Niederschlagswasser befestigter Flächen wird ohne Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken örtlich versickert oder aufgefangen und einer Brauchwassernutzung auf dem Baugrundstück zugeführt.

Die Straßenentwässerung erfolgt über eine entsprechende Gefälleausbildung des Straßenquerschnittes (Schulstraße und neue Planstraße).

### **3.3. Wesentliche Auswirkungen**

Mit den Vorhaben wird Wohnraum in einem dörflichen Wohnumfeld und Wohneigentum geschaffen, das letztlich als Form einer privat verantwortlichen sozialen Absicherung von mindestens 7 Familien angesehen wird. Das Ortsbild wird bei Beachtung der planerischen Festsetzungen und Empfehlungen durch die künftige Bebauung nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet nimmt eine Gesamtfläche von 7.861 m<sup>2</sup> in Anspruch, wobei die zu überbauende / versiegelnde Fläche auf 30% der Grundstücksfläche je Baugrundstück zu beschränken ist (GRZ=0,3). Die Grün- und Gartenbereiche sollen mit landschaftsgerechtem Gehölzbestand angelegt werden und damit als grünordnerische Ausgleichsmaßnahme dienen und das Landschaftsbild aufwerten.

Bei Baumaßnahmen wird der Oberboden gesondert abgetragen und einer Wiederverwertung zugeführt. Bei möglichen archäologischen Funden ist die zuständige Behörde der Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren.