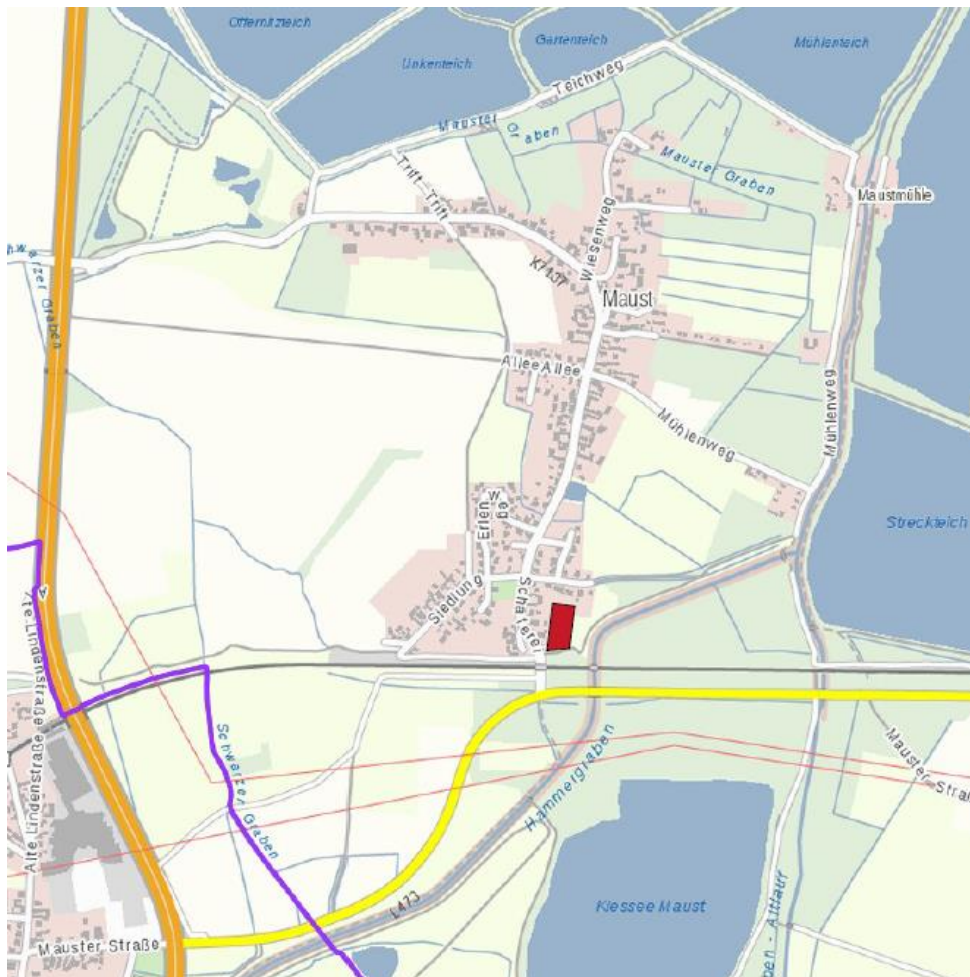


Gemeinde Teichland/ OT Maust

Begründung zum Bebauungsplan „An der Schäferei“



Stand: Satzung August 2019

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen

- 1.1 Planungsanlass/ Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
- 1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung/ Verfahren

2. Rahmenbedingungen

- 2.1 Landes- und Regionalplanung
- 2.2 Kommunale Planungen

3. Inhalt des Bebauungsplanes

- 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 3.2 Gestaltung baulicher Anlagen

4. Bauweise und Grundstücksausnutzung

- 4.1 Baugrenzen
- 4.2 Flächennutzungen
- 4.3 Versickerung des Niederschlagswassers
- 4.4 Ver- und Entsorgung
- 4.5 Verkehrliche Erschließung
- 4.6 Löschwasserversorgung
- 4.7 Schutz von Natur und Landschaft

5. Hinweise zur Vorhabenrealisierung

Anlage

- Pflanzliste

1. Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass/ Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Teichland beabsichtigt eine an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Maust angrenzende Fläche zu einer Wohnbaufläche zu entwickeln.

