

Bebauungsplan
„Altersgerechtes Wohnen Waldecker Straße Töpchin“
Stadt Mittenwalde
OT Töpchin

Planverfasser:

DUBROW GmbH
Naturschutzmanagement
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

Satzung
08.02.2011

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ANGABEN ZUM PLANVERFAHREN	3
1.1	PLANUNGSANLASS.....	3
1.2	ANGABEN ZUR DURCHFÜHRUNG DES PLANVERFAHREN	3
2	BESTAND	5
2.1	STÄDTEBAULICHE SITUATION	5
2.2	BETROFFENHEIT VON GESCHÜTZTEN TIER- UND PFLANZENARTEN SOWIE VON NIST-, BRUT-UND LEBENSSTÄTTEN	5
2.2.1	BIOTOPSTRUKTUR	5
2.2.2	GESCHÜTZTE LANDSCHAFTSBESTANDTEILE	5
2.2.3	VORKOMMEN GESCHÜTZTER TIER- UND PFLANZENARTEN.....	5
2.2.4	NIST-, BRUT- UND LEBENSSTÄTTEN.....	7
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	8
3.1	LANDESPLANUNG	8
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	8
4.1	STÄDTEBAULICHE ZIELSTELLUNG	8
4.2	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	8
4.2.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....	8
4.2.2	Art der baulichen Nutzung	9
4.2.3	Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.2.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	9
4.2.5	Stellplätze und Garagen	10
4.2.6	Verkehrerschließung	10
4.2.7	Gestaltungsfestsetzungen	10
4.2.8	Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
5	VERSORGUNG - ENTSORGUNG	10
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	11
6.1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE SIEDLUNGSSTRUKTUR.....	11
6.2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	11
7	FLÄCHENÜBERSICHTEN	11
8	MAßNAHMEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	11

1 Anlass und Angaben zum Planverfahren

1.1 Planungsanlass

Durch die Grundstückseigentümer des Flurstücks 385, Flur 5 Gemarkung Töpchin wird die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit altersgerechten Wohnungen geplant.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung von Töpchin.

Seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde wurde im Bauantragsverfahren festgestellt, dass sich das Vorhaben nicht ausreichend in die Nachbarbebauung einfügt.

Die Stadt hat deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

1.2 Angaben zur Durchführung des Planverfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung der Wohnbebauung im Innenbereich des Siedlungsgebietes von Töpchin. Es erfolgt deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20.000 m².

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (*Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*) bestehen nicht.

Nach Maßgabe von § 13a Abs. 1 BauGB erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren unter Anwendung der Regelungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist die Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Darauf ist bei der ortsüblichen Bekanntmachung hinzuweisen.

Im weiteren gilt, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht anzuwenden ist. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Untersuchung zu einer möglichen Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Bestimmungen erfolgt im Rahmen der Vorbereitung der Planung. Insbesondere erfolgt eine Prüfung, inwieweit die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte Arten und bestimmte Tier- und Pflanzenarten von der Planung berührt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung Mittenwalde hat am 11.10.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 26.10.2010 bis zum 29.11.2010. Es wurden keine Hinweise oder Einwände gegen den Planentwurf vorgebracht.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.10.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es wurden Hinweise und Bedenken geltend gemacht, die in der Abwägung zu berücksichtigen waren.

Folgende Belange waren in der Abwägung zu berücksichtigen:

(1) Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass sich der westliche Teil des Plangebietes innerhalb des NSG und FFH-Gebietes „Töpchiner Seen“ sowie in LSG „Notte-Niederung“ befindet. Die hier vorgesehene Ausweisung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ stehe im Widerspruch zur Schutzgebietsausweisung. Nach Prüfung durch die oberste Naturschutzbehörde wurde dieser Hinweis bestätigt und die konkrete Abgrenzung der Schutzgebiete übermittelt.

In der Abwägung wurde deshalb bestimmt, dass die Abgrenzung der Wohnbaufläche an die Schutzgebietsgrenze anzupassen ist und für der in den Schutzgebieten gelegene Grundstücksteil als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt wird, mit der Maßgabe, dass der Erhalt bzw. die Pflege der Fläche nach Maßgabe der Schutzgebietsverordnung für das NSG „Töpchiner Seen“ zu erfolgen hat. Zur Sicherung eines Mindestabstandes baulicher Anlagen zur Schutzgebietsgrenze wurde zusätzlich die westliche Baugrenze nach Osten verschoben und so ein Mindestabstand von 3 m gesichert. Zudem wird zusätzlich festgesetzt, dass Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in der Abstandfläche der westlichen Baugrenze zur Schutzgebietsgrenze nicht zulässig sind.

