

Bebauungsplan
„Wohnen Waldecker Straße Töpchin“
Stadt Mittenwalde



Planverfasser:

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

Satzung
07.11.2016

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ANGABEN ZUM PLANVERFAHREN	4
1.1	<i>PLANUNGSANLASS</i>	<i>4</i>
1.2	<i>ANGABEN ZUR DURCHFÜHRUNG DES PLANVERFAHREN</i>	<i>4</i>
2	BESTAND	5
2.1	<i>STÄDTEBAULICHE SITUATION</i>	<i>5</i>
2.2	<i>BETROFFENHEIT VON GESCHÜTZTEN TIER- UND PFLANZENARTEN SOWIE VON NIST-, BRUT- UND LEBENSSTÄTTEN</i>	<i>6</i>
2.3	<i>GESCHÜTZTE LANDSCHAFTSBESTANDTEILE</i>	<i>6</i>
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
3.1	<i>RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG</i>	<i>6</i>
3.2	<i>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....</i>	<i>7</i>
4	PLANINHALT	7
4.1	<i>STÄDTEBAULICHE ZIELSTELLUNG</i>	<i>7</i>
4.2	<i>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</i>	<i>8</i>
4.2.1	<i>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....</i>	<i>8</i>
4.2.2	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	<i>8</i>
4.2.3	<i>Maß der baulichen Nutzung.....</i>	<i>8</i>
4.2.4	<i>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....</i>	<i>9</i>
4.2.5	<i>Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen</i>	<i>9</i>
4.2.6	<i>Verkehrerschließung.....</i>	<i>9</i>
4.2.7	<i>Grünfläche</i>	<i>9</i>
5	VERSORGUNG - ENTSORGUNG	10
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	10
6.1	<i>AUSWIRKUNGEN AUF DIE SIEDLUNGSSTRUKTUR.....</i>	<i>10</i>
6.2	<i>BELANGE DES DENKMALSCHUTZES</i>	<i>10</i>
6.3	<i>AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT UND IMMISSIONSSCHUTZ</i>	<i>11</i>
7	FLÄCHENÜBERSICHTEN	12
8	MAßNAHMEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	12

1 Anlass und Angaben zum Planverfahren

1.1 Planungsanlass

In der Waldecker Straße besteht eine einreihige Bebauung, wobei auf den rückwärtigen Grundstücksflächen umfangreiche Bebauungen mit Nebengebäuden bzw. auch Gehöftstrukturen vorhanden sind. Das trifft zum Teil auch auf die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht in den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Töpchin einbezogen. Eine effektive bauliche Nutzung der sehr großen Grundstücke ist deshalb nicht möglich. Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke bis zu einer Tiefe von rund 60 m als Bauflächen ausgewiesen. Dies berücksichtigt, dass in der gesamten Tiefe eine siedlungsgeprägte Nutzung besteht, wobei die rückwärtigen Grundstücksflächen überwiegend nur durch untergeordnete Bebauungen und durch Erholungsnutzungen geprägt sind.

Um eine Nutzung der rückwärtigen Grundstücksteile zu Wohnzwecken zu ermöglichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweireihige Bebauung auf den Grundstücken im Plangebiet zu schaffen.

Damit soll die Ausschöpfung der vorhandenen Verdichtungspotenziale in der zentralen Siedlungslage von Töpchin vorbereitet werden.

1.2 Angaben zur Durchführung des Planverfahren

Es erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

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

Die Umgebung wird durch eine dörfliche Siedlungsstruktur mit einer aus ehemaligen bäuerlichen Gehöften hervorgegangenen Bebauung geprägt. Die Dorfkirche befindet sich nordöstlich des Plangebietes.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 3 Wohnhäuser mit Nebengelassen. Auf den westlichen Grundstücksteilen befinden sich teilweise untergeordneten Bebauungen, größere Anteile sind als Freizeitgarten genutzt.

