

B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Peitz
"Baugebiet zwischen B 97 und Bahn"

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines
 - 1.1 Gesetzliche Grundlagen
 - 1.2 Lage und Grenzen des Plangebietes
 - 1.3 Gegenwärtiger Zustand des Plangebietes
 - 1.4 Nutzung der Umgebung

2. Planungsrechtliche Vorgaben
 - 2.1 Entwicklungsgebot
 - 2.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
 - 2.3 Übergeleitete Planungen

3. Erforderlichkeit und Ziele der Planung
 - 3.1 Erforderlichkeit des Planes
 - 3.2 Ziele des Bebauungsplanes

4. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 4.1 Art der Nutzung
 - 4.2 Maß der Nutzung
 - 4.3 Bauweise, Baugrenzen sowie überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.4 Verkehrsflächen
 - 4.5 Grünflächen
 - 4.6 Schutzbereiche

5. Immissionsschutz
6. Naturschutz und Landschaftspflege
7. Ver- und Entsorgung
 - 7.1 Wasserversorgung
 - 7.2 Löschwasserversorgung
 - 7.3 Elt.-Versorgung
 - 7.4 Gasversorgung
 - 7.5 Abfallbeseitigung
 - 7.6 Abwasser
 - 7.8 Fernmeldewesen
8. Städtebauliche Werte
9. Maßnahmen zur Verwirklichung des B-Planes
 - 9.1 Flächenerwerb und Eigentumsverhältnisse
 - 9.2 Soziale und bodenordnende Maßnahmen
 - 9.3 Kosten und Finanzierung

1. ALLGEMEINES

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen für den B-Plan Nr. 1 der Stadt Peitz sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.09.1990
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 liegt in der "Gubener Vorstadt" zwischen der B 97 und dem Gelände der Reichsbahn. Dabei bildet die Bundesstraße die östliche Plangrenze und das Bahngelände die westliche Grenze. Die nördliche Abgrenzung stellt die Gemarkungsgrenze zur Gemarkung Turnow dar. Im Süden grenzt die "Rudolf-Breitscheid-Straße" sowie als Verlängerung dazu der in Ost-West verlaufende Graben den Geltungsbereich ab. Der genaue Verlauf ergibt sich aus dem Übersichtsplan sowie aus der Planzeichnung. Das Plangebiet umfaßt etwa 37 ha.

1.3 Gegenwärtiger Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als landwirtschaftlich genutztes Ackerland dar, das nur wenig mit Bäumen oder Büschen durchsetzt ist. Im Nordwesten befinden sich bereits Gewerbebetriebe. Bebaut stellt sich auch der östliche Teil des Bereiches dar. Hier prägt ältere Bausubstanz unterschiedlicher Nutzung den gesamten Verlauf der B 97. Die Nutzung ist als Mischgebiet im Sinne des Parag. 6 BauNVO anzusehen. Vereinzelt Bebauung entlang der "Rudolf-Breitscheid-Straße" ist ebenso einzustufen. Verkehrlich werden die vorhandenen Gewerbebetriebe über die Verbindungsstraße nach Turnow erschlossen. Eine weitere Verbindung stellt der etwa in der Mitte des Planbereichs von Südost nach Nordwest verlaufende Weg dar. Das Plangebiet wird gekreuzt von einer Gasleitung sowie einer 110 KV Stromleitung.

1.4 Nutzung der Umgebung

Das Gebiet des B-Planes wird geprägt durch die vorhandene gewerbliche Nutzung im Süden des Planbereiches und die Mischgebietsnutzung im Osten entlang der B 97 (Gubener Vorstadt). Im Norden schließt sich in der Gemeinde Turnow ebenfalls gewerbliche Nutzung an.

Den westlichen Abschluß bildet die Bahnstrecke nach mit sich anschließender landwirtschaftlicher Nutzung des Geländes. Ebenfalls im Süden befindet sich an der "Rudolf-Breitscheid-Straße" Wohnbebauung. Sie reicht von der B 97 bis zur Abzweigung der "Karl-Liebknecht-Straße".

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

2.1 Entwicklungsgebot

Nach Parag. 8 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Ein Flächennutzungsplan besteht für die Stadt Peitz noch nicht. Es handelt sich beim B-Plan Nr. 1 um einen vorzeitigen Bebauungsplan i. S. des Parag. 8, Abs. 4, BauGB auf den gem. Parag. 246 a BauGB noch die Bestimmungen des Parag. 8, Abs. 4, der Bauplanungs- und ZulassungsVO anzuwenden sind. Die darin genannten Voraussetzungen sind erfüllt. Um die geordnete städtebauliche Entwicklung hinsichtlich der Gewerbean- und Umsiedlung einzuleiten und gleichzeitig die ungeordnete Entwicklung in bereits bebauten Bereichen zu verhindern, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Er kann dann die Grundlage für die weitere Gesamtentwicklung und städtebauliche Ordnung bilden.

Der vorzeitige B-Plan wird auch der künftigen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen. Der Bereich des B-Planes Nr. 1, wird im künftigen Flächennutzungsplan entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der B-Plan wurde in entsprechenden Gesprächen mit der zuständigen Raumordnungsbehörde besprochen. Diese ergaben, daß sowohl hinsichtlich der Flächennutzungsplanung als auch in Hinblick auf die Festsetzung eines Gewerbegebietes die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung besteht.

2.3 Übergeleitete Planungen

Planungen, die als verbindlich übergeleitete Pläne anzusehen sind, liegen nicht vor.

3. ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE DER PLANUNG

3.1 Erforderlichkeit der Planung

Bedingt durch die Umwandlungen des wirtschaftlichen Gefüges im Bereich des Landes Brandenburg und damit auch in der Stadt Peitz besteht ein dringendes Bedürfnis Flächen zu schaffen, auf denen Gewerbebetriebe entsprechend den betrieblichen Notwendigkeiten siedeln können. Aber auch in Peitz ansässigen Betrieben muß Gelegenheit gegeben werden, von ihrem jetzigen Standort umzusiedeln. Weiterhin befinden sich im Plangebiet bereits Gewerbebetriebe, denen der notwendige Bestandsschutz gewährleistet und Raum für Expansionen geschaffen werden muß.

Neben diesen gewerblichen Gründen ist die verbindliche Bauleitplanung aber auch notwendig, um die Nachbarschaft zwischen der Wohnnutzung, der bestehenden Mischnutzung und der gewerblichen Nutzung zu regeln.

Die Entwicklung hat gezeigt, daß außer dem Bedarf an gewerblichem Bauland auch einer erheblicher Bedarf an Wohngrundstücken besteht. Die Schaffung der dafür erforderlichen Flächen setzt planerische Grundlagen voraus. Dies bedingt die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Weiterhin soll der B-Plan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendigen Erschließungsanlagen schaffen.

3.2 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 1 will die Stadt Peitz die planungsrechtlichen Voraussetzungen gem. Parag. 30 BauGB für die Baugenehmigungen zum Bau von neuen Gewerbebauten schaffen.

Aber auch für die weitere Errichtung von baulichen Anlagen sowohl im Misch- als auch im Gewerbegebiet soll der B-Plan die Basis sein. Konkrete Ansiedlungswünsche von Gewerbetreibenden soll die Planung berücksichtigen.

Ein erhebliches Ziel des Planes ist es auch, mit der Verwirklichung des B-Planes zusätzliche Arbeits- und Ausbildungsplätze zu schaffen.

In den nichtgewerblichen Bauflächen des Mischgebietes zielt der B-Plan darauf ab, die vorhandene Mischbebauung zu festigen und die Schaffung von neuem Wohnraum sowie von nicht störenden Nutzungen i. S. des Paragr. 6 BauNVO zu begünstigen. Gleichzeitig soll jedoch der vorhandene Bestand planerisch gesichert werden. Ziel ist aber auch, durch Bauleitplanung die Voraussetzung zu schaffen für neues Wohnbauland, insbesondere zur Schaffung von Familienheimen.

Die vorgenannten Ziele sowie die in Ziff. 3.1 dargelegten planungsrechtlichen Erforderlichkeiten belegen die Notwendigkeit zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

4. INHALT DES B-PLANES

4.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung des B-Plangebietes ergibt sich aus mehreren Vorgaben. Zum einen sind es die im Baugebiet vorhandenen Nutzungen, zum anderen ergeben sie sich aus den Zielen und der Erforderlichkeit des B-Planes wie sie in Ziff. 3.1 und 3.2 ausgeführt sind.

Vorrangigstes Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Gewerbeflächen. Damit soll zum einen ortsansässigen Betrieben die Aussiedlung ermöglicht werden, zum anderen soll aber auch ansiedlungswilligen Betrieben Gelegenheit gegeben werden, ihren Betriebssitz in der Stadt Peitz zu nehmen. Daher ist die größte Fläche des Plangebietes auch als Gewerbegebiet i. S. des Parag. 8 der BauNVO festgesetzt worden.

Im nordwestlichen Bereich zwischen der Planstraße, der Verbindungsstraße nach Turnow, sowie dem Bahngelände, wird eine eingeschränkte Industriegebietsfläche i. S. der Parag. 9 der BauNVO festgesetzt. Diese Gebietsfestsetzung dient zum einen dem Bestandsschutz der bereits ansässigen Betriebe und deren Entwicklungsmöglichkeiten, zum anderen aber auch der Ansiedlung von Betrieben deren Emissionsgrad bereits so hoch ist, daß die Ansiedlung in Gewerbeflächen Schwierigkeiten bereiten könnte.

Der bereits weitestgehend bebaute Bereich entlang der B 97 stellt sich als gemischte Bebauung dar und wird deshalb entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Mischgebiet im B-Plan festgesetzt. Entsprechend der in Nr. 3 genannten Erforderlichkeit und Zielen des B-Planes wird für den Bereich nördlich der "Rudolf-Breitscheid-Straße" ein allgemeines Wohngebiet gem. Parag. 4 BauNVO festgesetzt. Dies Wohngebiet ist als Fortsetzung der bereits vorhandenen Wohnbebauung südlich des Plangebietes zu verstehen. Es dient dazu den Wohnbauflächenbedarf der nächsten Zeit abzudecken bis ein Flächennutzungsplan die weitere städtebauliche Entwicklung vorgibt.

In Anbetracht der angrenzenden festgesetzten Gewerbefläche war abzuwägen, ob die Wohnbauflächen nicht besser als Mischgebiet im Sinne des Parag. 6 BauNVO festzusetzen wären. Der Zulässigkeitskatalog des Parag. 6 BauNVO hätte jedoch eine Entwicklung eingeleitet, die den städtebaulichen Zielen entgegensteht, oder die Festsetzung würde sich bei der Ausführung des B-Planes als "Etikettenschwindel" herausstellen.