(2) Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Umgebung des Baudenkmals „Kirche Töpchin“ befindet und deshalb bei der Umgebungsbebauung die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen sind.

Seitens der Stadt Mittenwalde werden die Bedenken nicht geteilt, dass durch die geplante Bebauung eine Beeinträchtigung des Baudenkmals entstehen könnte. Durch die zurückgesetzte Baugrenze wird eine direkte Sichtbeziehung zwischen dem geplanten Mehrfamilienhaus und der Kirche weitgehend vermieden. Seitens der oberen Denkmalschutzbehörde wurden keine Bedenken zu einer möglichen Beeinträchtigung des Baudenkmals geltend gemacht.

(3) Im Weiteren wurde von der unteren und der oberen Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet ein Bodendenkmal befindet.

Der Hinweis wird nachrichtlich in der Planzeichnung ergänzt. Für die Bauausführung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen sowie eine archäologische Begleitung vorzusehen.

(4) Seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde wurde geltend gemacht, dass mit dem Bebauungsplan für ein einzelnes Grundstück die Voraussetzung für eine gegenüber der umgebenden Bebauung neue Maßstäbe setzende Bebauung geschaffen wird. Es entspricht dem städtebaulichen Ziel der Stadt, für die geplante spezifische Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die Einordnung in die vorhandene Siedlungsstruktur zu ermöglichen.

Bedenken werden auch hinsichtlich möglicher nachbarschaftlicher Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung im hinteren Grundstücksteil und die zulässige dreigeschossige Bebauung geltend gemacht.

Die unmittelbaren Nachbarn haben gegenüber der Vorhabenträgerin schriftlich erklärt, dass sie sich von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt fühlen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes wurden ebenfalls keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht.

Hinsichtlich der Anordnung der Gebäude auf den Nachbargrundstücken wird zudem darauf hingewiesen, dass auch auf den Nachbargrundstücken in der Tiefe Bebauungen, wenn auch keine Wohngebäude vorhanden sind. Zudem werden gerade durch die geplante Anordnung des Wohngebäudes in der Tiefe und die straßenseitig angeordneten Pkw-Stellflächen nachbarschaftliche Beeinträchtigungen gemindert, die entstehen würden, wenn die Fahrzeuge der Mieter auf dem Baugrundstück entlang der Grenze zum Nachbargrundstück auf rückwärtige Stellplätze fahren müssten.

Im Weiteren sprechen auch gestalterische Gründe für die Verschiebung des Hauptgebäudes in die Tiefe. Eine Überprägung des Ortsbildes durch die geplante höhere und massivere Bebauung gegenüber der vorhandenen Umgebungsbebauung wird damit abgeschwächt.

Mit der durch den Bebauungsplan ermöglichten Errichtung eines einzelnen dreigeschossigen Gebäudes innerhalb des durch zweigeschossige Bebauung geprägten Siedlungsgebietes entstehen keine nachteiligen Veränderungen der städtebaulichen Struktur im Dorfgebiet von Töpchin. Es bestehen auch an anderer Stelle in der Ortslage einzelne, von der dominierenden Bebauung abweichende, „Solitärbebauungen“. Eine solche soll mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes an dem Standort ausdrücklich ermöglicht werden. Indem das Gebäude gegenüber der Nachbarbebauung mehr in die Tiefe des Grundstücks verschoben wird, wird eine dominierende Prägung des Ortsbildes durch das Gebäude vermieden bzw. zumindest erheblich abgeschwächt.

Zwingende städtebauliche Gründe die Bebauung auf die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen zu beschränken, bestehen nach Auffassung der Stadt nicht.

2 Bestand

2.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Siedlungsgebiet am Südwestrand der alten Dorfaue von Töpchin.

Die Umgebung wird durch die aus der ursprünglichen dörflichen Siedlungsstruktur mit bäuerlichen Gehöften geprägt. Die Dorfkirche befindet sich nordöstlich des Plangebietes.

Das Plangebiet selbst war ursprünglich ebenfalls mit einem Wohnhaus und Scheunen bebaut. Die alten Gebäude wurden wegen Baufälligkeit in Vorbereitung des Neubaus bereits abgerissen.

Im Westen grenzen an den alten Dorfkern Freiflächen (Wiesen, Gärten, Acker), die heute überwiegend brach liegen an.