Im Westen grenzen an das Gebiet landwirtschaftliche Nutzflächen, östlich der Waldecker Straße befinden sich Wohnbauungen.

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

Die mit dem Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen befinden sich überwiegend innerhalb der Grenzen der mit der Innenbereichs- und Abgrenzungssatzung ausgewiesenen Innenbereichsflächen.

Die darüber hinausgehenden Flächen sind ebenfalls zumindest teilweise durch bestehende bauliche Nutzungen geprägt, die zwar nicht als maßstabsbildend für die Bewertung als Innenbereich nach § 34 gelten, jedoch durch die bestehenden Bebauungen und Nutzungen dem besiedelten Bereich von Töpchin zuzuordnen sind. Es handelt sich dabei um eine Fläche mit nur geringem Ausmaß (ca. 0,23 ha von insgesamt 0,77 ha Geltungsbereich), sodass eine Überplanung nach §13a gerechtfertigt erscheint.

Grundsätzlich wäre auch eine Einbeziehung dieser Fläche in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung möglich.

BVerwG, Beschl. v. 02.08.2001 4 B 26.01

"Zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil können allerdings auch Grundstücke gehören, auf denen sich nur bauliche Anlagen ohne maßstabsbildende Kraft befinden; denn selbst unbebaute Flächen können einem Bauungszusammenhang zuzurechnen sein. Maßgeblich ist, wie weit eine aufeinander folgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang angehört. ..."

Ein Bauungszusammenhang scheidet z.B. auch bei einer Grundstückslage am Ortsrand nicht von vornherein aus. Zwar endet er in aller Regel am letzten Baukörper; örtliche Besonderheiten können es aber rechtfertigen, ihm noch bis zu einer natürlichen Grenze (z.B. Fluss, Waldrand o.ä.) ein oder mehrere Grundstücke zuzuordnen, die unbebaut sind und trotz des Vorhandenseins von Baulichkeiten sonst nicht zur Prägung der Siedlungsstruktur beitragen...."

Eine Zuordnung zum Bestand an Siedlungsflächen ist nach Auffassung der Stadt grundsätzlich gegeben.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung der Bebauungen auf vorhandenen Siedlungsflächen geschaffen. Gemäß §13a Abs. 1 kann für Maßnahmen zur Nachverdichtung der Bebauung die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 7.710 m². Die mit dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche von 2.313 m² liegt deutlich unterhalb des Schwellwertes von 20.000 m² für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

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.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind damit vorhanden.

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. 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 01.02.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 13.01.2016 wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 17.05.2016 gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 27.06.2016 bis 28.07.2016. Einwände oder Hinweise wurden nicht vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger von der Planung berührter Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 28.07.2016.

Es wurden Hinweise und Bedenken vorgebracht: Im Ergebnis der Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung sind keine inhaltlichen Änderungen des Planentwurfs vorgenommen worden.

In der Stadtverordnetenversammlung am 07.11.2016 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Bestand

2.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im geschlossenen Siedlungsgebiet des Ortsteils Töpchin. Das Plangebiet umfasst die bestehenden Bebauungen an der Waldecker Straße mit den bisher nur für Nebenanlagen genutzten rückwärtigen Grundstücksteilen.

Das Plangebiet erstreckt sich entlang der Waldecker Straße 23 bis 29 und grenzt im Westen an Freiflächen (Wiesen) an. Die unmittelbar angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Nach Westen grenzen diese an ein Feuchtgebiet mit Grünlandbrachen, Röhrichten und verschiedenen Gehölzgruppen.

Das Plangebiet ist an die vorhandene Erschließungsstruktur der Waldecker Straßen angeschlossen.

Unmittelbar östlich der Waldecker Straße befinden sich weitere Wohnbebauungen.

Nach Norden befinden sich um den alten Dorfkern Gehöftstrukturen aus der ehemals landwirtschaftlichen Prägung der Siedlung. Heute sind auch dort die Wohnnutzungen bestimmend. Gewerbliche Nutzungen sind weitgehend untergeordnet, sodass der Gebietscharakter einem "Allgemeinen Wohngebiet" entspricht.