Es war deshalb zu untersuchen ob und auf welche Art und Weise eine Verträglichkeit zwischen den Zielen des Bebauungsplanes erreicht werden könnte. Zu diesem Zweck wurde die Firma "ECO-PLAN" als Institut für Immissionsschutz und zugelassener Meßstelle nach den Paragr. 26 und 28 des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Erarbeitung einer Studie über die Geräuschemission und -immission für ein geplantes Gewerbegebiet durch die Stadt beauftragt. Diese Studie ist der Begründung zum B-Plan als Anlage beigefügt und kommt dabei zum Ergebnis, daß die verschiedenen Nutzungen nebeneinander verträglich sind, wenn die Gewerbeflächen mit einer Einschränkung hinsichtlich der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel versehen werden. Die Studie kommt dabei auch zum Ergebnis, daß es einer gesonderten Festsetzung einer Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form eines Lärmschutzwalles nicht bedarf. Dennoch hält die Studie als Zusammenfassung der Ergebnisse einen Lärmschutzwall im festgesetzten Umfange für empfehlenswert, da er zur Verbesserung der Situation insbesondere gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet beiträgt. Aus diesem Grunde und weil der Wall gleichzeitig als Sichtschutz dient, wird im Bebauungsplan zwischen dem geplanten allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet eine Fläche festgesetzt, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes dienen soll. Sie ist im B-Plan darüberhinaus mit der Festsetzung einer Fläche Aufschüttungen (Erdwall) versehen worden. Einer weiteren Verbesserung des Sichtschutzes und der Abgrenzung des Wohngebietes von der Gewerbefläche dient die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Art und Umfang der Pflanzmaßnahmen ergeben sich aus der textlichen Festsetzung Ziff. 14 die gleichzeitig Ausfluß des für diesen Bereich erstellten Grünordnungsplanes ist.

Überlegungen, den Randbereich zwischen der Wohn- und Gewerbenutzung als Mischgebiet festzusetzen, wurden wieder verworfen. Entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung ist in einem Mischgebiet neben der gewerblichen Nutzung auch die Wohnnutzung zulässig. Diese zulässige Wohnnutzung könnte in der Nähe der Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet zu Beeinträchtigungen hinsichtlich der uneingeschränkten Gewerbeausübung führen.

Auch die im B-Plan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, trägt zur Vergrößerung des Abstandes zwischen der zulässigen Wohnbebauung und der gewerblichen Nutzung bei und unterstreicht damit die Verträglichkeit der beiden an sich gegensätzlichen Nutzungsarten.

Dem Schutz des Mischgebietes und seinen vorhandenen Nutzungen dient eine vorhandene weitere Festsetzung des B-Planes. Zwischen den gewerblich zu nutzenden Flächen und den Mischgebieten, wird zur Abschirmung eine Fläche gem. Parag. 9, Abs. 1, Nr. 25 a, BauGB mit einer Breite von 20 m festgesetzt.

Die im B-Plan festgesetzte öffentliche Grünfläche, dient der

Schaffung eines Regenwasser-Rückhaltebeckens. Da Flächen für die Regelung des Wasserabflusses i. S. des Parag. 9, Abs. 1, Nr. 16, BauGB innerhalb des B-Planes nur dann festgesetzt werden dürfen, wenn diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können, muß diese Art der Festsetzung gewählt werden. Regenwasser-Rückhaltebecken unterliegen den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und damit können Festsetzungen nach anderen Vorschriften getroffen werden.

Weitere Regelungen für die Art der baulichen Nutzung treffen die textlichen Festsetzungen zu Ziff. 1 und Ziff. 2. Der Ausschluß der Nutzungen gem. Parag. 8, Abs. 3, BauNVO wird deshalb erforderlich, um den eindeutigen gewerblichen Charakter der uneingeschränkten Gewerbegebiete und es eingeschränkten Industriegebietes herauszustellen. Die in Parag. 8, Abs. 3, BauNVO genannten Nutzungen sind in der Regel geeignet, eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung, wenn nicht zu verhindern, so doch zu beeinträchtigen. Gerade das Wohnen in Gewerbegebieten, auch in Form von Betriebsleiterwohnungen, hat sich in der Praxis als störend für die Gewerbeausübung herausgestellt.

Die textliche Festsetzung Ziffer 2, die in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Ziffer 10 a und 10 b zu sehen ist, gewährleistet ebenso wie die Festsetzung der verschiedenen flächenbezogenen Schalleistungsbereiche im Gewerbegebiet die Einhaltung der Lärmschutzstudie. Diese Festsetzungen stellen die geringere Art des Eingriffs in die Ausnutzbarkeit der verschiedenen Industrie- und Gewerbeflächen dar. Alternativ zu den jetzt im Bebauungsplan gewählten Festsetzungen war beabsichtigt, einen Katalog der nichtzulässigen Nutzungen im Bebauungsplan festzusetzen und unter anderem einen völligen Ausschluß der genehmigungsbedürftigen Anlagen nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes zum Bestandteil des Bebauungsplanes zu machen. Diese Regelung hätte eine große Zahl von Nutzungen in diesem Gebiet unterbunden, allein wegen ihrer Genehmigungspflicht. Mit der jetzt gewählten Festsetzung ist in jedem Einzelfalle zu prüfen, ob nicht durch geeignete Maßnahmen des künftigen Betreibers auch an sich störende Nutzungen möglich sein können. Dennoch bleibt das Hauptziel in der eingeschränkten Industriegebietsfläche Betriebe unterzubringen, die zwar auch in einem Gewerbegebiet zulässig wären, deren Emissionsgrad jedoch bereits so hoch ist, daß sie möglicherweise mit Einschränkungen der Ausübung ihrer Betriebe rechnen könnten.