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die östlich verlaufende Waldecker Straße gesichert.

2.2 Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie von Nist-, Brut- und Lebensstätten

Um das Ausmaß einer möglichen Betroffenheit von geschützten Landschaftsteilen sowie geschützter Tier- und Pflanzenarten bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes abschätzen zu können erfolgt eine örtliche Erhebung zur Bestandsituation von Flora und Fauna.

2.2.1 Biotopstruktur

Das Plangebiet ist überwiegend Teil der Siedlungsfläche. Durch den Abriss der vorhandenen Gebäude haben sich vorwiegend dörfliche Ruderalfluren ausgebreitet. Große Teile der ehemals bebauten Flächen sind vegetationslos.

Bei dem westlichen Grundstücksteil handelt es sich um eine alte Gartenflächen, die bereits lange Zeit brachliegen und dadurch eine weitgehend natürliche Entwicklung genommen haben. Sie weisen verschiedene Gehölzstrukturen und ruderale Gras- und Staudenfluren auf.

2.2.2 Geschützte Landschaftsbestandteile

Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft an der hinteren Begrenzung der ehemaligen Bebauungen die Grenze des Naturschutzgebietes/FFH-Gebietes „Töpchiner Seen“ und des LSG „Notte-Niederung“. Der westliche Teil des Plangebietes ist Bestandteil dieser Schutzgebiete.

Die im Planentwurf vom 16.08.2010 vorgesehene Nutzung dieses Grundstücksteils als private Grünfläche widerspricht der Schutzgebietsverordnung. Es wird deshalb für die in den Schutzgebieten gelegenen Teile des Flurstücks 385 die Ausweisung als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ vorgenommen. Damit wird dem Hinweis der unteren Naturschutzbehörde in der Stellungnahme vom 25.11.2010 und der Forderung der obersten Naturschutzbehörde im Schreiben vom 22.12.2010 Rechnung getragen.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch die geplante Bebauung wird unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation am westlichen Ortsrand von Töpchin und bei Erhalt des vorhandenen Bewuchs auf dem in den Schutzgebieten gelegenen Grundstücksteil nicht erwartet.

2.2.3 Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten

2.2.3.1 Geschützte Tierarten im Plangebiet

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), durch das Vorhaben erfüllt werden können.

Dazu wird anhand der bestehenden Lebensraumbedingungen im Plangebiet zunächst eine Potenzialabschätzung vorgenommen, welche europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie Vorkommen bzw. vom Vorhaben betroffen sein könnten.

Nach dieser Potentialabschätzung können folgende Artengruppen als nicht relevant für den Standort ausgeschlossen werden:

- Fische
- Amphibien
- Fledermäuse (alte Gebäude sind bereits abgerissen)
- Insekten

Zu den relevanten Arten/ Artengruppen gehört die Zauneidechse sowie Vögel, deren Vorkommen bzw. Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann. Zur Zauneidechse und zur Avifauna wurden deshalb nähere Untersuchungen durchgeführt.

Zauneidechse

Es erfolgten im Juli/August insgesamt 4 Begehungen auf dem Grundstück. Es wurden dabei keine Vorkommen der Zauneidechse festgestellt. Beeinträchtigungen der Zauneidechse können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Avifauna

Für die Avifauna sind die Monate April/ Mai der Haupterfassungszeitraum. Das auffällige revieranzeigende Verhalten (Gesang) gibt ebenso wie die lautstarke Aufzucht der Jungen sichere Hinweise auf das Vorkommen bestimmter Arten. Es erfolgte eine Erfassung der Avifauna innerhalb des Plangebietes durch zwei Begehungen im Juli und August.

Die nachgewiesenen Vogelarten sind durch den Art. 1 der Europäische Vogelschutzrichtlinie geschützte sowie im Bundesnaturschutzgesetz als besonders geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 aufgeführt. Zu beachten ist, dass alle Vogelarten der Pauschalaussage „Europäische Vogelart“ gem. Vogelschutzrichtlinie unterliegen und damit automatisch einen Schutzstatus sowohl nach der Vogelschutzrichtlinie als auch nach dem Bundesnaturschutzgesetz erlangen, unabhängig von ihrer Häufigkeit bzw. Gefährdung.

