

Bebauungsplan
„Am Grünen Weg“
(im beschleunigte Verfahren nach § 13a und b BauGB)

OT Schenkendorf

Stadt Mittenwalde



Begründung

29.04.2019

Planverfasser:

DUBROW GmbH
Naturschutzmanagement
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee
Bearbeiter: Bastian Hirschfelder
Tel. 033763-63162

Inhaltsverzeichnis

Teil 1	Begründung	
1	PLANUNGSZIEL und ÖRTLICHE LAGESITUATION	3
1.1	Anlass, räumliche Lage und Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes	3
1.2	Ziel der Planung	5
1.3	In den Bebauungsplan einbezogene Flurstücke	5
2	BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN	5
2.1	Zeichnerische Festsetzungen	5
2.2	Textliche Festsetzungen	6
3	FLÄCHENGLIEDERUNG	6
4	SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	7
4.1	Trink- und Abwassererschließung	7
4.2	Niederschlagsentwässerung und Schutz des Grundwassers	7
4.3	Brandschutz und Rettungsdienst	7
4.4	Altlasten, Kampfmittel	7
4.5	Abfallbeseitigung	7
4.6	unterirdischer Leitungsbestand	7
4.7	Bodendenkmale	7
Teil 2	Artenschutzfachbeitrag	

1 PLANUNGSZIEL und ÖRTLICHE LAGESITUATION

1.1 Anlass, räumliche Lage und Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes

- **Anlass**

Wegen der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum strebt die Stadt die Ausschöpfung innerörtlicher Verdichtungspotenziale an, bei denen keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Am Westrand des Siedlungsbereichs von Schenkendorf ist gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan eine straßenbegleitende Mischgebietsbebauung vorgesehen. Diese befindet sich an einer Erschließungsstraße „Am Grünen Weg“ und erfordert damit keine zusätzliche Verkehrserschließung. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine straßenbegleitende Bebauung für bis zu 7 Einfamilienhäuser geschaffen werden.

- **Angaben zur Durchführung des Planverfahren**

Die 80 m breite Baulücke zwischen der bestehenden Wohnbebauung westlich des Wegs ist Bestandteil einer homogenen Siedlungsstruktur, die durch zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt ist. Die ca. 1.600 m² große Baulücke bietet Platz für drei Einfamilienhaus-Grundstücke. Auf Grund dieses Bebauungszusammenhanges erfolgt unter Anwendung von §13a BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren.

Die 2.750 m² große geplante Baufläche östlich des Wegs folgt dem vorrangingen bzw. gegenüberliegenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil und wird daher in im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beplant. Die Baugrundstücke sind durch die Straße „Am Grünen Weg“ bereits vollständig erschlossen.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 10.000 m². 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.

Im Weiteren gilt, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht anzuwenden ist. Dies gilt auch bei Aufstellung von Bebauungsplänen nach §13b BauGB. 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 erfolgte 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 Ergebnisse werden in der Begründung im Punkt 2.2 dargelegt.

- **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist die Plangebietsfläche als Mischbaufläche ausgewiesen. Die Fläche liegt an einer ausgebauten Erschließungsstraße. Mit der Wohnbaufläche sollen vorhandene Erschließungsanlagen für die Abrundung des Wohnstandortes genutzt werden. Mit dem Bebauungsplan ist die Ausweisung der Flächen des Plangebietes als "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO vorgesehen. Nach der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung wird der Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

- **Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 07.01.2019 sind für die Planung folgende Ziele der Landesplanung maßgeblich:

- Ziel 4.2 (Z) LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der Zusätzlichen Entwicklungsoption
Beide Teilflächen schließen an vorhandene Siedlungsgebiete an. Eine abschließende Bewertung der Planung ist aus unserer Sicht dahingehend offen, ob bzw. in welchem Umfang die Planung tatsächlich der Innenentwicklung zuzurechnen ist. Im weiteren Verfahren sollte die Begründung diesbezüglich ergänzt werden. Wir bitten um entsprechende Information. Da Mittenwalde von der zusätzlichen Entwicklungsoption im Umfang von 4,4 ha bislang 2,9 ha in Anspruch genommen hat, wäre die Planung unabhängig von der Zurechnung zur Innenentwicklung mit Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 des LEP B-B vereinbar.