4.2 Maß der Nutzung

Hierzu sind im eingeschränkten Industriegebiet und im uneingeschränkten Gewerbegebiet die Höchstaussnutzungsmöglichkeiten des Parag. 17, Abs. 1, BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Baumassenzahl (BMZ) gewählt worden. Die Höchstziffern sind deshalb festgesetzt worden, um nicht von

vornherein Einschränkungen für Betriebe zu haben. Darüberhinaus gibt es keine Anzeichen, daß die Höchstaussnutzungsziffern den umgebenden Bereich in irgendeiner Form beeinträchtigen könnten. Beeinträchtigen könnte allerdings die Umgebung die Höhe der baulichen Anlagen. Da bei gewerblichen Bauten eine Höhenregelung über die Geschoßflächenzahl kaum möglich ist, wurde hier von der Möglichkeit des Parag. 16 BauNVO Gebrauch gemacht, die Höhe der baulichen Anlagen zu regeln. Das gewählte Maß reicht aus, um gewerbliche Betriebe aller Kategorien anzusiedeln, ohne sie zu beschränken. Als Bezugspunkt nach Parag. 18, BauNVO, wurde die Höhe über der fertiggestellten Verkehrsfläche gewählt. Andere einheitliche Maßstäbe boten sich bei der gewählten Größe des Baugebietes nicht an. Die zwischen dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet liegende eingeschränkte Gewerbefläche erhält eine andere Höhenbegrenzung um den Übergang des Gewerbegebietes zum Mischgebiet auch hinsichtlich dieser Festsetzung zum Ausdruck zu bringen. Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung verhindert, daß die angrenzende Bebauung im Mischgebiet gleichermaßen "erdrückt" wird durch zu massige bauliche Anlagen im Gewerbegebiet.

Für den Bereich des festgesetzten Mischgebietes wird entsprechend der vorhandenen Bebauung das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke auf 0,5 hinsichtlich der GRZ und auf 0,8 bei der GFZ festgesetzt. Bei gleichzeitiger Festsetzung einer bis zu zweigeschossigen Bebauung reichen diese Festsetzungen aus um eine optimale Grundstücksausnutzung zu gewährleisten. Diese Bebauungsmöglichkeit bildet gewissermaßen auch einen "Riegel" für die geplante Wohnbebauung und schirmt mögliche Verkehrsbelästigungen von dieser neuen Bebauung ab.

In den geplanten allgemeinen Wohngebieten wird das Maß der Nutzung auf eine eingeschossige Bebauung mit der GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese Ausnutzungsziffer ist notwendige und individuelle Gestaltung der zu errichtenden baulichen Anlagen zu gewährleisten.

4.3 Bauweise, Baugrenzen sowie überbaubare Grundstückflächen

Für das Mischgebiet und die Wohngebiete wurde die offene Bauweise festgesetzt, um den aufgelockerten Charakter der im Plangebiet vorhandenen Bebauung, aber auch der umgebenden Bebauung, aufzugreifen. Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Von der Möglichkeit auch Hausgruppen hier zuzulassen, wurde abgesehen, weil sie sich in die hier vorhandene Umgebung nicht einfügen.

Für den gesamten Bereich des Gewerbegebietes und des Industriegebietes ist die abweichende Bauweise festgesetzt worden. Zwar hätte sich auch für das Gewerbegebiet die offene oder die geschlossene Bauweise angeboten. Davon wurde jedoch abgesehen, da die offene Bauweise für gewerbliche Bauten unzumutbar ist mit der Längenbeschränkung des Parag. 22, Abs.

2, BauNVO, von 50 m. Die geschlossene Bauweise bereitet bei Gewerbebauten ebenfalls Probleme, insbesondere dann, wenn wie in dem Neubaugebiet noch nicht feststeht, welche Betriebe mit welcher Grundstücksgröße sich ansiedeln werden. Die abweichende Bauweise des Parag. 22, Abs. 4, BauNVO, wird hier dahingehend festgesetzt, daß zwar die offene Bauweise gelten soll, jedoch die Längenbeschränkung statt 50 m jetzt 120 m betragen soll. Mit dieser Länge für bauliche Anlagen, wird den Gewerbebetrieben und deren Bedürfnissen ausreichend Rechnung getragen.

Im gesamten B-Planbereich wird bei der Abgrenzung der überbaubaren Flächen ausschließlich mit Baugrenzen gearbeitet. Baulinien als städtebauliches Mittel ist bei Neubaugebieten un- zweckmäßig. Auch der Bereich entlang der B 97 ist nicht städte- baulich derartig eindeutig gegliedert, daß sich hier die Fest- setzung einer Baulinie an die herangebaut werden muß, angeboten hätte. Die überbaubaren Flächen mit Baugrenzen abgegrenzt ist so gewählt, daß großzügige Flächen zustande kommen, die dann nach den jeweiligen Bedürfnissen der anzusiedelnden Betriebe vermessen werden können. Um ein Heranbauen an die vordere Stra- ßengrundstücksgrenze zu unterbinden, wird in den Mischgebieten festgesetzt, daß Nebenanlagen gem. Parag. 14, Abs. 1, sowie Garagen und Stellplätze gem Parag. 12, BauNVO, in den nicht- überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sowie des Industrie- und Gewerbe- gebietes sind die Nebenanlagen sowie Garagen (außer Stellflächen) in den nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen worden. Von der Möglichkeit des Parag. 14, Abs. 1 sowie des Parag. 12, Abs. 6 BauNVO wurde Gebrauch gemacht, weil allgemein die über- baubaren Flächen bereits großzügig gewählt worden sind und Bereiche geschaffen werden sollten, in denen keine baulichen Anlagen in Form von Gebäuden entstehen sollen.