Um unter den besonders geschützten Arten die Gefährdeten herauszufinden, wurde die Rote Liste der Brutvögel Brandenburg (2008) sowie zu einer Bewertung auf Bundesebene die Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (2007) herangezogen. Eine detaillierte Auflistung des Schutz- bzw. Gefährdungsstatus jeder nachgewiesenen Art ist in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Alle festgestellten Arten zählen zu den häufigen Arten und sind weder auf Bundes- noch auf Landesebene in der Roten Liste aufgeführt. Für die Beurteilung der Bestandentwicklung wurde der lang- und kurzfristige Trend hinzugezogen. Sämtliche nachgewiesenen Vogelarten haben einen stabilen Bestand ohne erkennbaren Trend.

Die nachgewiesenen Vogelarten (siehe nachfolgende Tabelle) sind als potenzielle Brutvögel im Plangebiet zu bewerten. Sie gehören zu den typischen Arten der Siedlungsgebiete. Für diese Arten ergeben sich durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bestandentwicklung.

Tabelle: Nachgewiesene Vogelarten

Artname	Rote Liste BB 2008	Rote Liste D 2007	BNat SchG	Häufigkeit	Langjähriger Trend 1900 - 2006	Kurzfristiger Trend 1995 - 2006	Bemerkung	Beeinträchtigung durch Vorhaben
Amsel	-	-	§	h	=	=	Sichtbeobachtung.	-
Blaumeise	-	-	§	h	=	=	Sichtbeobachtung.	-
Kohlmeise	-	-	§	h	=	=	Sichtbeobachtung	-
Hausperling	-	-	§	h	-	=	Sichtbeobachtung	-
Buchfink	-	-	§	h	=	=	Sichtbeobachtung	-
Elster	-	-	§	h	=	+	Überflug	-
Ringeltaube	-	-	§	h	=	=	Überflug	-
Hausrotschwanz	-	-	§	h	=	=	Sichtbeobachtung	-

= stabil, kein Trend nachweisbar, + Zunahme, - Rückgang

§ besonders geschützte Art

h häufig, mh mittelhäufig

2.2.3.2 Geschützte Pflanzenarten im Plangebiet

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (Pflanzenarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), durch das Vorhaben erfüllt werden können. Dazu wird anhand der bestehenden Lebensraumbedingungen im Plangebiet zunächst eine Potenzialabschätzung vorgenommen, welche Pflanzen des Anhang IV der FFH Richtlinie Vorkommen bzw. vom Vorhaben betroffen sein könnten. Nach dieser Potentialabschätzung kann aufgrund ungeeigneter Lebensraumbedingungen das Vorkommen der nach Anhang IV der FFH RL geschützten Pflanzenarten im Plangebiet ausgeschlossen werden

Das gesamte Plangebietes ist anthropogen geprägt. Sowohl die zur Bebauung vorgesehenen Teile, als auch der landschaftsseitige Grundstücksteil sind nicht als Lebensraum geschützter Pflanzen geeignet.

2.2.4 Nist-, Brut- und Lebensstätten

Die geplanten Veränderungen im Plangebiet umfassen die Ausweisung von Wohnbauflächen auf bereits bestehenden Siedlungsflächen sowie die Ausweisung einer Fläche für eine Parkanlage auf einer ehemaligen Gartenfläche.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), durch das Vorhaben erfüllt werden können. Im Kapitel 2.2.3 wurden 8 Vogelarten, die zu den häufigen und ungefährdeten Arten gehören nachgewiesen.

Gemäß § 44 Abs.5 liegen die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und im Hinblick auf damit unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da die genannten Vogelarten im gesamten Siedlungsgebiet und dem angrenzenden Freiraum über vielfältige Nahrungs- und Bruthabitate verfügen und auch nach einer Wohnbebauung das Plangebiet

selbst noch in wesentlichen Teilen als Lebensraum für diese Arten erhalten bleibt, ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion des Lebensraumes im Umfeld weiterhin bestehen bleibt und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen durch das Vorhaben nicht zu erwarten ist. Demnach ist auch der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 nicht erfüllt.

Die Beseitigung von Gehölzen ist für die Umsetzung des Bauvorhabens nicht erforderlich. Der für Nistplätze geeignete westliche Grundstücksteil mit seinen Baum- und Gebüschbeständen wird in seinem Bestand erhalten.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesplanung

Maßgeblich für die Planung sind die Ziele der Raumordnung gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 15.05.2009 zu berücksichtigen.

Gemäß Ziel 4.5 ist die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption zulässig.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes von Töpchin und ist an die vorhandene Infrastruktur angebunden. Mit der Bereitstellung von Bauflächen für maximal 7 Wohneinheiten weist es nur einen geringen Umfang auf und führt nicht zur Überschreitung der zusätzlichen Entwicklungsoption.