- Räumliche Lage

Der Geltungsbereich verläuft an der erschlossenen Straße „Am Grünen Weg“ und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden grenzt die Siedlungsflächen auf der westlichen Straßenseite und Gehölze an der östlichen Straßenseite an
- im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Wiesen an
- im Süden die Siedlungsfläche von Schenkendorf
- im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Wiesen und dahinter Gehölzstreifen an

Das Plangebiet mit den beiden etwas versetzt gelegenen Wohnbauflächen erstreckt sich auf ca. 100 m entlang der Straße „Am Grünen Weg“. Die äußere Verkehrserschließung ist somit sichergestellt. Die Tiefe der Wohnbaufläche beträgt in der westlichen Wohnbaufläche durchschnittlich ca. 29 m und im Osten durchschnittlich ca. 30,5 m. Das Plangebiet schließt die Lücke zwischen der bestehenden Bebauung Haus-Nr. 1 bis 4 zu Haus-Nr. 5 bzw. 8 a bis d. Die westliche Wohnbaufläche auf dem Flurstück 165/2 liegt auf einer etwa 1.600 m² großen Wiese und die östliche Wohnbaufläche auf dem Flurstück 302 umfasst 2.750 m² Wiese und Gehölze. Die Bebauungslücken „Am Grünen Weg“ werden damit geschlossen, was zu einer städtebaulich und wirtschaftlich sinnvollen Entwicklung führt.

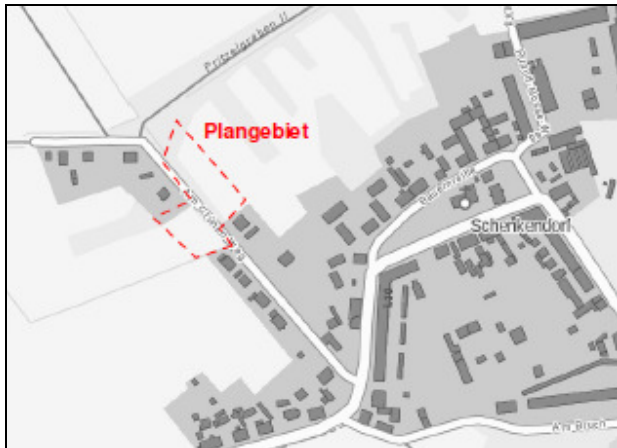


Abb. Darstellung der Lage des B-Plan „Am Grünen Weg“ (rot umrandet)

- Aufstellungsverfahren

Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen wird der Bebauungsplan „Am Grünen Weg“ als vorzeitiger Bebauungsplan i.S.d. § 8 Abs.4 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a und 13 b BauGB aufgestellt. Mit der Billigung des Planentwurfs stimmte die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 19.11.2018 der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

nach § 4 Abs. 2 BauGB zu. Es gelten insbesondere folgende Verfahrensvorschriften:

- Gemäß § 13 Abs.2 Nr.1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und Bürger abgesehen werden. Es werden deshalb unmittelbar die förmlichen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt.
- Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 gelten Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsregelung erfolgt deshalb nicht.
- Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist gemäß § 13a Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13 Abs.3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung, ohne Umweltbericht und ohne Angabe über die sonstige Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen aufgestellt wird. Es ist dabei auch bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung unterrichten kann.

Zum Planentwurf wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet, der als Teil 2 der Planbegründung in die Planunterlagen aufgenommen wurde.

1.2 Ziel der Planung

Der Bebauungsplan gemäß § 13a und b BauGB setzen als Nutzungsart ein „Reines Wohngebiet“ auf Grundlage der Baunutzungsverordnung fest. Die Baugrundstücke sind über die Verkehrsfläche „Am Grünen Weg“ bereits vollständig erschlossen.

1.3 In den Bebauungsplan einbezogene Flurstücke

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von 5.360 m², welche das Flurstücke 165/2 (Wohnbaufläche West), 302/4 (Wohnbaufläche Ost) und 122 (Weg) der Flur 1 der Gemarkung Schenkendorf teilweise umfasst.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN

2.1 Zeichnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die beiden Baugebiete als „Reine Wohngebiete“ fest. Bei Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13b BauGB kann ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen festgesetzt werden.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baufenster (mit Baugrenzen umschlossene Bauplätze) bestimmt.

