

Gemeinde

Turnow-Preilack

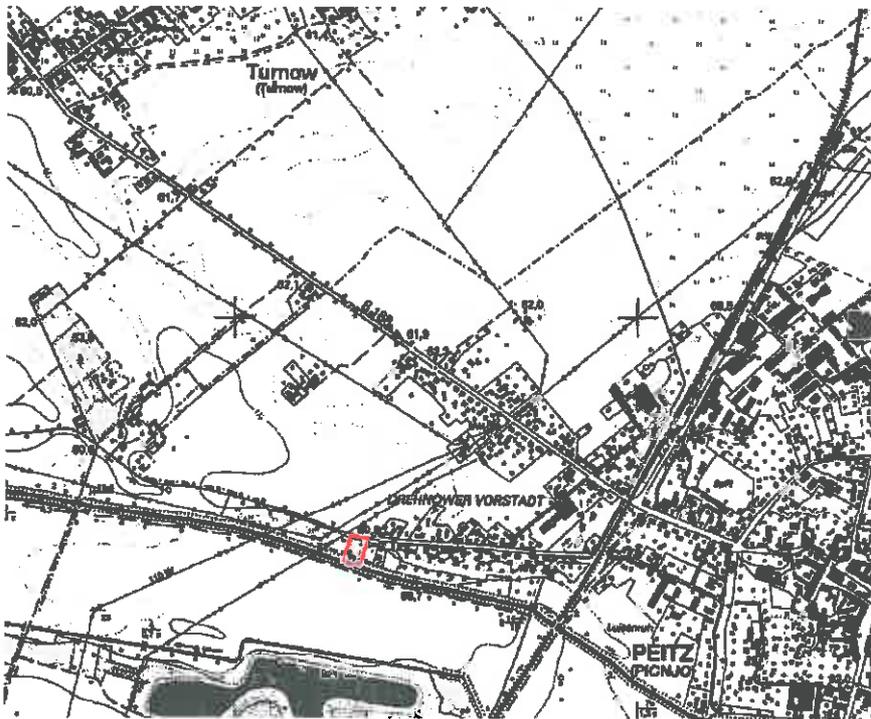
Ortsteil

Turnow

Bebauungsplan

„An der Spreewaldstraße“

Übersichtsplan



Planphase

Entwurf

Planfassung

Oktober 2012

Impressum

Gemeinde

Turnow-Preilack
OT Turnow

Projekt

Bebauungsplan

„An der Spreewaldstraße“

Planstand

Entwurf

Planfassung

Oktober 2012

Plangeber

Gemeinde
Turnow-Preilack

Amt Peitz
vertreten durch die
Amtdirektorin Elvira Hölzner
August-Bebel-Straße 27
03185 Peitz

Verfasser Bebauungsplan

Planungsbüro
WOLFF
architektur- stadt und dorfplanung

Bonnaskenstr. 18/19 03044 Cottbus
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90
www.planungsbuero-wofff.de
info@planungsbuero-wofff.de

Vermessung

ÖbVI Falko Marr
Madlower Hauptstraße 7
03050 Cottbus

Inhalt

1	Einführung	1
1.1	Aufgabenstellung	1
1.2	Grundlagen	2
2	Rahmenbedingungen	4
2.1	Städtebauliche Bestandsaufnahme	4
3	Planungskonzept	7
3.1	Vorhaben	7
3.2	Umwelt/ Arten- und Habitatschutz / Naturschutzobjekte	7
4	Rechtsverbindliche Festsetzungen	10
4.1	Geltungsbereich	10
4.2	Verkehrsflächen	10
4.3	Art der baulichen Nutzung	10
4.4	Maß der Nutzung	11
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen	12
4.6	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	14
5	Anlagen	16
5.1	Verfahrensübersicht	16
5.2	Flächenbilanz	16
5.3	Rechtsgrundlagen	16

1 Einführung

1.1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die Wohnbedürfnisse der eigenen Bevölkerung zu befriedigen und die Eigentumbildung durch geeignete Wohnstandorte zu unterstützen. Um den Anforderungen an eine kosten- und energiesparende Bauweise und an eine umweltverträglichen Siedlungspolitik gerecht zu werden, sollen dafür möglichst gut erschlossenen Flächen im Zusammenhang bebauter Ortschaften ausgewiesen werden.