4.4 Verkehrsflächen

Das Mischgebiet entlang der B 97 bedarf keiner gesonderten Ver- kehrsflächenfestsetzung. Die Grundstücke liegen innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt und werden durch die Bundesstraße hinreichend erschlossen.

Für das neue allgemeine Wohngebiet nördlich der "Rudolf-Breit- scheid-Straße" wird eine geschlossene Verkehrsanlage festge- setzt. Dabei sind alle Erschließungsstraßen so geplant, daß ein Durchgangsverkehr für Kraftfahrzeuge nicht möglich ist. Die jeweiligen Verkehrsflächen enden in einem Wendehammer. Dies gewährleistet, daß nur der Verkehr in dem Wohngebiet statt- findet, der auch dem Gebiet zuzurechnen ist. Dieses ermöglicht auch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweck- bestimmung. Bei der Herstellung der Verkehrsfläche kann dann bei Bedarf ein "Verkehrsberuhigender" Ausbau bis hin zur Spielstraße erfolgen.

Die Baugebiete werden darüberhinaus noch durch ein Netz von Geh- und Radwegen erschlossen, um soweit wie möglich die Benutzung der Bundesstraße auszuschließen.

Die beiden vorhandenen Wegeflächen, die im nördlichen Teil das vorhandene gewerblich genutzte Gebiet bereits jetzt erschließen sowie die Wegefläche abzweigend von der Bundesstraße mit einer in etwa Ost-West-Richtung geben die Grundstruktur für das zu wählende Verkehrsnetz vor. Die nördliche Anbindung erfolgt an die vorhandene Verbindungsstraße nach Turnow, während die andere als Abzweigung von der Bundesstraße ausgebildet wird. Dabei erfolgt eine Verlegung der jetzigen Wegefläche auf das nördlich angrenzende noch freie Grundstück. Diese Verlegung ist erforderlich, um die angrenzende Bebauung vor unzumutbaren Verkehrsbeeinträchtigungen zu schützen. Im übrigen wird das Ver- netz als geschlossenes Ringnetz mit einer im Süden befindlichen Stichstraße ausgelegt. Eine weitere Verkehrsfläche wird als Fuß- und Radweg festgesetzt, um eine Verbindung zwischen der Gewerbefläche und dem angrenzenden innerörtlichen Verkehrsnetz herzustellen.

Soweit durch die Anbindung der öffentlichen Verkehrsflächen an die B 97 Ausbaumaßen erforderlich werden, sind mit dem zu- ständigen Straßenbaulastträger die notwendigen Vereinbarungen abzuschließen.

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes wurde im Industriegebiet eine Fläche für Bahnanlagen aufgenommen. Dabei handelt es sich um die Festsetzung eines vorhandenen Industrieanschlußgleises. Diese Bahnanlage soll nach dem Willen der Stadt erhalten bleiben. Evtl. notwendige Anschlußfragen werden mit der zuständigen Bahnbehörde abgestimmt.

4.5. Grünflächen

Bereits unter 4.1 ist ausgeführt worden, daß als Riegel zwi- schen der gewerblich zu nutzenden Fläche und dem Mischgebiet eine Grünzone festgesetzt wird. Ein Teil davon als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung, das Regenwasser-Rückhalte- becken aufzunehmen. Im allgemeinen Wohngebiet wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz für Kinder" festgesetzt, um den für ein Baugebiet dieser Größe entstehenden Bedarf abzudecken.

4.6 Schutzbereiche

In den Geltungsbereich des B-Planes aufgenommen werden Sicht- dreiecke bei der Einmündung in die B 97 sowie bei der Einmün- dung des Verkehrsnetzes des Gewerbegebietes in die Verbindungs- straße nach Turnow. Diese Sichtdreiecke sind notwendig, um die Verkehrssicherheit ausreichend zu gewährleisten. Um zu unter-

binden, daß Sichtbeeinträchtigungen in diesen Bereichen entstehen, ist die textliche Festsetzung Ziff. 7 erforderlich.