Das betreffende Grundstück (Gemarkung Maust, Flur 2, Flurstück 564) ist unbebaut.

Das Grundstück liegt am Randbereich des Landschaftsschutzgebietes LSG „Peitzer Teichlandschaft mit Hammergraben“.

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung soll das Bauplanungsrecht für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Es ist im Interesse der Innenentwicklung, das erschlossene Grundstück baulich zu nutzen. Dabei wird die tatsächliche Baufläche nur einen Teil des südwestlichen Grundstücksbereiches einnehmen. Die überwiegende Grundstücksfläche soll entsprechend der natürlichen Eigenart der Landschaft aufgewertet werden, um u.a. Lebensraum für Insekten zu bieten. Durch die nachhaltige Aufwertung werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

Der Standort befindet sich am südlichen Ortsausgang des Ortsteils Maust. Die nähere Umgebung ist von Wohngrundstücken geprägt.

Im Norden grenzen Wohngrundstücke und östlich eine Freifläche an.

Südlich davon verlaufen eine Fernwärmetrasse und in rund 40 m Entfernung die Eisenbahnstrecke Cottbus - Guben - Frankfurt (Oder).

Westlich verläuft die öffentliche Verkehrsfläche „Schäferei“ (K 7137).

Es handelt es sich um eine Fläche, die mit den notwendigen Medien grundsätzlich ver- und entsorgt werden kann.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist sichergestellt. Die geplante Bebauung schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet an und rundet die Ortslage baulich ab.

Eine weitere Ausweisung von Bauflächen ist faktisch nicht mehr möglich, da die Fernwärmetrasse und die öffentliche Verkehrsfläche eine natürliche Grenze bilden. Eine Ausuferung der Bebauung in östliche Richtung schließt sich aus, da ein Bauungszusammenhang -auch durch die Festsetzungen im Bebauungsplan- nicht mehr zu begründen ist.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung/ Verfahren

Die Fläche wird aus planungsrechtlicher Sicht derzeit als Außenfläche bewertet.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) aufgestellt.

Als Verfahren wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB angewendet.

Auf der Grundlage des § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Planerstellung erfolgt im Verfahren gemäß § 13b BauGB ohne Umweltprüfung.

Auf der Grundlage des § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², der sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt und eine Wohnbaufläche begründet, in das beschleunigte Verfahren aufgenommen werden.

Das Plangebiet hat eine Grundfläche von 5.062 m² und schließt an den im Zusammenhang bebauten Bereich an.

Die Voraussetzungen des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) sind hier gegeben.

Darüber hinaus sind die einschlägigen Fachgesetze zu beachten.

Kartengrundlage

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

2. Rahmenbedingungen

2.1 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)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

2.2 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 des LEP HR keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden.

Für die Gemeinde Teichland liegt ein Flächennutzungsplan vor.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für kleinteilige extensive landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen. Der überwiegende Teil der Grundstücksfläche wird weiterhin als Grünfläche genutzt.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Weg der Berichtigung angepasst.

Der Inhalt des Bebauungsplanes steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Teichland nicht entgegen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Diese Nutzungsausweisung entspricht dem vorhandenen Umfeld des Plangebietes und schließt Nutzungskonflikte mit der südlich verlaufenden Bahnstrecke aus.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise und mit max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Das Plangebiet soll vor allem dem Wohnen dienen.

Aus diesem Grund wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bestimmt, dass Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind. Ebenfalls nicht zulässig sind nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

Im Plangebiet soll keine hohe Verdichtung stattfinden. Aus diesem Grund wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 festgesetzt.

Die private Grünfläche ist dabei nicht für die Berechnung der GRZ/ GFZ heranzuziehen.

Als Ergänzung zur GRZ und GFZ wird die maximale Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgesetzt.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Terrassen und Nebenanlagen sind außerhalb des Baufeldes auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports um bis zu 50 % überschritten werden.

3.2 Gestaltung baulicher Anlagen

Um die für die Niederlausitz typische Landschaft nicht zu beeinträchtigen wird für das Wohngebäude ein rechteckiger Gebäudegrundriss mit max. 2 Geschossen vorgeschrieben. Als Dachform wird ortstypisch das Satteldach, als Sonderform dazu das Walm- und Krüppelwalmdach festgesetzt.