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

Die Ermittlung einer möglichen Betroffenheit von geschützten Landschaftsteilen sowie geschützter Tier- und Pflanzenarten erfolgt in einem gesonderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Festgestellt wurde die potenzielle Eignung von Teilen des Plangebietes als Brutplatz von Vogelarten.

Gehölze sind vorrangig entlang von Grundstücksgrenzen vorhanden. Auf dem Flurstück 75/2 handelt es sich dabei um eine größere Anzahl von jüngeren Kiefern (Stammdurchmesser zwischen 15 und 20 cm). Eine markante alte Kiefer (Durchmesser ca. 50 cm) befindet sich am Nordwestrand des Grundstückes außerhalb des Baufeldes. Auf dem östlichen Grundstücksteil befinden sich mehrere vergreiste Pflaumenbäume mit einem Stammdurchmesser von ca. 15 cm.

Auf dem Flurstück 70 befinden sich zahlreiche Ziergehölze, vorrangig handelt es sich um Koniferen.

Eine Fällung von einzelnen Bäumen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen ist nur auf dem Flurstück 75/2 erforderlich. Anzahl und Art sind abhängig vom konkreten Bauvorhaben. Für erforderliche Fällungen sind die Anforderungen der Baumschutzsatzung der Stadt Mittenwalde zu berücksichtigen und entsprechende Ersatzpflanzungen durchzuführen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von geschützten Arten ist die erforderliche Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit vorzunehmen.

Insgesamt besitzt das Plangebiet jedoch wegen der fehlenden Strukturen nur eine geringe Bedeutung als Bruthabitat.

2.3 Geschützte Landschaftsbestandteile

Für das Plangebiet selbst bestehen keine Ausweisungen von Schutzgebieten oder sonstige natur- bzw. landschaftsschutzrechtliche Restriktionen.

Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutz-/FFH-Gebiet "Töpchiner Seen" sowie das Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung". Das Plangebiet grenzt an die Schutzgebiete an, bezieht jedoch keine Schutzgebietsflächen in den Geltungsbereich ein.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Zu den Zielen, Grundsätzen und sonstige Erfordernisse der Raumordnung wurde die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung eingeholt.

Es sind folgende auf das Planvorhaben bezogene Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse zu berücksichtigen:

- *Gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007 soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.*
- *Nach Grundsatz 4.1 (G) LEP B-B soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen,*

Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

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

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 LEP B-B keine flächenbezogenen Festsetzungen zum Freiraumverbund gemäß Ziel 5.2 (Z) getroffen. Das geplante Vorhaben entspricht zum derzeitigen Planungsstand den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, wonach die Schaffung von Siedlungsflächen in Nicht-Zentralen Orten auf die Innenentwicklung zu konzentrieren ist und bislang nicht ausgeschöpfte Flächenpotenziale sowie vorhandene Infrastrukturen genutzt werden sollen."

Gemäß der abgegebenen Stellungnahme ist nach derzeitigem Planungsstand kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennbar.

Mit der Entwicklung der innerhalb des Siedlungsgebietes von Töpchin gelegenen Fläche wird insbesondere dem landsplanerischen Grundsatz einer Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Innenentwicklung entsprochen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist keine Freirauminanspruchnahme verbunden.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des Plangebietes als Mischgebiet sowie am Westrand ein Streifen zwischen Baufläche und angrenzendem Freiraum als Grünfläche ausgewiesen. Vorgesehen ist mit dem Bebauungsplan die Ausweisung einer Baufläche als "Allgemeines Wohngebiet". Dies weicht vom Flächennutzungsplan ab. Für die städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Töpchin werden daraus jedoch keine nachteiligen Auswirkungen erwartet. Die Gebietscharakteristik der Umgebungsbebauungen entspricht einem "Allgemeinen Wohngebiet". Auch im nördlich angrenzenden Bereich um den alten Ortskern dominieren heute Wohnnutzungen. Das Baugebiet fügt sich in diesen Bestand ohne Konflikte ein.