Im B-Plan sind Flächen für Pumpstationen für das Schmutzwasser festgesetzt worden. Ausgehend von diesen Pumpstationen wird eine Schmutzwasserdruckleitung innerhalb des öffentlichen Verkehrsnetzes verlaufen, jedoch dies im östlichen Bereich verlassen. Von dort an ist eine Schutzfläche als Fläche mit einem Leitungsrecht festgesetzt. In diesem Bereich verläuft eine unterirdische Hauptentwässerungsleitung. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird zugunsten der Stadt Peitz in dem zuständigen Entsorgungsträger getroffen.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet grenzt an die Bahnstrecke nach.....an. Auf der anderen Seite ist das Baugebiet durch den Verkehr der Bundesstraße vorbelastet. Eine weitere Vorbelastung ergibt sich aus dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet am Bahnhof. Aufgrund dieser Lage sowie der Zielsetzung ein Gewerbe- und Industriegebiet sowie ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen und das vorhandene Mischgebiet entlang der Bundesstraße abzusichern und weiter zu entwickeln ergaben sich die Abgrenzungen der einzelnen Bauflächen zueinander. Diese Vorgaben sind aber auch die Basis für die textlichen Festsetzungen, Ziffer 1, 2 sowie Ziffer 10 a und 10 b. Da die Gefahr bestand, daß durch eine uneingeschränkte Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben die bereits vorhandene und geplante Wohnbebauung, sowohl in den vorhandenen Misch- als auch in den Wohnbauflächen, durch Immissionen unzumutbar beeinträchtigt würde, ist hinsichtlich der zu erwartenden Schallimmissionen eine Studie über die Geräuschemission und -immissionen für das Gewerbegebiet erstellt worden (Vergleiche hierzu Ziffer 4.1). Das Ergebnis dieser Studie schlägt sich insbesondere in der Ziffer 10 a und 10 b der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nieder. Die Studie ist aber auch die Grundlage für die Entscheidung der Stadt, daß Industrie- und das Gewerbegebiet generell mit Einschränkungen zu versehen. Die Einschränkung besteht darin, daß die einzelnen Gebiete in fortlaufend von 1 - 14 nummerierte Baugebiete aufgeteilt wird, die als "FSP-Flächen" im Bebauungsplan bezeichnet werden. Diese Festsetzung war notwendig, damit die Lärmemission des Plangebietes die zulässigen Richtwerte nicht überschreitet. Das Geräuschgutachten der Firma ECOPLAN-Akustik GmbH vom 08.04.1994 bezieht auch in die maximale Emission eines geplanten Betonwerkes am Tage (Baufläche 14) mit ein. Im Gutachten wurden für den Tag und die getrennte maximale Schallemissionen (flächenbezogene Schalleistungspegel) für die einzelnen Bauflächen so ermittelt, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 für die nächstgelegenen Wohnbebauungen bzw. Wohnbauflächen eingehalten werden. Von den Investoren ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens

nachzuweisen, daß sie die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 10 a einhalten. Als Hilfsmittel können dazu, die im Gutachten ausgewiesenen Immissionsanteile für jede Baufläche gegenüber den relevanten Immissionsorten dienen.

Bei Bedarf werden auf den angezeigten Vorbehaltsflächen Lärmschutzmaßnahmen dimensioniert und errichtet. Die zu fordernden Nachweise sind von einem entsprechenden zugelassenen sachverständigen Büro zu gegebener Zeit zu erbringen.

Obwohl das Gutachten zum Ergebnis kommt, das es einer gesonderten Festsetzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung der Einwirkungen zu treffenden baulichen Anlagen im Sinne des Parag. 9, Absatz 1, Nr. 24 BauGB nicht bedarf, folgt die Stadt Peitz der im Gutachten gegebenen Empfehlung, zur Abgrenzung der Wohnbebauung von den gewerblichen Flächen eine Schutzanlage in Form eines Erdwalles zu schaffen, weil sie der Meinung ist, daß nur so ein optimaler Schutz des vorgesehenen Baugebietes zu erreichen ist. Wie auch das Gutachten ausführt, dient der zu errichtende Erdwall auch wesentlich als Sichtschutzeinrichtung (Vergleiche hierzu auch Ziffer 4.1). Aufgrund der getroffenen Festsetzungen sind Nutzungskonflikte durch die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben mit den zu schaffenden Familienheimen nicht zu erwarten.

6. NATURSCHUTZ- UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Nach Parag. 8, Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes, in Verbindung mit den Bestimmungen des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, ist ein Eingriff in Natur und Landschaft eine Veränderung der Gestalt- oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Daß die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung gegeben ist, steht außer Zweifel. Nach Parag. 8 a, des Bundesnaturschutzgesetzes ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan abschließend zu entscheiden. Die durch den Eingriff entstehenden Konflikte liegen im wesentlichen in der Flächenversiegelung, der Abholzung von Einzelbäumen sowie der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

In Erkenntnis, daß ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt ist im Auftrage der Stadt Peitz ein Grünordnungsplan für das Bebauungsgebiet erstellt worden. Der Grünordnungsplan vom 30.01.1994 der als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt wird, legt im Einzelnen die Landschaftsfaktoren

dar und erläutert die durch den Bebauungsplan entstehenden Konflikte. In Ziffer 5.3 der Begründung des Grünordnungsplanes sind die sich aus der Konfliktdarstellung ergebenden Planungsanforderungen dargelegt. Sie finden sich sowohl in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes als auch in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder. Wie festgestellt, wird durch den Bebauungsplan in Natur und Landschaft eingegriffen, dadurch daß Flächen versiegelt oder überbaut werden. Der dadurch entstehende ökologische Schaden wird mit Hilfe des Grünordnungsplanes und der auf dem Grünordnungsplan basierenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, Ziffer 11 - 27, so gering wie möglich gehalten werden. Auch den Anforderungen an das Landschaftsbild wird mit den Festsetzungen Rechnung getragen. Das Potential an Bäumen und Sträuchern wird im Bereich des Bebauungsplanes erheblich vergrößert und ein vernetztes Grünsystem geschaffen. Von besonderer Wirkung auf die Entwicklung von Flora und Fauna im Bereich des Bebauungsplanes wird sich das naturnah anzulegende Regenwasserrückhaltebecken sowie der bepflanzte Erdwall auswirken. Unter der Vorgabe, daß die sich aus dem Grünordnungsplan ergebenden Pflanzmaßnahmen durchgeführt werden und dort wo nötig auch mit den Mitteln eines Pflanzgebotsbescheides im Sinne des Parag. 178 BauGB durchgesetzt werden, ist der durch die baulichen Anlagen und durch die Versiegelung der Flächen erfolgte Eingriff (Beeinträchtigung) in Natur und Landschaft ausgeglichen. Mit den in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen unter Anwendung des Grünordnungsplanes, wird damit sowohl der Forderung des Parag. 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes als auch den Forderungen des Parag. 12, Absatz 2 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes Rechnung getragen, nach der der Verursacher vermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist zu beseitigen oder durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen hat. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist.