Aus brandschutztechnischen Gründen wird festgesetzt, dass Dächer mit einer harten Bedachung einzudecken sind.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur auf der zur Straße liegenden Gebäudeseite zulässig. Die Größe der Werbeanlagen ist auf 2,50 m² zu begrenzen.

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig.

4. Bauweise und Grundstücksausnutzung

4.1 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine straßenbegleitende Struktur.

4.2 Flächennutzungen

Die bebaubare Fläche wird im südwestlichen Teilbereich des Grundstücks (Flurstück 564) festgesetzt.

Über ein Geh- und Fahrrecht auf den kommunalen Flurstücken 587 und 659 zugunsten des Flurstücks 564 ist der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche „Schäferei“ gegeben.

Der übrige Bereich des Grundstücks verbleibt als Bienenblühwiese und wird nachhaltig aufgewertet.

4.3 Versickerung des Niederschlagswassers

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser befestigter Hof- und Dachflächen ist entsprechend § 55 Abs. 2 WHG i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke sowie öffentlicher Verkehrsflächen schadlos auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

4.4 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss erfolgt über die vorhandenen Trink- und Abwasserleitungen von der Straße „Schäferei“ und ist über ein Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 564 auf dem angrenzenden kommunalen Grundstück (Flurstücke 587 und 659) gesichert.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße „Schäferei“ und ist über ein Geh- und Fahrrecht auf dem angrenzenden kommunalen Grundstück (Flurstück 587 und 659) zugunsten des Flurstücks 564 gesichert.

4.6 Löschwasserversorgung

Zur Brandbekämpfung steht eine Löschwassermenge von 800 l/min über einen Unterflurhydranten in 145 m Entfernung zur Verfügung.

4.7 Schutz von Natur und Landschaft

Auf der privaten Grünfläche ist eine Bienenblühwiese anzulegen.

An der rückwärtigen Grenze der bebaubaren Grundstücksfläche im Norden sind 8 Obstbäume, aus der Pflanzliste (Anlage), Pflanzqualität: 3x verpflanzt, mit 14-16 cm Stammumfang, im Sinne einer Streuobstwiese zu pflanzen.

Alternativ sind, um die Struktur- und Artenvielfalt zu erhöhen, 6 Obstbäume mit entsprechender Pflanzqualität und 2 Laubbäume mit der Pflanzqualität Hochstamm 10-12 cm zu pflanzen.

Die östlichen Grenze der bebaubaren Grundstücksfläche ist mit eine Hecke aus Beeresträuchern (z.B. Holunder, Stachelbeere, Johannisbeere, Felsenbirne, Schlehe, Heidelbeere) zur Bienenblühwiese abzugrenzen.

Für die Bienenblühwiese wird folgendes Mahdregime festgelegt.

Im ersten Jahr nach Aussaat entsprechend der Entwicklung 2-3 Schröpfungsschnitte, je nach Erfordernis.

In den Folgejahren ist die Grünfläche in je 2 gleich große Bereiche zu teilen, damit immer ein ausreichender Bereich für die Insekten stehen bleibt. So ergibt sich eine Mahd ab dem 2. Jahr:

1. Teilbereich: Mahd Mitte Mai bis Anfang Juni,
 2. Teilbereich: Mahd Mitte August bis Ende September
- Bereiche immer wechselnd oder überlappend mähen.

5. Hinweise zur Vorhabenrealisierung

Bodendenkmale:

Bei Auffinden von beweglichen Bodendenkmalen, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Metallsachen, Knochen, Münzen, Tonscherben, Holzpfähle oder -bohlen ist die gesetzlich festgelegte Fundmeldepflicht nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz einzuhalten.

Erschließungszufahrt:

Wird die Erschließungsstraße auf dem Flurstück 659 (Flur 2, Gem. Maust) befestigt, sind technische Lösungen zu treffen, die auszuschließen, dass Oberflächenwasser auf die Kreisstraße gelangt.

Für die Zufahrt ist beidseitig das Sichtdreieck zu belassen. Anpflanzungen, Zäune usw. von mehr als 0,80 m über Fahrbahnhöhe sind im Sichtfeld nicht zulässig.