Der westliche Teil des Plangebietes wird entsprechend der Ausweisung des FNP als Grünfläche festgesetzt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des FNP abweicht auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert ist. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Mittenwalde ist durch die Entwicklung des Plangebietes als "Allgemeines Wohngebiet" nicht zu erwarten.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der Maßgabe nach § 13a Abs. 2 Punkt 2 nach Abschluss des Planverfahrens berichtigt.

4 Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielstellung

Zielstellung der Stadt ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen zur effektiven Nutzung der innerörtlichen Siedlungspotenziale zu schaffen.

Für den Ortsteil Töpchin gibt es eine rechtskräftige Innenbereichssatzung. Diese schließt auf den südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken bis zum Ortsrand rückwärtige Grundstücksflächen mit dem Bestand an Nebengebäuden bis zur rückwärtigen Nutzungsartengrenze zum Gartenland mit ein. Im Grundsatz bestehen für diese Grundstücke mit dem vorhandenen Gebäudebestand die Voraussetzungen für eine zweireihige Bebauung, wenngleich die bisherigen Bebauungen in zweiter Reihe in der Regel nicht zu Wohnzwecken dienen. Grundsätzlich wird es als städtebaulich sinnvoll erachtet durch eine Verdichtung der Bebauung innerhalb des Siedlungsgebietes neue Wohnbauflä-

chen zuschaffen. Das kann bei entsprechenden Grundstücksgrößen auch durch die Bebauung in zweiter Reihe erreicht werden.

Westlich der Waldecker Straße besteht nördlich des Plangebietes überwiegend eine Gehöftstruktur, die eine größere Bebauungsdichte und -tiefe auf den Grundstücken aufweist. Nördlich des Plangebietes befindet sich zudem ein Mehrfamilienhaus, das ebenfalls eine größere Bebauungstiefe aufweist. Mit dem Bebauungsplan wird die nördlich bereits vorhandene Struktur nach Süden erweitert.

Es werden mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine Lücke zu schließen und vorhandene innerörtliche Siedlungspotenziale effektiv zu nutzen. Dies liegt im öffentlichen Interesse, da damit vorhandene Siedlungsflächen besser genutzt werden; das gewährleistet auch eine effektivere Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich westlich der Waldecker Straße südlich des Ortskerns des Ortsteils Töpchin.

Es umfasst in der Flur 5 die Flurstücke 70, 71/1, 71/2 vollständig und anteilig das Flurstück 75/2 mit einer Fläche insgesamt 7.710 m².

Im Westen bildet die Verlängerung der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Flurstücke 362, 73/1 und 73/2 bis zur Grenze des Flurstücks 68 (Nutzungsgrenze zum angrenzenden Grünland) die Grenze des Geltungsbereiches, im Osten grenzt der Geltungsbereich an die Verkehrsfläche (Flurstück 406). Nach Norden und Süden bilden die Grundstücksgrenzen zum Flurstück 68 bzw. 73/2 die Grenze des Geltungsbereiches.

4.2.2 Art der baulichen Nutzung

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

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig:

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

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Im Bebauungsplan werden abweichende Regelungen getroffen.

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.

Damit soll dem Gebietscharakter entsprechend klargestellt werden, dass die im § 4 Abs. 3 genannten Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Nachbarschaftliche Konflikte in dem durch Wohnbebauungen geprägten Gebiet durch das mit diesen Nutzungen verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen sollen damit ausgeschlossen bleiben.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Mit der Festsetzung wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässige überbaubare Grundfläche von 0,4 in „Allgemeinen Wohngebieten“ unterschritten.