Auch die Frage, wer für die Durchführung der einzelnen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanbereiches zuständig ist, trifft der Bebauungsplan dadurch, daß er die einzelnen Flächen als öffentliche oder private Grünflächen bezeichnet.

7. VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird vom zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die Hauptversorgungsleitungen werden in den vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

7.2 Löschwasserversorgung

Im Einvernehmen zwischen dem Träger der Wasserversorgung, der Stadt Peitz sowie der für den Brandschutz zuständigen Feuerwehr wird die Grundversorgung durch die Schaffung entsprechend dimensionierter Leitungen sichergestellt. Sollte sich herausstellen, daß mit üblichen Rohrquerschnitten dies nicht zu erreichen ist, werden die notwendigen Zusatzeinrichtungen wie z. B. Zisterne oder Bohrbrunnen durch die Stadt an geeigneten Plätzen innerhalb oder auch außerhalb des Planbereiches angelegt.

Für weiteren Brandschutz durch höhere Brandlasten hat im Einzelfall jeder Betrieb selbst zu sorgen.

7.3 Elt.-Versorgung

Die notwendige Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität wird durch das örtliche EVU gewährleistet. Notwendige Standorte für Transformatoren sind auf gesonderten Flächen nach Angaben des EVU nachgewiesen. Ansonsten sind diese Anlagen nach Parag. 14 BauNVO zulässig und je nach Bedarf zu errichten. Eine Festsetzung für jeden Einzelfall ist deshalb entbehrlich. Im Wege der Erstellung der Stromversorgung werden die öffentlichen Straßen DIN-gerecht ausgeleuchtet und ebenfalls für das Fuß- und Radwegenetz eine Beleuchtung in ausreichender Weise vorgesehen. Die entsprechenden räumlichen Voraussetzungen werden bei der Ausführungsplanung des öffentlichen Verkehrsnetzes berücksichtigt.

7.4 Gasversorgung

Das Baugebiet kann Anschluß finden an das Gasversorgungsnetz. Der Anschluß wird durch das jeweilige Versorgungsunternehmen sichergestellt.

7.5 Abfallbeseitigung

Sofern es sich nicht um Problemabfall des jeweiligen Betriebes im Gewerbegebiet sowie im Mischgebiet handelt, für den eine eigene Entsorgungsverpflichtung besteht, wird die Müllbeseitigung durch die allgemeine Abfuhr vorgenommen.

7.6 Abwasser

Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird dem zentralen Kanal zugeführt. Im Planbereich werden an den bezeichneten Stellen Pumpstationen festgesetzt und errichtet. Von hier gelangt das Schmutzwasser über das öffentliche Leitungsnetz zur zentralen Kläranlage der Stadt. Bis zur endgültigen Fertigstellung wird die Klärung und Reinigung des anfallenden Schmutzwassers in der vorhandenen Anlage vorgenommen.

7.7 Oberflächenwasser

Das auf den Grundstücken im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken erfaßt und soweit die Untergrundverhältnisse es gestatten dort verrieselt und damit wieder dem Grundwasser zugeführt. Dies gilt insbesondere für die Bereiche des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes. In den GE und GI und auch teilweise im MI ist, soweit es erforderlich wird, Vorreinigung durch entsprechende Abscheideeinrichtungen auf den Grundstücken vorzunehmen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist zumindestens teilweise vorgesehen Wege-Seitengräben anzulegen (Vergleiche hierzu Ausführungen im Grünordnungsplan). Soweit es möglich ist, ist deshalb das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser, wenn nicht von der Verrieselung in den Untergrund Gebrauch gemacht werden kann, den Wege-Seitengräben zuzuleiten.

Dort, wo das Regenwasser weder in den Untergrund verrieseln noch den Gräben zugeleitet werden kann, wird das Oberflächenwasser dem Regenwasserrückhaltebecken zugeführt und in das zu errichtende Regenwasserrückhaltebecken abgeleitet. Von dort gelangt das Wasser in den aufnahmefähigen Vorfluter.

Durch die Schaffung des Regenwasserrückhaltebeckens in der eigens dafür vorgesehenen Fläche und die damit verbundene Sammlung des anfallenden Wassers sowie der durch textliche Festsetzung geschaffenen Verpflichtung das Oberflächenwasser den vorhandenen Gräben zuzuleiten, wird eine Verbesserung der bestehenden Grundstücks- bzw. Flächenentwässerung angestrebt. Mit den vorstehenden Maßnahmen wird gleichzeitig angestrebt, die durch die Flächenversiegelung entstehenden Nachteile für den Wasserhaushalt in der bestmöglichen Weise auszugleichen.