Gewässernutzung:

Die temporäre Zufahrt zum linksseitigen Deichfuß des Hammergraben Neulauf führt direkt südlich am Wohngrundstück vorbei. Diese muss freigehalten werden.

Anlage

Pflanzliste

Pflanzliste Bienenblühwiese

Gewöhnliche Schafgarbe
Kleiner Odermennig
Kornrade
Echte Ochsenzunge
Gewöhnlicher Wundklee
Gewöhnliche Grasnelke
Graukresse
Gewöhnliche Betonie
Rundblättrige Glockenblume
Korn-Flockenblume, Kornblume
Wiesen-Flockenblume
Skabiosen-Flockenblume
Rispen-Flockenblume
Acker-Hornkraut
Chicorée, Gewöhnliche Wegwarte
Wiesen-Pippau
Möhre
Karthäuser-Nelke
Heide-Nelke
Gewöhnlicher Natternkopf
Gewöhnliche Sichelmöhre
Weißes Labkraut
Echtes Labkraut
Wiesen-Bärklau
Tüpfel-Johanniskraut
Gewöhnliches Ferkelkraut
Berg-Jasione
Wiesen-Witwenblume
Rauher Löwenzahn
Fettwiesen-Margerite
Gewöhnliches Leinkraut
Gewöhnlicher Hornklee
Pechnelke
Siegmarswurz
Zweijährige Nachtkerze
Kriechende Hauhechel
Gewöhnlicher Dost
Klatsch-Mohn
Berg-Haarstrang
Kleine Pimpinelle
Mittel-Wegerich
Silber-Fingerkraut
Ähriger Blauweiderich
Wiesen-Salbei
Kleiner Wiesenknopf
Weiße Lichtnelke
Nickendes Leimkraut
Gewöhnliches Leimkraut
Gemeiner Thymian
Rot-Klee
Mehlige Königskerze
Schwarze Königskerze

Pflanzliste Obstbäume

Apfel, Edelborsdorfer
Apfel, Zwiebelborsdorfer
Apfel, Roter Winterkalvill
Apfel, Weißer Winterkalvill
Apfel, Gubener Waraschke
Apfel, Minister von Hammerstein
Apfel, Danziger Kantapfel
Apfel, Graue Herbstrenette
Apfel, Königlicher Kurzstiel
Apfel, Roter Stettiner
Apfel, Kaiser Wilhelm
Apfel, Boikenapfel
Apfel, Gravensteiner
Apfel, Booskop
Apfel, Weißer Astrachan
Apfel, Rheinischer Bohnapfel
Apfel, Goldparmäne
Apfel, Cox Orange
Apfel, Roter Eiserapfel
Apfel, Roter Wintertaubenapfel
Apfel, Blenheim
Apfel, Damasonrenette
Apfel, Geflammter Kardinal
Apfel, Prinzenapfel
Apfel, Winterrambour
Apfel, Zuccamaglio
Apfel, Ontario
Apfel, Jakob Lebel
Birne, Gute Luise
Birne, Alexander Lucas
Birne, Grüne Sommermagdalene
Birne, Grüne Hoyerswerdaer
Birne, Gute Graue
Birne, Sommerblutbirne
Birne, Trockener Martin
Birne, Weiße Herbstbutterbirne
Birne, Sommerapothekerbirne
Birne, Großer französischer Katzenkopf
Birne, Williams Christ
Birne, Pastorenbirne
Birne, Petersbirne
Birne, Winterdechantsbirne
Birne, Williams Christ
Süßkirsche, Große schwarze Knorpelkirsche
Süßkirsche, Große Prinzessinenkirsche
Sauerkirsche, Ostheimer Weichsel
Sauerkirsche, Morellenfeuer
Süßkirsche, Ochsenherzkirsche
Süßkirsche, Weiße Spanische
Sauerkirsche, Schattenmorelle
Süßkirsche, Frühe Rote Meckenheimer
Süßkirsche, Büttners Rote Knorpel
Süßkirsche, Große Prinzessin
Pflaume, Hauszwetsche
Pflaume, Große Grüne Reneklode
Pflaume, Eierpflaume
Pflaume, Dattelzwetsche