Die Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet steht damit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Dies wurde durch die Raumordnungsbehörde mit Schreiben vom 15.11.2010 bestätigt.

3.2 Flächennutzungsplan

Für den Ortsteil Töpchin besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, der solange fortgilt, bis der Flächennutzungsplan für die Stadt Mittenwalde aufgestellt ist.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist für das umliegende Siedlungsgebiet ein Mischgebiet ausgewiesen.

Für den räumlich begrenzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt die Ausweisung einer Wohnbaufläche keinen Widerspruch zum Flächennutzungsplan dar.

4 Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielstellung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass ein Mehrfamilienhaus für altersgerechtes Wohnen in zentraler Lage des Ortsteils Töpchin errichtet werden kann. Dabei soll eine an den Bedürfnissen der künftigen Bewohner orientierte Gliederung des Baugebietes gewährleistet werden. Dazu wird die Errichtung erforderlicher Pkw-Stellplätze auf dem an der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücksteil vorgesehen und die Lage des Wohngebäudes im dahinterliegenden Teil. Die als Ruhe- und Erholungsfläche vorgesehene Grünfläche wird im ruhig gelegenen hinteren Grundstücksteil angeordnet.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des alten Dorfkerns von Töpchin unmittelbar westlich der Waldecker Straße.

Es umfasst in der Flur 5 das Flurstück 385 mit einer Fläche von 2.256 m².

Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Waldecker Straße.

Im Westen grenzt das Plangebiet an der Freiraum an und bildet den Siedlungsrand von Töpchin.

Im Norden und Süden grenzt das Plangebiet an die vorhandenen Bebauungen des Dorfgebiets von Töpchin.

4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Danach sind im Plangebiet zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Auf Einschränkungen der zulässigen Nutzungen wird dem Gebot der planerischen Zurückhaltung folgend im Bebauungsplan verzichtet.

Die tatsächlich möglichen Nutzungen ergeben sich aus der Lage und dem Grundstückszuschnitt und bedürfen deshalb keiner weiteren planerischen Vorgaben.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der im umgebenden Siedlungsgebiet vorhandenen Bebauungsdichte.

Im Weiteren wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit „drei“ für das Baugebiet einheitlich festgesetzt. Zusätzlich wird geregelt, dass bei dreigeschossiger Bebauung das obere Vollgeschoss ein ausgebauten Dachgeschoss sein muss.

Damit wird gesichert, dass die Gebäudehöhe begrenzt bleibt und sich die künftige Bebauung weitgehend in den vorhandenen Bestand des Siedlungsgebietes einfügt.

4.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass nur eine offene Bauweise zulässig ist.

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt. Mit ihnen wird die Lage der zulässigen Wohngebäude bestimmt. Das Baufeld orientiert sich in seinen Ausmaßen an dem durch die Grundstückseigentümer geplanten Bauvorhaben für ein Mehrfamilienhaus, dessen Lage nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt wird.

Die rückwärtige Grenze des Baufeldes orientiert sich dabei an den auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Nebengebäude/Scheunen. Die hintere Grenze für eine Bebauung soll sich am Bestand auf den Nachbargrundstücken orientieren und zudem einen Mindestabstand von 3 m zur Grenze der westlich gelegenen Schutzgebiete (NSG „Töpchiner Seen“ und LSG „Notte-Niederung“) sichern.

Die Errichtung sonstiger Nebenanlagen wird nicht geregelt, sodass diese bei Erfordernis auch auf anderen Grundstücksteilen errichtet werden können. Lediglich für die Abstandfläche der westlichen Baugrenze zum angrenzenden NSG sowie für die Flächen außerhalb der festgesetzten Wohnbaufläche wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO hier nicht zulässig ist. Dies erfolgt zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für das angrenzende Schutzgebiet sowie zur Klarstellung, dass innerhalb der im Plangebiet gelegen Teile von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht jegliche bauliche Anlagen unzulässig sind.

4.2.5 Stellplätze und Garagen

Für die Errichtung von Stellplätze wird eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt. Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass diese nur auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksteilen zulässig sind. Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass erforderlichen Stellplätze vor dem Wohnhaus errichtet werden und dadurch Störungen für die Bewohner und Nachbar durch den Start-/Zielverkehr auf dem Grundstück weitgehend minimiert werden.

4.2.6 Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist über die Waldecker Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Festsetzungen zur inneren Erschließung sind wegen der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich.