Darüber hinaus wird die Zahl der zulässigen Geschosse auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Zur Begrenzung der Bauhöhe wird zusätzlich eine maximale Firsthöhe von 8 m festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der Oberkante des Gehweges der Waldecker Straße an der Grundstücksgrenze zwischen Flurstück 70 und 75/2. Damit wird einer für die Ortslage Töpchin typischen Bebauung Rechnung getragen werden.

4.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Durch Festsetzung im Bebauungsplan wird bestimmt, dass nur eine offene Bauweise zulässig ist. Weitergehende Beschränkungen werden nicht vorgenommen. Grundsätzlich sind damit sowohl Einzel-, als auch Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, soweit die Gebäudelänge höchstens 50 m beträgt (§ 22 BauNVO).

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt. Zur Verkehrsfläche an der Waldecker Straße sowie zu den nördlichen und südlichen (auf FS 72) Grundstücksgrenzen wird der Mindestabstand von 3 m festgesetzt.

An der westlichen Grenze des Baugebietes wird der Mindestabstand zur Grenze der Baufläche mit 5 m festgesetzt. Dies erfolgt insbesondere um gegenüber dem angrenzenden Freiraum einen größeren Abstand zu sichern.

Im Südwesten (auf FS 75/2) wird zum südlichen Rand des Plangebiets ein Abstand der Baugrenze von 15 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Damit wird zum einen der Umfang zulässiger Bauungen im westlichen Teil des Plangebietes eingeschränkt. Berücksichtigt wird zudem, dass sich in diesem Bereich ein hoher Anteil gehölzbestandener Flächen befindet, der möglichst erhalten bleiben soll.

4.2.5 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass Stellplätze und Garagen nach Maßgabe der Stellplatzsatzung der Stadt Mittenwalde zu errichten sind. Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Damit können Stellplätze und Garagen auch in den Abstandsflächen errichtet werden. Damit soll eine effektive Nutzung der Grundstücksflächen ermöglicht werden.

Weitere Regelungen zur Errichtung von Stellplätzen und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nach § 14 BauNVO werden nicht getroffen. Diese sind im gesamten Baugebiet entsprechend den Maßgaben des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2.6 Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist über Waldecker Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Maßnahmen zur zusätzlichen öffentlichen Erschließung des Baugebietes sind nicht vorgesehen.

Für die mit dem Bebauungsplan zulässigen Bauungen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sind die Grundstückszufahrten sowie ggf. erforderliche Wende- und/oder Stellflächen für Rettungsfahrzeuge entsprechend dem konkreten Bedarf für das jeweilige Bauvorhaben privatrechtlich zu regeln.

4.2.7 Grünfläche

Der westliche Randbereich des Plangebietes wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gärten" festgesetzt. Dies entspricht den Maßgaben des FNP, der vorsieht, dass zwischen den Bauflächen an der Waldecker Straße und dem westlich angrenzenden, als Naturschutz- und FFH-Gebiet sowie als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenem Freiraum eine Pufferfläche als Grünfläche festgesetzt wird. Die Flächen werden bereits jetzt im Wesentlichen als Gärten und private Erholungsflächen genutzt.

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. Zur Sicherung des Anschlusses für Bauvorhaben auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sind vertragliche Vereinbarungen der Grundstückseigentümer mit den Versorgungsträgern erforderlich.

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.

Niederschlagswasser

Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb der Baugrundstücke zu versickern.

Abfallentsorgung

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

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Mit dem Vorhaben wird eine Verdichtung der Bebauung in einem zentralen Teil des Siedlungsgebietes von Töpchin vorbereitet. Mit der Schaffung von Wohnbauflächen werden Voraussetzungen für die vorrangige Ansiedlung von Wohnnutzungen in zentraler Lage 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 von Töpchin entstehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft Planungssicherheit für die betroffenen Grundstückseigentümer.

6.2 Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 12663 eingetragene Bodendenkmal "Mittelalterlicher Dorfkern und germanische Siedlung, Fpl. 20".

