

BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG AM HAMMERGRABEN“

Stadt Peitz

vertreten durch das Amt Peitz

Bebauungsplan

„Wohnbebauung am Hammergraben“

Begründung

Planphase: 1. Änderung

Planfassung: November 2019

Planverfasser: René Sonke, Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Weidenweg 9, 03185 Turnow-Preilack

BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG AM HAMMERGRABEN“

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Lage und Größe des Plangebietes
3. Grundlagen
4. Rahmenbedingungen
5. Rechtsverbindliche Festsetzungen
6. Hinweise

BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG AM HAMMERGRABEN“

I. Begründung B-Plan

1. Anlass und Ziel der Planung

Durch den Vorhabenträger besteht die Absicht für das Plangebiet, in dem sich ein derzeit nur selten genutzter Parkplatz und ein Ruinengrundstück befinden, Baurecht herzustellen. Das Ziel der Planung besteht in der Schaffung der Voraussetzung für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, ortstypisch als ein- bzw. anderthalbgeschossige Gebäude. Die Flächen im Plangebiet befinden sich entweder im Besitz des Vorhabenträgers (Flurstück 799), im Besitz seiner Familie (Flurstück 584) oder befinden sich derzeit im Erwerb (116/2, 115/3, 115/4).

2. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt am südwestlichen Rand der Stadt Peitz und befindet sich in der Nähe des Naherholungsgebietes „Garkoschke“. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, es besteht somit derzeit kein Baurecht. Der Bebauungsplanentwurf umfasst zwei voneinander räumlich durch die Straße „Am Hammergraben“ (Flurstück 461) getrennte Bereiche mit einer Größe von ca. 0,60 ha (Flurstücke 799, 584) und ca. 0,1ha (Flurstücke 116/2, 115/3, 115/4 und Teilbereich 583).



Übersichtskarte

BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG AM HAMMERGRABEN“

3. Grundlagen

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde zwar vor dem Inkrafttreten des BauGB 2017 gefasst, da die weiteren Beteiligungsverfahren aber erst 2018 erfolgen ist für das Verfahren das BauGB in der Fassung 2017 maßgeblich.

Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet.

Kartengrundlage

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage eines Lageplanes erstellt durch einen Öffentlich bestellten Vermesser angefertigt. Er genügt somit den Anforderungen der PlanzV 90.

4. Rahmenbedingungen

Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Danach sind folgende rechtliche Grundlagen zu beachten:

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S.2808)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I 2007 S. 235),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II/19, [Nr. 35])

Planungen

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 2 des LEP HR keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden. Es ist derzeit auch nicht von der Stadt geplant, einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Deshalb wird der vorliegende B-Plan gem. § 8 Abs. 4 BauGB vor der Aufstellung des FNP, zur vorzeitigen Regelung einer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung aufgestellt. Der Inhalt des B-Planes steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Peitz nicht entgegen.

Nutzung

Das Umfeld des Plangebietes wird im Süden durch Eigenheimbebauung geprägt. Im Norden befinden sich im Außenbereich die Garkoschke, sowie landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen. Das Plangebiet selbst ist größtenteils unbebaut und wird als Parkfläche genutzt. Das Maß der Nutzung wird durch ein- und zweigeschossige Gebäude auf unterschiedlich großen Grundstücken geprägt.

Erschließung

Der Geltungsbereich ist verkehrlich über die Straße Am Hammergraben und über den zu errichtenden Anliegerweg erschlossen. An der Straße Am Hammergraben liegen auch die stadttechnischen Medien an. In den Bereichen selbst sind keine Leitungen vorhanden.

Naturschutz

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt lediglich indirekt an ein Vogelschutzgebiet. Der Bebauungsplan ist gemäß § 36 i. V. m, § 34 BNatSchG auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des SPA überprüft worden (siehe Umweltbericht).

BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG AM HAMMERGRABEN“

Umweltsituation

Der Ist-Zustand der Umweltsituation ist ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet. Nachfolgend werden die Ergebnisse kurz zusammengefasst.

Durch die Umsetzung des B-Planes sollen im Bereich Parkplatz Emissionen wie Müll, Abgase, Staub, Lärm oder Abwasser verringert werden. Weiterhin sollen eventuelle Auswirkungen auf den Lebensbereich des Bahndammes und das angrenzende SPA-Gebiet nicht weiter erhöht werden. Hierzu wird auf der westlichen Seite ein 5 m Grünstreifen belassen werden, welcher während der Bauphase entsprechend zu schützen ist.

Da sich im Geltungsbereich keine Oberflächengewässer befinden und trotzdem die Grundwasserstände im Plangebiet mit ca. 1,0 bis 1,5 m unter Geländeoberkante vergleichsweise oberflächennah liegen, bedarf der Grundwasserkörper im Plangebiet keiner besonderen Schutzwürdigkeit.

