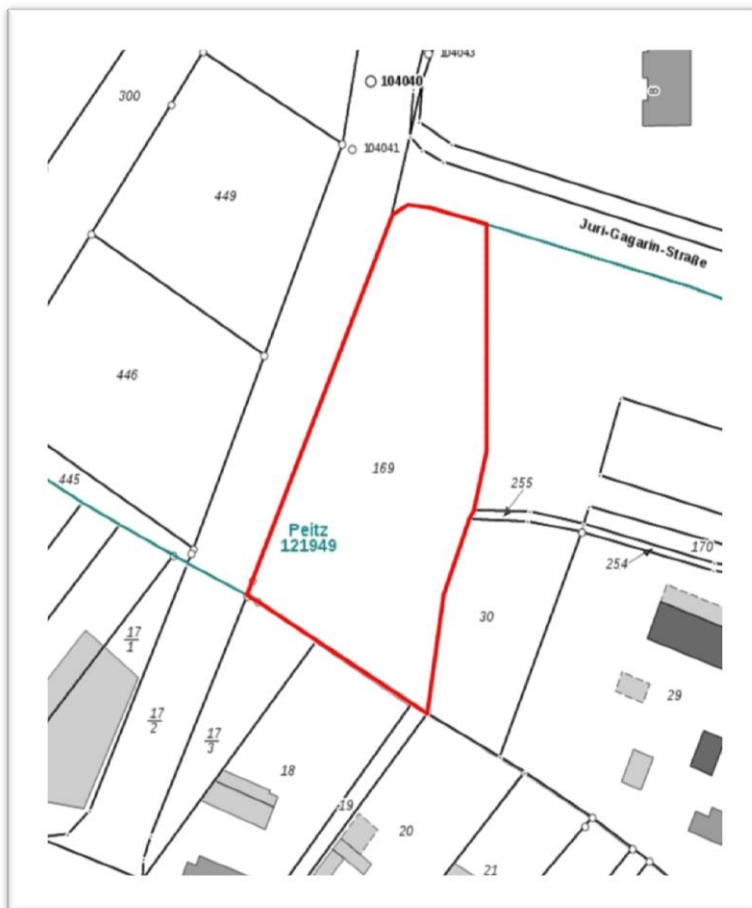


STADT PEITZ



Begründung zum Bebauungsplan

„Wohnbebauung Am Malxebogen“



STAND: Mai 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 Planungen

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

- 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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
- 4.8 Umwelt

5. HINWEISE ZUR VORHABENREALISIERUNG

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass/ Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Peitz beabsichtigt eine an der Verkehrsfläche „Am Malxebogen“ angrenzende Fläche der städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und zu einer Wohnbaufläche zu entwickeln.

Das-betreffende Grundstück (Gemarkung Peitz, Flur 11, Flurstück 169) selbst ist unbebaut.

Bei der zu entwickelnden Fläche handelt es sich um eine Freifläche, diese ist stadttechnisch erschlossen. Sie kann über die vorhandenen Leitungen mit den notwendigen Medien grundsätzlich ver- und entsorgt werden.

Der Standort befindet sich im Osten der Stadt Peitz. Im Norden angrenzend an die zu entwickelnde Fläche befinden sich mehrgeschossige Plattenbauten aus den 1980er Jahren. Östlich grenzt an eine Freifläche an. Im Süden grenzt die Einzelhausbebauung an der Dammzollstraße an. Westlich befindet sich eine gemischte Baufläche. Eine neue Rettungswache wird unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite errichtet.

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung soll das Bauplanungsrecht für eine Nachverdichtung des zentral im östlichen Bereich der Ortslage Peitz befindlichen Grundstücks erlangt werden.

Es ist im Interesse der Innenentwicklung, das gut erschlossene Grundstück baulich zu nutzen.