Ziel und Zweck

Ein bereits bebautes, erschlossenes und gut gelegenes Wohngrundstück soll aufgrund seiner mehr als ausreichenden Größe geteilt werden und mit einem weiteren Wohnhaus bebaut werden.

Da die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens nicht eindeutig ist, soll für die Bauherren Rechtsicherheit über einen B-Plan geschaffen werden. Gleichzeitig sollen durch den B-Plan negative Beeinträchtigungen auf die Umwelt minimiert werden.

Die Gemeinden sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Erforderlichkeit

Da sich das Plangrundstück im Bebauungszusammenhang der Stadt Peitz befindet, aber innerhalb der Gemeinde Turnow-Preilack liegt, ist eine Beurteilung des Bauvorhabens nach § 34 BauGB in diesem Fall ebenso wenig möglich, wie die die Anwendung einer Klarstellungs- oder Ergänzungssatzung, da für diese Fälle nur das jeweilige Gemeindegebiet maßgeblich ist.

Für die Erfüllung der Planungsziele wird von der Gemeinde ein Bebauungsplan aufgestellt.



Gemarkungsgrenzen

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst den westlichen Teil des Flurstücks 87/1

Plangebiet

der Gemarkung Turnow, Flur 7 und hat eine Größe von ca. 2.000m². Das Plangebiet liegt zwar innerhalb der Gemarkung Turnow, gehört aber stadträumlich zur Drehnower Vorstadt (Peitz).

1.2 Grundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Satzungsbeschluss geltenden Fassung aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet (Einzelheiten siehe Anhang).

Der Plan wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Er genügt somit den Anforderungen der PlanzV 90.

Kartengrundlage

Die Übersichtskarten wurden auf Grundlage der TK 10, der ALK und der DOP20c des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation erstellt.

Im vorliegenden Fall wird der B-Plan als Plan der Innenentwicklung nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

beschleunigtes Verfahren

Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt.

Der Plan wird für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.

→ Das Plangebiet grenzt östlich und nördlich an genutzte Wohngrundstücke und ist Bestandteil eines Grundstücks, welches bereits mit einer Wohnbebauung bebaut ist.

Die zulässige Grundfläche (GR) wird deutlich geringer als 20 000m² sein.

→ das Plangrundstück ist nur ca. 2.000m² groß, allein schon deshalb wird die GR deutlich geringer als 20.000m² ausfallen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) benannten Schutzgüter bestehen nicht.

→ siehe Punkt 3.2 Umwelt, Arten- und Habitatschutz, Natur

Im Anhang ist eine Verfahrensübersicht beigefügt.

Eine Umweltprüfung wird im beschleunigten Verfahren nicht durchgeführt. Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich. Allerdings hat der B-Plan sich auch mit den in §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belangen im Rahmen der Abwägung auseinanderzusetzen. Daraus ergibt sich die Pflicht zu Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Vermeidung und Minderung nicht erforderlicher Beeinträchtigungen.

Auch sind die auf dem Bundesnaturschutzgesetz beruhenden artenschutzrechtlichen Belange in der Weise zu beachten, dass nachzuweisen ist, dass diese der Planumsetzung nicht entgegenstehen.

B-Pläne sind allgemein aus dem FNP zu entwickeln.

Entwicklung aus dem FNP

Für B-Pläne nach §13a BauGB gilt die Entwicklungspflicht allerdings nicht. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegendem Fall wird nur ein sehr kleiner Teil des Gemeindegebietes beplant, daraus ergibt sich, dass die Grundzüge der Bodennutzung des Gemeindegebietes nicht geändert wird. Die Art und Maß der Nutzung orientieren sich an den benachbarten Wohngrundstücken.