7.8 Fernmeldewesen

Die Versorgung des gesamten Baugebietes mit den erforderlichen Telekommunikationsmitteln wird von "Telekom" vorgenommen.

9. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES B-PLANES

9.1 Flächenerwerb und Eigentumsverhältnisse

Teilweise befinden sich Grundstücke bereits im Eigentum der Stadt. Dies gilt besonders für die Haupteerschließungswege. Die übrigen Grundstücke sind Privatbesitz. Hier wird die Stadt versuchen im Wege des freihändigen Kaufes das Eigentum zu erwerben. Besonders gilt dies für die Flächen, die für die öffentlichen Verkehrsflächen im Gewerbegebiet benötigt werden.

Die Flächen im Mischgebiet entlang der B 97 sollen private Grundstücke bleiben. Ein Erwerb durch die Stadt ist hier nicht beabsichtigt.

9.2 Soziale und bodenordnende Maßnahmen

Im Gewerbegebiet befindet sich auf dem Flurstück ..., Flur 1 ein Wohnhaus. Zwischen dieser Nutzung und der im B-Plan festgesetzten Nutzung als Planungsziel ergibt sich ein Nutzungskonflikt. Für den Fall, daß die bestandgeschützte Nutzung nicht mehr möglich sein sollte, wird die Stadt im Rahmen des Gesetzes die erforderlichen Entschädigungsleistungen erbringen. Sie wird aber auch bereit sein dem jeweiligen Grundstückseigentümer bei der Suche nach geeignetem Ersatzwohnbauland behilflich zu sein.

Wie bereits zu 9.1 ausgeführt, sollen die Grundstücke im Mischgebiet im Privatbesitz bleiben. Für die Grundstücke im Gewerbe- und Industriegebiet beabsichtigt die Stadt die Grundstücke zu erwerben. Sollte dies nicht möglich sein, sollen die Instrumentarien des BauGB insbesondere die Grenzregelung und die Umlegung zur Bodenordnung herangezogen werden. Ziel der Bodenordnung ist es, bebauungsfähige Grundstücke zu erhalten. Von der im BauGB vorgesehenen Möglichkeit der Enteignung soll nur im Extremfall Gebrauch gemacht werden, wenn die Durchführbarkeit des B-Planes gefährdet wird.

9.3 Kosten und Finanzierung

Die Stadt Peitz wird für die anfallenden Erschließungskosten, die abschließend noch zu ermitteln sind, eine Erschließungskostensatzung im Rahmen der rechtlichen Vorgaben erlassen. Den dabei auf die Stadt entfallenden Kostenanteil von mind. 10 % gemäß Parag. 129 BauGB wird die Stadt in die Finanzplanung und in den Haushaltplan einstellen. Die übrigen Erschließungskosten tragen die Grundstückseigentümer. Zur Minderung der Kosten wird die Stadt soweit wie möglich Zuschüsse und zinsgünstige Kredite in Anspruch nehmen.

Die Entwässerungseinrichtungen werden durch die Kanananschlußgebühren finanziert.

Peitz, den

Stadt Peitz

gez.:

Bürgermeister

Die Flächen im Mischgebiet entlang der B 97 sollen private Grundstücke bleiben. Ein Erwerb durch die Stadt ist hier nicht beabsichtigt.

9.2 Soziale und bodenordnende Maßnahmen

Im Gewerbegebiet befindet sich auf dem Flurstück ~~13.1~~, Flur 1 ein Wohnhaus. Zwischen dieser Nutzung und der im B-Plan festgesetzten Nutzung als Planungsziel ergibt sich ein Nutzungskonflikt. Für den Fall, daß die bestandsgeschützte Nutzung nicht mehr möglich sein sollte, wird die Stadt im Rahmen des Gesetzes die erforderlichen Entschädigungsleistungen erbringen. Sie wird aber auch bereit sein dem jeweiligen Grundstückseigentümer bei der Suche nach geeignetem Ersatzwohnbauland behilflich zu sein.

Wie bereits zu 9.1 ausgeführt, sollen die Grundstücke im Mischgebiet im Privatbesitz bleiben. Für die Grundstücke im Gewerbe- und Industriegebiet beabsichtigt die Stadt die Grundstücke zu erwerben. Sollte dies nicht möglich sein, sollen die Instrumentarien des BauGB insbesondere die Grenzregelung und die Umliegung zur Bodenordnung herangezogen werden. Ziel der Bodenordnung ist es, bebauungsfähige Grundstücke zu erhalten. Von der im BauGB vorgesehenen Möglichkeit der Enteignung soll nur im Extremfall Gebrauch gemacht werden, wenn die Durchführbarkeit des B-Planes gefährdet wird.

9.3 Kosten und Finanzierung

Die Stadt Peitz wird für die anfallenden Erschließungskosten, die abschließend noch zu ermitteln sind, eine Erschließungskostensatzung im Rahmen der rechtlichen Vorgaben erlassen. Den dabei auf die Stadt entfallenden Kostenanteil von mind. 10 % gemäß Parag. 129 BauGB wird die Stadt in die Finanzplanung und in den Haushaltplan einstellen. Die übrigen Erschließungskosten tragen die Grundstückseigentümer. Zur Minderung der Kosten wird die Stadt soweit wie möglich Zuschüsse und zinsgünstige Kredite in Anspruch nehmen.

Die Entwässerungseinrichtungen werden durch die Kanananschlußgebühren finanziert.

Peitz, den

Stadt Peitz

gez.:

Bürgermeister