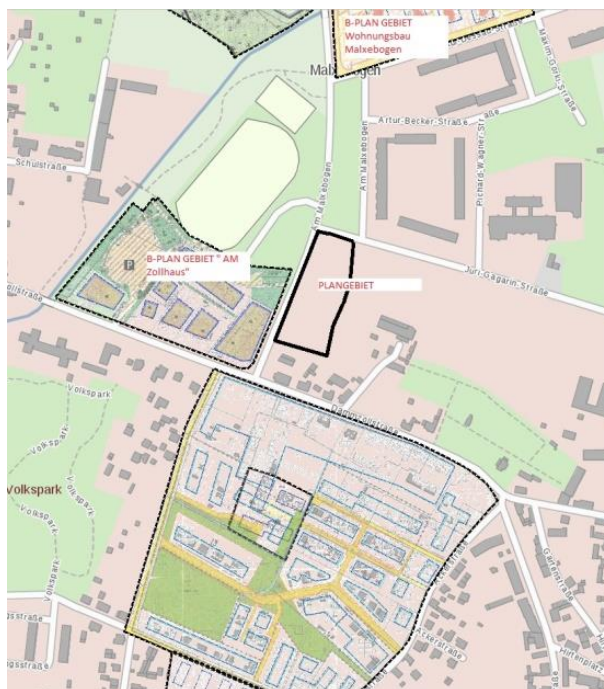
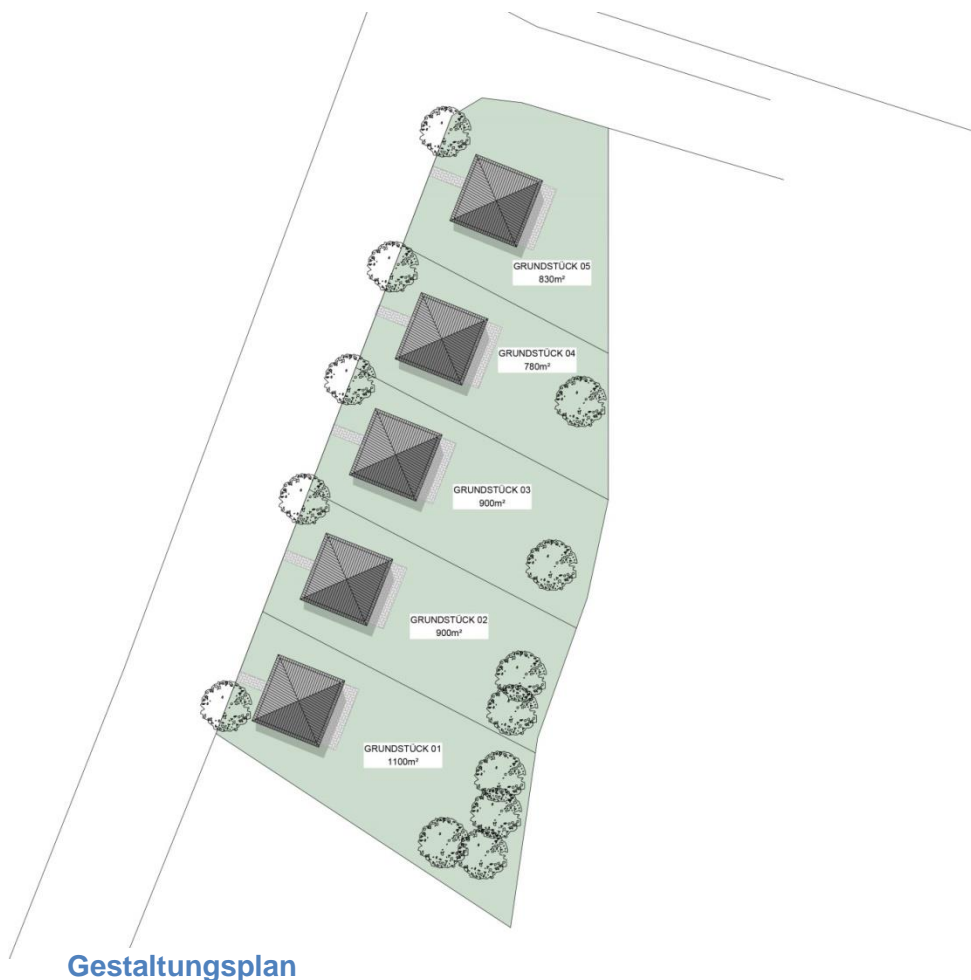


ABBILDUNG: Angrenzende Bebauungspläne



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 für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird das beschleunigte Verfahren (§ 13b BAUGB) angewendet.

Die Planerstellung erfolgt im Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung.

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

Gemäß § 13 b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², der sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und eine Wohnbaufläche begründet, in das beschleunigte Verfahren aufgenommen werden.

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

Die Grundfläche von ca. 0,48 ha des Plangebietes schließt hier an den im Zusammenhang bebauten Bereich an.

Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet.

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)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEP BB) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186)

2.2 Planungen

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

Es ist derzeit 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.

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Diese Nutzungsausweisung entspricht überwiegend dem vorhandenen Umfeld des Plangebietes.

Das Plangebiet soll vor Allem dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1. BauGB bestimmt, dass Ausnahmen nach § 4 Abs. 3. BauNVO nicht zulässig sind.

Im gesamten Bebauungsplangebiet soll keine hohe Verdichtung stattfinden. Aus diesem Grund wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 festgesetzt. Als Ergänzung zur GRZ und GFZ werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Durch die Beschränkung der Geschossigkeit, der Begrenzung der maximalen Firsthöhe auf 9,00 m und der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe auf 0,30 m ist die Höhenentwicklung auf ein ortsübliches Maß eingeschränkt.

Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen - mit Ausnahme der Grundstückseinfriedungen - mit einer Überschreitung der Baugrenzen bis max. 3,00 m zulässig sind.