Ein FNP für die Gemeinde Turnow-Preilack oder für die Stadt Peitz ist nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Spreewald“. Es finden sich vor allem Böden aus eiszeitlichen (glazialen) Sedimenten einschließlich ihrer periglaziären

naturräumliche Grundlagen

Überprägungen. Vorherrschend sind Böden aus Sand/Lehmsand über Sand.

Das Gelände im Plangebiet fällt von der Straße nach Süden zur Malxe leicht ab und liegt im Durchschnitt etwa 1m tiefer als die nördlich verlaufende Spreewaldstraße. Nennenswerte Höhenunterschiede sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Topographie

Höhenbezugssystem

Das Höhenbezugssystem ist DHHN92.

2 Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des großräumigen SPA-Gebietes „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“

Schutzausweisungen

Die südlich am Plangebiet entlang fließende Malxe gehört zum FFH-Gebiet „Spree“.

In der weiteren Umgebung befinden sich das Landschaftsschutzgebiet „Peitzer Teichlandschaft mit Hammergraben“, das Naturschutzgebiet „Peitzer Teiche mit dem Teichgebiet Bärenbrück und Laßzinswiesen“ und das FFH-Gebiet „Peitzer Teiche“. Aufgrund ihres Abstandes (über 1km) und der Kleinräumigkeit der Planung werden diese Schutzgebiete von der Planung nicht berührt.

Die Verordnung zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern des Landkreises Spree-Neiße ist zu beachten.

sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen und Bindungen

Sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht erkennbar.

Die Nachbargemeinde Peitz wird während des Verfahrens an der Planaufstellung beteiligt.

Nachbargemeinden

2.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangrundstück ist Teil der Drehnower Vorstadt und befindet sich an ihrem westlichen Ende südlich der Spreewaldstraße. Die Drehnower Vorstadt ist ein Ausläufer der Stadt Peitz und liegt westlich der ehemaligen Bahnstrecke Frankfurt (Oder) – Cottbus. Sie erstreckt sich entlang der beiden Ausfallstraßen Frankfurter Straße (B168 Richtung Guben) und Spreewaldstraße (nach Turnow/Ausbau Windmühle, Drehnow und Drachhausen). Beide Straßen sind über die überwiegend gewerblich bebaute Ziegeleistraße mit einander verbunden.

Umfeld

Die Spreewaldstraße war früher ein alter Verbindungsweg von der Zitadelle in den Spreewald, der aber durch die mittlerweile stillgelegte Bahnlinie unterbrochen wurde und nun eine untergeordnete Verkehrsfunktion hat (siehe Luftbild unter Punkt 1.1 Plangebiet).

Der Großteil der Drehnower Vorstadt ist durch Wohnnutzungen in Einfamilienhäusern geprägt. Aufgrund der Grundstücksgrößen und der historischen Entwicklung werden viele Parzellen in den rückwärtigen Grundstücksteilen zusätzlich landwirtschaftlich genutzt. Das bebaute Umfeld des Plangebietes ist bauplanungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet bzw. als Kleinsiedlungsgebiet einzustufen.

Art der Nutzung

In Nähe der ehemaligen Bahnlinie befinden sich entlang der Ziegeleistraße vor allem großflächige gewerbliche Nutzungen.

Das westliche und südliche Umfeld ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt

Die Drehnower Vorstadt entlang der Spreewaldstraße wird durch unterschiedlich große Parzellen (700m² bis 5000m²) gebildet, die überwiegend durch Wohnhäuser entlang der Straße bebaut sind. Um die Wohnhäuser ordnen sich in vielen Fällen mehrere Nebengebäude, die für die landwirtschaftliche Nutzung erbaut wurden. Eine Vielzahl der Gebäude (auch Wohnhäuser) wurde direkt an der Grundstücksgrenze oder am Straßenraum errichtet. Die vorhandene Bebauung bewegt sich im typischen Rahmen für Einfamilienhäuser. Die Gebäude sind ein- und zweigeschossig, die Grundflächen der Wohngebäude liegen zwischen 90m² und 170m². Aufgrund der großen Anzahl an Nebengebäuden und der teils befestigten Hofflächen liegt der Versiegelungsgrad in der Umgebung trotz der großen Grundstücke zwischen 0,3 und 0,5.