Folgende Festsetzung zum Bodendenkmalschutz wird als nachrichtliche Darstellung in die Planzeichnung aufgenommen:

"Das gesamte Plangebiet befindet sich im Bereich des Bodendenkmals Mittelalterlicher Dorfkern und germanische Siedlung Fpl. 20. Bei Bauvorhaben sind die Regelungen des § 9 BbgDSchG zu beachten."

Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal „Kirche Töpchin“. Mit der Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen am westlichen Siedlungsrand und der Beschränkung auf die Zulässigkeit

einer zweigeschossigen Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass eine direkte Sichtbeziehung zwischen den mögliche zusätzlichen Wohnbebauungen und der Kirche weitgehend ausgeschlossen sind. Eine Beeinträchtigung für das Baudenkmal ist nicht zu erwarten.

6.3 Auswirkungen auf die Umwelt und Immissionsschutz

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

Die geplante bauliche Nutzung erstreckt sich ausschließlich auf innerörtliche Freiflächen. Flächen im Freiraum werden nicht berührt.

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

Bei der Beseitigung vorhandener Gehölze sind die Bestimmungen zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten zu berücksichtigen.

Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne von § 14 BNatSchG sind mit dem Vorhaben nicht verbunden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt.

Schutzgebiete (NSG und FFH-Gebiet "Töpchiner Seen", LSG "Notte-Niederung") grenzen unmittelbar an das Plangebiet an. Auswirkungen über die Grenzen des Bebauungsplanes hinaus sind durch das Vorhaben nicht verbunden. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Immissionsschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes von Töpchin. Es liegt an der Ortsdurchfahrtsstraße Töpchin in Richtung Teupitz (L74). Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Emissionen aus der Landesstraße L74. (Waldecker Straße).

Gemäß der Strategischen Lärmkarte zum Lärmaktionsplan der Stadt Mittenwalde (Stand 19.09.2012) bestehen im unmittelbaren straßennahen Bereich an der Ortsdurchfahrt Immissionswerte Tags zwischen von 60 und 65 dB(A) und nachts 50 bis 55 dB(A). In den rückwärtigen Grundstücksteilen liegen die Werte je nach dem vorhandenen Gebäudebestand tags zwischen 55 und 60, nachts zwischen 45 und 50 dB(A).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil I für allgemeine Wohngebiet von tags 55 und nachts 45 db(A) werden damit zumindest in den straßennahen Grundstücksflächen geringfügig überschritten.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung für die Wohnnutzung wird jedoch nicht ausgegangen. Dabei beschränken sich die Überschreitungen im Wesentlichen auf die bereits bestehenden straßenbegleitenden Bebauungen, während für die dahinter liegenden Flächen überwiegend keine Überschreitungen der Richtwerte bestehen. Für die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bebauungen in zweiter Reihe sind deshalb keine nachteiligen Auswirkungen für die Wohnnutzung durch Verkehrslärm zu erwarten.

Neben dem Verkehrslärm bestehen im Umfeld des Plangebietes keine weiteren Emissionsquellen, die Auswirkungen auf die Wohnnutzung haben könnten.

7 Flächenübersichten

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

Gesamtfläche		7.712 m²
Grünfläche		1.172 m ²
Nettobauland:		6.540 m ²
Überbaubare Grundflächen:	GRZ 0,3	1.962 m ²
zulässige Geschossfläche	II (max. GFZ 0,6)	3.924 m ²

8 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Für die Entwicklung des Plangebietes sind keine neuen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Notwendig wird lediglich der Ausbau einzelner Grundstückszufahrten. Diese sind durch die Grundstückseigentümer bei der Planung von Bauvorhaben mit der Stadt abzustimmen.

Für die mit dem Bebauungsplan grundsätzlich möglichen Bebauungen in zweiter Reihe sind erforderliche Zuwegungen sowie ggf. erforderliche Flächen für die Feuerwehr privatrechtlich zu sichern.