Als Höhenbezug (HB) wird die höchste im Vermessungsplan für das Baugebiet ausgewiesene Höhe herangezogen. Diese liegt bei 62,20 m (HB = 62,20 m). Das Höhenbezugssystem ist DHHN 2016.

4. BAUWEISE UND GRUNDSTUECKSAUSNUTZUNG

4.1 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine städtebauliche, straßenbegleitende Struktur. Zu den angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen wird ausreichend räumliche Distanz gewahrt.

4.2 Flächennutzung

Das Plangebiet wird über eine öffentliche Verkehrsfläche (Am Malxebogen) erschlossen. Die Versiegelung (Zufahrten zu Stellplätzen) im Plangebiet durch die privaten Nutzer wird minimiert, da die Lage des Hauses straßenbegleitend festgesetzt wird. Der vorhandene Gehölzbestand im östlichen Teil der Planfläche ist zu schonen oder durch Ersatzmaßnahmen (ausgeschlossen Nadelbaumbewuchs) zu planen.

4.3 Versickerung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit von Oberflächen wird festgesetzt, dass für Stellplätze, Zufahrten wasserundurchlässige Beläge zu verwenden und diese auf dem Grundstück zu versickern sind. Mit dieser Festsetzung soll die Funktion des Bodens zur Bildung von Grundwasser im versiegelten Bereich teilweise erhalten bleiben.

4.4 Ver- und Entsorgung

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verlaufen unterirdische Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Regenwasser und Abwasser, die sich in Rechtsträgerschaft der GeWAP Gesellschaft für Wasserver- und Abwasserentsorgung Peitz mbH befinden und grundbuchlich zu sichern sind.

Weiterhin befinden sich im nördlichen Geltungsbereich des Planes Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, deren Bestand und Betrieb weiterhin zu gewährleisten ist.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über die Straße Am Malxebogen, die an das Plangebiet grenzt.

4.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten, die sich in der Nähe befinden, gesichert.

4.7 Schutz von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan hat keine erheblichen Umweltschutzauswirkungen.

4.8 Umwelt

Der Umweltzustand ist durch die Lage innerhalb der Stadt und die Tatsache, dass der Bereich bereits bebaut ist, geprägt.

Neben den überbauten Flächen (Gebäude und Wege) finden sich mehr oder weniger intensiv gepflegte Rasenflächen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Gehölzschutzsatzung des Landkreises Spree-Neiße geschützt sind.

Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.

Die entlang der Verkehrsflächen im Bereich der vorderen Baugrenze und der Straßengrenzungslinie ausgewiesene private Fläche ist zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgeschrieben. Hierbei sind die jeweiligen Grundstücksauffahrten auszusparen.

Für den Entfall der Bäume innerhalb der Baugrenze, sind Ersatzmaßnahmen im straßenbegleitenden Grünbereich zu schaffen.

Die Pflanzenwahl ist gemäß des Erlasses zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur (Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 18. September 2013) zu tätigen.

Folgende Pflanzen stehen zur Auswahl:

Sträucher

einheimische Sträucher

Haselnuss, Heckenkirsche, Johannisbeere, Stachelbeere, ...

Ziersträucher

Felsenbirne, Hartriegel, Forsythie, Pfeifenstrauch

niedrigwachsende und bodendeckende Sträucher

Bäume

Laubbäume

Ahorn, Rosskastanie, Birke, Hainbuche, Rotdorn, Esche, Vogel-Kirsche, Stiel-Eiche, Winter-Linde ...

Nadelbäume

Gemeine Eibe

Obstbäume

Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Quitte, Echte Walnuss

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum, im Bereich der privaten Grünfläche, zu pflanzen.

Entsprechend dem Planeintrag ist an den gekennzeichneten Stellen jeweils ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe) zu pflanzen.

Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Baufertigstellung fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

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.

Umwelt:

Im Altlastenkataster des Landkreises Spree-Neiße sind für das Plangebiet keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

Ca. 50 m östlich des Plangebietes befindet sich die festgestellte Altlast „Gaswerk Peitz“.

Im Rahmen einer Detailuntersuchung aus dem Jahr 2017 wurde festgestellt, dass der Oberboden jeweils von 0,00 - 0,10 m und von 0,10 - 0,35 m flächenhaft Belastungen durch Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), sowie Zink, Kupfer und Cyanid aufweist.

Der Oberboden in diesem Teil des ehem. Gaswerkes ist völlig bewuchsfrei, eine Verschleppung von Schadstoffen durch Staubemissionen kann nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist deshalb gem. Anhang 1 Nr. 2.1.1 der BBodSchV (Wirkungspfad Boden-Mensch) nach der planungsrechtlich zulässigen Nutzung als Wohngebiet auf gaswerkstypische Parameter zu untersuchen. Diese Untersuchungen sind erforderlich, um die Anforderungen an die gesunden Arbeits- und Wohnverhältnisse gem. § 1 Baugesetzbuch BauGB) i.V.m. § 2 Abs. 2 BBodSchG zu gewährleisten.