Maß der Nutzung

Bebauungsstruktur



Plangebiet

rot = Geltungsbereich B-Plan, schwarz = jetzige Grundstücksgrenze

Das Plangebiet besteht aus dem westlichen Teil eines ca. 4000m² großen Wohngrundstücks. Die bauliche Nutzung konzentriert sich auf den östlichen Teil. Der westliche Teil wird zurzeit als dem Wohnhaus zugehöriges Gartenland und teilweise als Lagerfläche genutzt. Aufgrund der unbebauten Grundstücksseite hat die GRZ den sehr niedrigen Wert von 0,2. Nach der geplanten Teilung wird die GRZ des Nachbargrundstücks bei knapp 0,5 liegen. Das Plangrundstück ist noch nicht bebaut.

Art und Maß der Nutzung

Das besondere des Grundstücks ist die Lage im Zusammenhang des bebauten Ortsteils Drehnower Vorstadt- Peitz, bei gleichzeitiger formeller Zugehörigkeit zur Gemeinde Turnow-Preilack.

Außen- und Innenbereich

Durch die topographischen Merkmale ist bei dem betroffenen Grundstück auch eine Zugehörigkeit zum besiedelten Gebiet erkennbar, da es sich eindeutig von der umgebenden offenen Landschaft abgrenzt und noch vom Bebauungszusammenhang geprägt ist. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB wäre in diesem Fall aus rein städtebaulicher Sicht möglich.

Wie oben erwähnt kann eine Beurteilung nach § 34 nicht erfolgen, da § 34 nur auf die jeweilige Gemeinde angewendet werden kann.

Trotz der anderen Gemeindegemeinschaft werden durch die Planung die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Raumplanung erfüllt, da unabhängig von der verwaltungstechnischen Zugehörigkeit das Grundstück sich im Zusammenhang bebauter Ortschaften befindet, gut erschlossen ist und durch die Teilung eines großen Wohngrundstücks auch die Ziele einer Nachverdichtung erfüllt werden.

Um die nötige Planungssicherheit zu erreichen, wird für das Grundstück eine Bebauungsplan aufgestellt, der neben den Regelungen zu Art und Maß der Nutzung auch die Belange der Umwelt ausreichend berücksichtigen soll.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind aufgrund ihrer Nutzung sehr unterschiedlich geprägt.

Umweltzustand

Die im Norden und Osten angrenzenden Wohngrundstücke haben eine für Wohn-

grundstücke typische Naturlandschaft, bestehend aus intensiv genutzten Rasenflächen und einem für Siedlungen typischen Baumbestand, wobei auf den benachbarten Grundstücken Nadelgehölze dominieren.

Die südlich und westlich angrenzenden Gebiete sind landschaftlich geprägt. An der südlichen Plangebietsgrenze stehen entlang des Ufers der Malxe mehrere große Pappeln. Ansonsten ist der gesamte Uferbereich naturnah belassen und mit hohen Gras- und Schilfpflanzen bewachsen. Die Flächen südlich der Malxe werden als Ackerfläche genutzt.

Die westlich des Plangebiets liegende Fläche ist eine sehr artenreiche Wiese, die durch einen Zaun und einen Vegetationsstreifen aus ebenfalls hohen Gräsern und Schilf vom Plangebiet abgegrenzt wird. Von der nördlich verlaufenden Straße wird die Wiese durch eine ökologisch wertvolle Hecke aus einheimischen Gehölzen abgeschirmt. Die Fläche nördlich der Straße wird ebenfalls als Ackerfläche genutzt.