Die Festlegung der Baugrenzen gibt der konkreten Anordnung der Einzelvorhaben hinreichend Spielraum, sollte sich das z.B. aus den Baugrundverhältnissen oder im Interesse der Freiflächengestaltung als erforderlich bzw. sinnvoll erweisen.

Für die vorhandenen Straßenbäume wird der Erhalt durch Planzeichen „Erhaltung Bäume“ festgesetzt. An den Rückseiten der Wohngrundstücke sind 2 m breite Flächen für Anpflanzungen zur landschaftlichen Einbindung vorgesehen.

2.2 Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Das Baugebiet wird als "Reines Wohngebiet" gemäß §3 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig ist im Plangebiet nur die Errichtung von Wohngebäuden. Die gemäß §3 BauNVO in WR zulässigen Nutzungen werden für das Plangebiet wie folgt eingeschränkt:

- a) die gemäß §3 Abs. 2 BauNVO in WR allgemein zulässigen "Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen" sind nur ausnahmsweise zulässig,
- b) die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO in WR nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
Zahl der zulässigen oberirdischen Geschosse: II

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Befestigung von Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Nebenanlagen ist nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

5. Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §87 BbgBO)

Als Dachform sind Satteldächer, Walm- und Zeldächer zulässig. Flachdächer sind für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Nebendächer an der straßenseitigen Fassade sind nur als Vordächer über Hauseingängen zulässig.

Die Dachformen werden festgesetzt, um ein harmonisches Siedlungsbild zu entwickeln, das sich an der Mehrheit der Dachformen der bestehenden Bebauung „Am Grünen Weg“ orientiert.

3 FLÄCHENGLIEDERUNG

NUTZUNGSART	Festsetzung im B-Plan	
	[m ²]	[%]
Reine Wohngebiete (WR) im Westen	1.600	30,1
Reine Wohngebiete (WR) im Osten	2.750	51,7
Öffentliche Verkehrsfläche (Am Grünen Weg)	970	18,2
SUMME (Geltungsbereichsfläche des B-Planes)	5.320	100,0

4 SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

4.1 Trink- und Abwassererschließung

Im Straßenraum „Am Grünen Weg“ befinden sich eine öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung, sowie eine zentrale öffentliche Anlage zur Schmutzwasserbeseitigung.

4.2 Niederschlagsentwässerung und Schutz des Grundwassers

Niederschlagswasser von Verkehrs-, Dach- und sonstigen bodenversiegelten Flächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nicht vor dem Eindringen wassergefährdender Stoffe geschützt. Der Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) bedarf entsprechender wasserrechtlicher Genehmigungen.

4.3 Brandschutz und Rettungsdienst

Die Zufahrten zu den Baugrundstücken für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes sind gemäß § 5 BbgBO zu gewährleisten.

4.4 Altlasten, Kampfmittel

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.

Es gibt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Bereich des B-Planes. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil 11 Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Finder sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

4.5 Abfallbeseitigung

Die öffentliche Abfallbeseitigung ist für alle Grundstücke im Plangebiet gewährleistet.

4.6 unterirdischer Leitungsbestand

Im Plangebiet befinden sich Leitungen im Straßenraum „Am Grünen Weg“, die vor Beschädigung zu schützen sind.

4.7 Bodendenkmale

Gemäß der Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Abteilung Bodendenkmalpflege) vom 12.12.2018 sind folgende Belange des Bodendenkmalschutzes zu beachten:

*„Das Plangebiet betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmal-
liste des Landes Brandenburg unter der Nummer 12637 eingetragene Bodendenkmal „Mittelalterlicher
Dorfkern von Schenkendorf, Fpl. 20“. Dieses ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.
Sollten den Denkmalschutz überwiegende öffentliche und private Interessen die Realisierung des Vorha-
bens am geplanten Standort verlangen, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumen-
tationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden
denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.*

*Folgende Festsetzungen zum Bodendenkmalschutz sind in den Satzungsentwurf zum Bebauungsplan
aufzunehmen:*

*Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die
Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer
Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bau-
herrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zu-
lässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Im Zuge eines Bauanzeigever-
fahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu bean-
tragen.“*