4.2.7 Gestaltungsfestsetzungen

Für das Baugebiet wird festgesetzt, dass bei einer dreigeschossigen Bebauung das obere Vollgeschoss ein ausgebautes Dachgeschoss sein muss. Damit wird zum einen die Bauhöhe begrenzt, zum anderen wird gesichert, dass sich das Gebäude nicht übermäßig über die Umgebungsbebauungen hinausreicht.

4.2.8 Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die rückwärtige Grundstücksfläche, die nicht dem Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zuzuordnen und zudem Teil der Schutzgebiete (NSG/FFH-Gebiet „Töpchiner Seen“ und LSG „Notte-Niederung“) ist, wird als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Die Abgrenzung erfolgt unter Berücksichtigung der Schutzgebietsgrenzen. Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass die Fläche nach Maßgabe der Schutzgebietsverordnung für das NSG „Töpchiner Seen“ zu erhalten ist. Die Regelungen des Bebauungsplanes stellen damit klar, dass die Nutzung dieser zum NSG gehörenden Fläche nur im Rahmen der Vorgaben der Schutzgebietsverordnung zulässig ist.

5 Versorgung - Entsorgung

Energieversorgung

Das Baugebiet ist über die Waldecker Straße an das Stromnetz der EON.edis AG und an das Erdgasnetz der EWE angeschlossen. Die Herstellung der Anschlüsse an das bestehende Netz obliegt den Grundstückseigentümern.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Töpchin gehört zum Versorgungsgebiet des Zweckverbandes Komplexsanierung Mittlerer Süden. Das Plangebiet ist an das zentrale Trinkwassernetz angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über Sammelgruben mit Abfuhr der Fäkalien.

Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt durch den SBAZV über die vorhandene öffentliche Straße. Für die Bereitstellung der Abfallbehälter, des Sperrmülls, der Laubsäcke, der „Weißen Ware“ und der „Gelben Säcke“ am jeweiligen Entsorgungstag ist für die künftigen Bewohner eine Fläche an der öffentlichen Verkehrsflächen zu sichern.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Mit dem Vorhaben wird eine geordnete Verdichtung der Bebauung innerhalb des Dorfkerns von Töpchin vorbereitet. Wesentliche Auswirkungen für die städtebauliche Struktur sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Mit der Errichtung von altersgerechten Mietwohnungen in zentraler dörflicher Lage wird ein am Bedarf der Bevölkerung orientiertes Angebot geschaffen.

Die Verdichtung der Bebauung kann ohne zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen erfolgen und sichert somit eine effektivere Nutzung der vorhandenen Anlagen.

Insgesamt wird seitens der Stadt erwartet, dass mit der Realisierung des Vorhabens positive Wirkungen für die Siedlungsstruktur entstehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft Planungssicherheit für die betroffenen Grundstückseigentümer.

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf geschützte Landschaftsteile sowie auf geschützte Arten von Flora und Fauna werden im Punkt 2.2 dargelegt.

Die bauliche Nutzung erstreckt sich ausschließlich auf bereits bestehende Siedlungsflächen. Flächen im Freiraum werden nicht berührt. Vorhandene Bebauungen wurden im Vorgriff auf das Vorhaben bereits abgerissen. Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne von § 14 BNatSchG sind mit dem Vorhaben nicht verbunden, da es sich um eine Fläche im Innenbereich gemäß § 34 BauGB handelt.

Negative Auswirkungen auf die Population von geschützten Arten sind nicht zu erwarten.

Für die im Plangebiet gelegenen Teile von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht (NSG/FFH-Gebiet „Töpchiner Seen“ und LSG „Notte-Niederung“) wird durch die Ausweisung als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ klargestellt, dass hier keine baulichen Eingriffe zulässig sind. Von dem geplanten Bauvorhaben selbst werden keine negativen Auswirkungen für die Schutzgebiete erwartet.

7 Flächenübersichten

Aus den Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche	2.556 m²
davon entfallen auf:	
Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, # Natur und Landschaft	1.161 m ²
Nettobauland:	1.395 m ²
Überbaubare Grundflächen: GRZ 0,4	558 m ²

8 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die Entwicklung des Grundstücks soll auf privatrechtlicher Grundlage erfolgen.

Mit dem Bebauungsplan werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung des Gebietes geschaffen.

Die öffentliche Erschließung erfolgt dabei ausschließlich über die vorhandene Straße.

Die Sicherung der für die Bebauung des Grundstücks erforderlichen Erschließungsmaßnahmen obliegt den Grundstückseigentümern.