Das Plangebiet selber ist nahezu vollständig mit Zierrasen bewachsen und ist damit naturräumlich dem Siedlungsbereich zuzurechnen. Ein kleiner Teil des Plangebietes wird gärtnerisch genutzt. Im südlichen Bereich des Plangebietes wurden mehrere Bäume gepflanzt, vor allem Birken aber auch wenige Kiefern. An der nördlichen Grundstücksgrenze stehen ebenfalls zwei Pappeln.



Das Plangrundstück ist bereits für den Verkehr als auch stadttechnisch gut über die nördlich verlaufende Spreewaldstraße erschlossen. Der ruhende Verkehr wird ortsüblich auf dem jeweiligen Grundstück untergebracht.

Erschließung

3 Planungskonzept

3.1 Vorhaben

Das Plangrundstück befindet sich am Ortseingang der Drehnower Vorstadt / Peitz und ist Teil des Wohngrundstücks „Ausbau Windmühle 12“ in Turnow-Preilack. Das betroffene Grundstück ist auf der östlichen Hälfte bereits mit einem Wohnhaus bebaut und soll nun geteilt und auf der westlichen Hälfte ebenfalls mit einem Wohngebäude bebaut werden. Mit dem Bebauungsplan sollen neben der prinzipiellen Bebaubarkeit Art und Maß der Bebauung bestimmt werden. Eine Beeinträchtigung angrenzender Schutzgebiete soll durch den B-Plan ebenfalls ausgeschlossen werden.

Grundlagen

Die Bebauung entlang der Spreewaldstraße dient als Vorbild für die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche. Durch die Festsetzungen soll der Bauherr in seiner Gestaltungsfreiheit nicht grundlegend eingeschränkt werden, dennoch sollen die Randbedingungen für eine ortsübliche und umweltverträglich Bebauung und Nutzung geschaffen werden, die sich an der näheren Umgebung orientiert.

Leitbild

Die Erschließung erfolgt, wie bei den angrenzenden Grundstücken, über die Spreewaldstraße. Der ruhende Verkehr wird auf dem Grundstück untergebracht.

Regelungsbedarf lässt sich neben den üblichen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung vor allem für die Stellung der Gebäude erkennen. Der Versiegelungsgrad wird auf das ortsübliche Maß begrenzt.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation sowie die Entsorgung des Schmutzwassers sind gewährleistet.

Das städtebauliche Leitbild wird vor allem über die Baugrenzen umgesetzt. Die Baugrenzen konzentrieren die Bebauung in der nordöstlichen Grundstücksfläche. So wird der Zusammenhang zum bebauten Ortsteil herausgearbeitet und Auswirkungen auf die angrenzenden Schutzgebiete durch die zusätzlichen Einschränkungen für Stellplätze und Garagen wirksam ausgeschlossen. Die Größe des resultierenden Baufensters erlaubt auch die Entwicklung der ortstypischen Hofsituation durch mehrere Gebäude.

Umsetzung

3.2 Umwelt/ Arten- und Habitatschutz / Naturschutzobjekte

Neben den „normalen“ Umweltbelangen spielen im Rahmen der Bauleitplanung folgende Schutzaspekte eine „besondere Rolle“.

Arten- und Habitatschu

- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck „besonders geschützter Gebiete“ (der Natura 2000-Gebiete d. h. der FFH- und Vogelschutz- bzw. SPA-Gebiete) nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (nachfolgend Habitatschutz) sowie
- die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. §44 Abs. 1 BNatSchG für die „besonders und streng geschützten Arten“ (nachfolgend Artenschutz)

Das Plangrundstück liegt in unmittelbarer Nähe zu dem FFH-Gebiet „Spree“ und dem SPA-Gebiet „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“. Eine Betroffenheit der Schutzgebiete kann jedoch aus folgenden Gründen ausgeschlossen werden.