Auf Grund der Lage und der Kleinflächigkeit ist das B-Plangebiet von geringem Wert für das Schutzgut Klima. Hinzu kommt, dass das Umfeld bereits durch Siedlungsnutzungen mit dem dazugehörigen Verkehr geprägt ist.

5. Rechtsverbindliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das geplante Baugebiet besteht aus zwei voneinander getrennten Bereichen. Beide Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend der angrenzenden Bebauung im Süden festgesetzt. Diese Gebiete sollen vor allem dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund wird gem. § 1 (6) BauNVO bestimmt, dass Ausnahmen nach § 4 (3) 5. BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig sind. Folgende Nutzungen nach § 4 (3) sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nicht störende Gewerbebetriebe, wie z. B. Friseur u.s.w.
- Anlagen für Verwaltungen

Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Im gesamten Baugebiet soll keine hohe Verdichtung stattfinden.

Aus diesem Grund wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde mit 0,8 festgesetzt. Als Ergänzung zur GRZ und GFZ wird die maximale Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgesetzt.

Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Die Dachdeckung hat ortstypisch als harte Bedachung zu erfolgen.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen ist festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen - mit Ausnahme der Grundstückseinfriedungen - grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufelder) zugelassen sind.

Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Es ist vorgeschrieben, dass mindestens 40% der Grundstücksfläche (festgesetzte GRZ von 0,4 mit der Überschreitung von maximal 50 % für Nebenanlagen) als Grünfläche zu gestalten ist.

Damit soll sichergestellt werden, dass eine Durchgrünung ähnlich der angrenzenden Wohngebiete erreicht wird.

BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG AM HAMMERGRABEN“

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über die Straße Am Hammergraben, welche durch das Plangebiet führt. Als Erschließung der einzelnen Baugrundstücke dient der zu errichtende Anliegerweg.

Am Abzweig zum Anliegerweg wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgeweitet, sodass ein Wendehammer hineinpasst. Damit ist die problemlose Erschließung für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie die Rettungsdienste gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

Der Anschluss erfolgt über die bestehenden Trink- und Abwasserwasserleitungen in der Straße „Am Hammergraben“. Für eine eventuell notwendige Abwasserpumpstation ist eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen in der Planung ausgewiesen.

Anfallendes Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Im Plangebiet verläuft eine unterirdische ELT Versorgungsleitung, über die das Plangebiet angeschlossen werden soll. Auch für die ELT-Versorgung ist eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen in der Planung ausgewiesen.

Die Anlieger der Privatstraße und der beiden im Norden liegenden Grundstücke werden ihre Müllbehälter an der öffentlichen Straße Am Hammergraben bereitstellen. Dafür ist ein Sammelbereitstellungsplatz für die Leistungen der Abfallentsorgung direkt bei der Wendeschleife an der öffentlichen Straße einzurichten und zu befestigen.

Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über die bestehenden Hydranten in der näheren Umgebung. Der nächstgelegene Unterflurhydrant liegt auf der anderen Straßenseite direkt am Plangebiet.