Schutzgebiete

Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Malxe, die weiter westlich mit dem Hammerstrom in den Spreewald fließt. Die Malxe ist Teil des FFH-Gebiets „Spree“. Das gesamte FFH-Gebiet „Spree“ wird als landesweit bedeutsames Fließgewässer charakterisiert, das aufgrund seiner vielfältigen Lebensräume herausragende Verbindungs- und Ausbreitungsfunktionen für Fischotter, Biber und zahlreiche Fischarten besitzt.

FFH-Gebiet

Der von der Planung berührte Abschnitt der Malxe wird in der Biotopkartierung vom

LUGV als Biotoptyp 071422 (Baumreihen, lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend heimische Baumarten) beschrieben. Der Biotoptyp selbst stellt an sich keinen FFH-Lebensraumtyp dar.

Das Plangebiet ist durch einen ca. 3 m breiten Uferstreifen von der Malxe getrennt, so dass die vorhandene Ufervegetation und die Malxe von der Planung nicht unmittelbar betroffen sind.

Das Plangrundstück wird schon jetzt als Gartenland und Rasenfläche genutzt und ist bis an die Grundstücksgrenzen mit Zierrasen bepflanzt. Da sich das Baufenster im nördlichen Bereich des Grundstücks befindet, wird die jetzige Nutzung des ufernahen Bereichs nicht grundlegend geändert.

Durch die benachbarten Wohngrundstücke ist der menschliche Einfluss in diesem Bereich der Malxe ohnehin gegeben, so dass durch die Planung keine empfindlichen Störungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten sind. Die Verbindungs- und Ausbreitungsfunktion wird nicht beeinträchtigt, die Ufervegetation bleibt erhalten.

Auf das FFH-Gebiet „Spree“ sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.



Natursstattung des Plangebiets (Blick von der Spreewaldstraße nach Süden)

Das SPA-Gebiet „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“ ist mit einer Fläche von 80.000 ha ein großräumiges Schutzgebiet, dass sich zwischen den Städten Cottbus, Lieberose, Lübben und Lübbenau bis Märkisch Buchholz erstreckt.

SPA-Gebiet

Typisch für das Schutzgebiet ist vor allem die heterogene Landschaft mit Niederungswäldern, Grünlandgesellschaften mit fein verästeltm Fließgewässernetz (Spreewald) und großflächigen ehemaligen Truppenübungsplätzen.

Als geeigneter Lebensraum für Vögel bietet sich in der Umgebung des Plangebiets der mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Uferstreifen der Malxe, die westlich an das Plangebiet angrenzende Wiesen- und Weidefläche, die Hecke entlang der Spreewaldstraße aber auch die kleinräumige Siedlungsstruktur der Drehnower Vorstadt an.

Das Plangebiet selber bietet mit seinem ausschließlichen Bewuchs durch Zierrasen und den kleinen Ackerflächen keinen besonders geeigneten Lebensraum für Vögel.

Bei Umsetzung des B-Plans würde sich durch die Bebauung und die für Wohngrundstücke typischen Obstbäume und Sträucher wahrscheinlich sogar eine leichte Verbesserung der Lebensräume für Vögel einstellen.

Alle in der Umgebung vorhandenen Biotopstrukturen, die geeignet sind, Vögeln einen brauchbaren Lebensraum zu bieten, werden von der Planung nicht berührt und bleiben erhalten. Eine negative Beeinträchtigung des SPA-Gebietes „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“ durch den B-Plan ist ausgeschlossen.

Es ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Zugriffsverbote gem. §44 Abs. 1 BNatSchG für die „besonders und streng geschützten Arten“ bestehen.

Die Vegetation innerhalb des Plangebiets besteht – abgesehen von kleinen Flächen,

die durch Gartenbau bewirtschaftet werden - ausschließlich aus Zierrasen. Auf der südwestlichen Grundstückshälfte wurden mehrere Bäume gepflanzt. Auch aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung durch den Menschen kann ein Vorhandensein störungsempfindlicher geschützter Arten nahezu ausgeschlossen werden. Besonders bodenbrütende Vogelarten finden in der westlich angrenzenden naturbelassenen Wiesenfläche wesentlich bessere Nistbedingungen, als auf der regelmäßig gemähten Zierrasenfläche innerhalb des Plangebiets. Die im südlichen Plangebiet gepflanzten Bäume sind aufgrund ihrer geringen Größe für die Beurteilung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (noch) zu vernachlässigen.

Sollten zum Zeitpunkt der Realisierung dennoch geschützte Arten im Plangebiet vorkommen, so können durch geeignete Maßnahmen mit großer Sicherheit drohende Verbote abgewendet werden. Die an den Siedlungsraum angepassten Arten lassen sich bei Bedarf umsiedeln. Verstöße lassen sich auch wirkungsvoll mit einer Bauzeitenregelung vermeiden.

Die entsprechenden Nachweise (eine konkrete Bestandserfassung) sind bei der Vorhabenplanung zu erbringen. Bei Bedarf sind Auflagen im Baugenehmigungsverfahren möglich.

Der B-Plan ist grundsätzlich umsetzbar und im Sinn des BauGB zulässig.

Durch die Festsetzungen sind bereits folgende Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen Teil der Planung:

Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- Nutzung von gut erschlossenen Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile,
- Verzicht auf potenziell störende Nutzungen in Bezug auf Schadstoffeinträge in das FFH-Gebiet
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Ausschluss der gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen,
- Verzicht auf Überbauung störungsempfindlicher Grundstücksteile durch Garagen und Stellplätze.

Damit sind in den Grundsatzentscheidungen bzw. im städtebaulichen Entwurf die Gebote nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur Reduzierung von Bodenversiegelungen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen ausgeschöpft. Weitere Möglichkeiten zur Minderung oder Vermeidung sind ohne das Aufgeben der Planungsziele nicht erkennbar.

Erhebliche Eingriffsfolgen auf die Umwelt als Ganzes oder die einzelnen Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Nach der Baumaßnahme steht das Plangebiet weiterhin als Lebensraum für die an den Siedlungsraum angepassten Arten zur Verfügung. Auch in der Umgebung bleiben entsprechende Flächen als Lebens- und Fortpflanzungsraum erhalten.

Mit der Planung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt. Die übrigen in §1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange werden nicht berührt.

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

4.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Spreewaldstraße,
- im Osten durch Wohnbebauung mit angrenzendem Hausgarten,
- im Süden durch den Uferstreifen der Malxe,
- im Westen durch Wiesen- bzw. Weideland,

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitgehend entsprechend den Flurstücksgrenzen. Die östliche Plangebietsgrenze verläuft entlang der geplanten Teilungsgrenze des Flurstücks 87/1. Die Grenze wurde so gelegt, dass bereits vorhandene Nebengebäude des Wohngrundstücks außerhalb des Geltungsbereichs liegen.

Der Geltungsbereich besteht aus der westlichen Teilfläche des Flurstücks 87/1 der Gemarkung Turnow, Flur 7. *Flurstücke*

4.2 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 11) zählen die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr.

Das Plangebiet befindet sich direkt angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche „Spreewaldstraße“.

Die Festsetzung einer gebietsinternen Verkehrserschließung ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich. Der ruhende Verkehr wird im Plangebiet untergebracht. Der Standort ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen unterzubringen.

Verkehrsflächen werden im Geltungsbereich nicht festgesetzt.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*

Das Plangebiet wird auf der Grundlage von §1 Abs. 3 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. §4 BauNVO regelt die Zweckbestimmung und bestimmt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Ein allgemeines Wohngebiet ist nur vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Das Wohngebiet kann also weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten aufnehmen, die der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation, der Freizeitgestaltung sowie der Daseinsfür- und vorsorge der Wohnbevölkerung dienen. Das bedeutet, dass das Wohnen im WA-Gebiet vorherrscht und Wohngebäude im Gebiet den Großteil ausmachen. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes der Begriff „Gebiet“ nicht nur auf den Geltungsbereich des B-Planes zu beziehen.