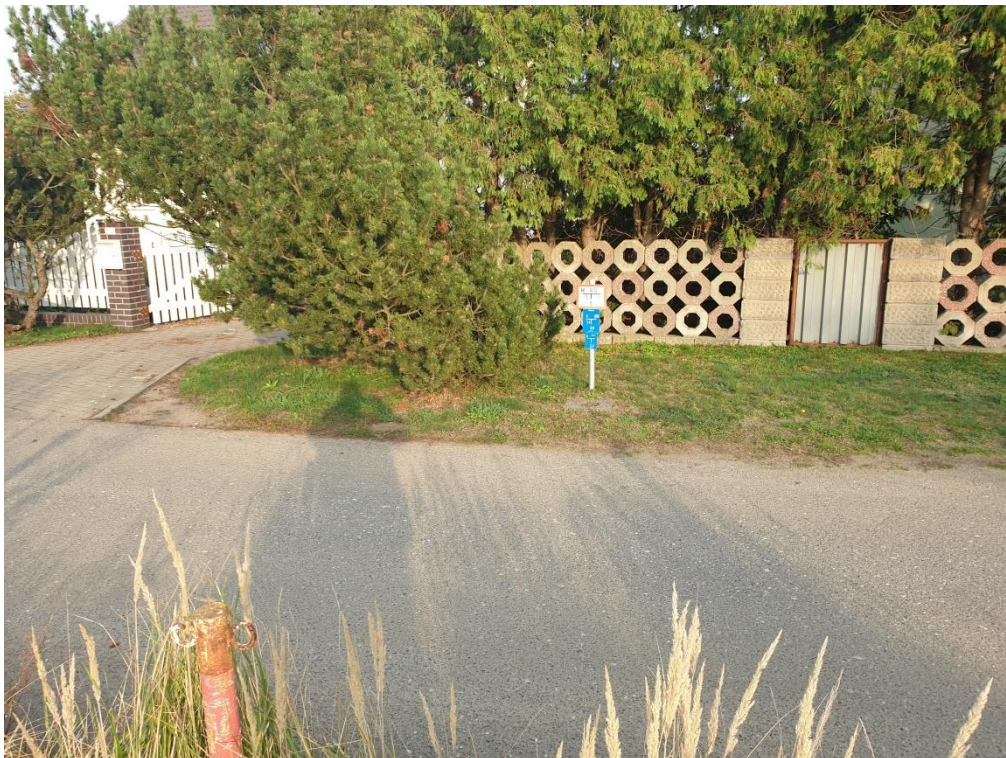


Foto von Standpunkt aus dem Plangebiet

BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG AM HAMMERGRABEN“

Schutz von Natur und Landschaft

Die Fläche wird heute als Parkplatz genutzt.

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb des Bebauungsplangebietes ein 5 m Grünstreifen mit Bestandsbäumen im Westen vorgesehen:

Zusätzlich ist ein Pufferstreifen von mindestens 2,50 zur Grünfläche frei von Bebauung zu halten.

Die als privat festgesetzte Grünfläche entlang des Bahndammes ist zu erhalten und mit Ausnahme der Grundstückseinfriedungen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bestandsbäume sind gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG während der Bautätigkeiten mit einem Schutzzaun zu sichern.

Zusätzlich haben Bauherr und Stadt einen städtebaulichen Vertrag über Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebietes abgeschlossen.

6. Hinweise

untere Denkmalschutzbehörde (Bodendenkmale)

Im Vorhabenbereich gibt es keine Bodendenkmale oder Denkmale übriger Gattungen.

Da aber auf Grund der topographischen Situation mit dem Vorhandensein bisher unentdeckter Bodendenkmale zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVB 1. Teil 1, S. 215 ff.)

hingewiesen:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Metallsachen, Knochen, Münzen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben o. ä. entdeckt werden sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 BbgDSchG).
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
- Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG).

untere Wasserbehörde (Hochwasser-Risikogebiet)

Das Plangebiet befindet sich in keinem wasserwirtschaftlichen Schutzgebiet, d.h. auch nicht im Hochwasserrisikogebiet.

untere Naturschutz-, Jagd- und Fischereibehörde

Schutz und Erhaltung von Einzelbäumen:

Bei Baumaßnahmen einschließlich der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind im Umfeld stehende Gehölze und Vegetationsflächen nach RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege, entsprechend der DIN 18 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Gehölze und Biotope sind vor Ausführungsbeginn von der unteren Naturschutzbehörde abnehmen zu lassen.

Schutz der Insektenfauna:

- Der Standort einer Leuchte sollte so gewählt werden, dass empfindliche Biotope nicht betroffen werden und das Licht eine minimale Reichweite hat,
- So wenig Licht wie möglich, sowohl von der Anzahl der Leuchten als auch der Leistung,
- Natriumdampflampen sollten gegenüber allen anderen Lampentypen bevorzugt verwendet werden,
- Die Leuchtengehäuse sollten dicht schließen und Licht nur in eine Richtung emittieren,

BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG AM HAMMERGRABEN“

- Der Betrieb der Leuchten sollte nur zu unbedingt erforderlichen Zeiten erfolgen (tages- und jahreszeitlich) und
- Die Leuchten sollten möglichst niedrig installiert werden.

untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde:

Auf der beplanten Fläche (Flurstücke 115/3 und 116/2) befinden sich die baulichen Anlagen einer ehemaligen Abdeckerei. Diese wurden auch nach der Wende noch industriell genutzt und sind nach Brandschäden nur noch abzureißen. Da hier eine Umnutzung der Grundstücke von industriell in sensible Nutzung erfolgen soll, sind abfall- und bodenschutzrechtliche Anforderungen einzuhalten.

Das Gleiche gilt für die ungeordneten Ablagerungen im Plangebiet, deren Inhalt und Herkunft bisher nicht bekannt sind.

Aus diesem Grund ist zur Baufeldfreimachung des Plangebietes eine begleitende abfall- und bodenschutzrechtliche Überwachung der Beräumungs- und Rückbaumaßnahmen erforderlich. Hierzu ist vor Beginn der Maßnahmen eine Rücksprache mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zu führen, um schädliche Bodenveränderungen oder Bodenverunreinigungen auszuschließen und/ oder zu beseitigen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 BauGB sicherzustellen.