Die planende Gemeinde kann für Wohngebiete abweichend von §4 BauNVO auf der Grundlage von §1 Abs. 4-9 BauNVO gewisse Modifizierungen vornehmen, solange die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt bleibt.

Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet „Spree“ werden besonders umweltunverträgliche Nutzungen und aufgrund der abgeschiedenen Lage auch besonders verkehrsintensive Nutzungen die auch die angrenzenden Schutzgebiete unnötig belasten, ausgeschlossen.

Dazu zählen insbesondere Tankstellen, die aufgrund ihrer potenziell möglichen Schadstoffeinträge in das Grundwasser oder in das Oberflächenwasser der Malxe die Lebensraum- und die Lebensraumvernetzungsfunktion nachhaltig stören können.

Zu den publikumsintensiven Nutzungen zählen auch Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für Verwaltungen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Tankstellen, Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. *Festsetzung*

Die anderen nach §4 Abs. 2 und 3 zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht weiter eingeschränkt. Durch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung wird die mögliche Größe baulicher Anlagen soweit reduziert, dass in Bezug auf die vorherrschende Wohnnutzung konfliktträchtige Nutzungen ausgeschlossen werden können.

4.4 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Es ist ein für den Städtebau entscheidendes Gestaltungselement. Die Bestimmung beeinflusst alle städtebaulichen Belange, von der Funktionalität über das Ortsbild bis zur Ökologie.

Der § 17 BauNVO kennt Obergrenzen für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in den verschiedenen Baugebieten. Für Allgemeine Wohngebiete wurde eine Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Es gibt keine städtebaulichen Gründe, die GRZ innerhalb des Plangebietes einzuschränken, da sie in etwa dem Versiegelungsgrad der Nachbargrundstücke entspricht.

Nach §19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO (im Wohngebiet z. B. Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, befestigte Kompostanlagen, Schwimmbekken...)
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

Überschreitungsmöglichkeiten

eingerechnet. Die zulässige GRZ darf von diesen Nebenanlagen jedoch um bis zu 50% überschritten werden, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde.

Um eine unverhältnismäßige Flächenversiegelung zu verhindern, werden die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ für Nebenanlagen nach § 17 Abs. 4 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen. Aufgrund der Grundstücksgröße sind die resultierenden Einschränkungen für den Bauherrn durch diese Festsetzung zumutbar.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf im Allgemeinen Wohngebiet auch durch Nebenanlagen nicht überschritten werden. *Festsetzung*

Neben der Grundflächenzahl beeinflusst vor allem die Höhe der Gebäude das Orts- und Landschaftsbild. Über die Höhe der Gebäude wird zusätzlich die städtebauliche Dichte gesteuert.

Höhe der baulichen Anlage

Die Zahl der Vollgeschosse als Bestimmungsfaktor für die dritte Dimension lässt sich sinnvoll für vom Wohnen geprägte Baugebiete anwenden, da im Wohnungsbau relativ einheitliche Geschoßhöhen verwendet werden.

Im vorliegenden Fall reicht die Begrenzung der Höhe über das Bestimmen der Zahl der Vollgeschosse aus, da die Gebäude in der Umgebung keine einheitlichen Höhen aufweisen und das umgebende Landschaftsbild durch die Höhe der Gebäude nicht empfindlich gestört wird.

Angelehnt an die ein- bis zweigeschossigen Wohnhäuser der Umgebung, wird die Zahl der zulässigen Geschosse auf zwei festgesetzt. Mit der Festsetzung, dass Gebäude maximal zwei Geschosse aufweisen dürfen, wird dem Leitbild einer dorftypischen Bebauung gefolgt.

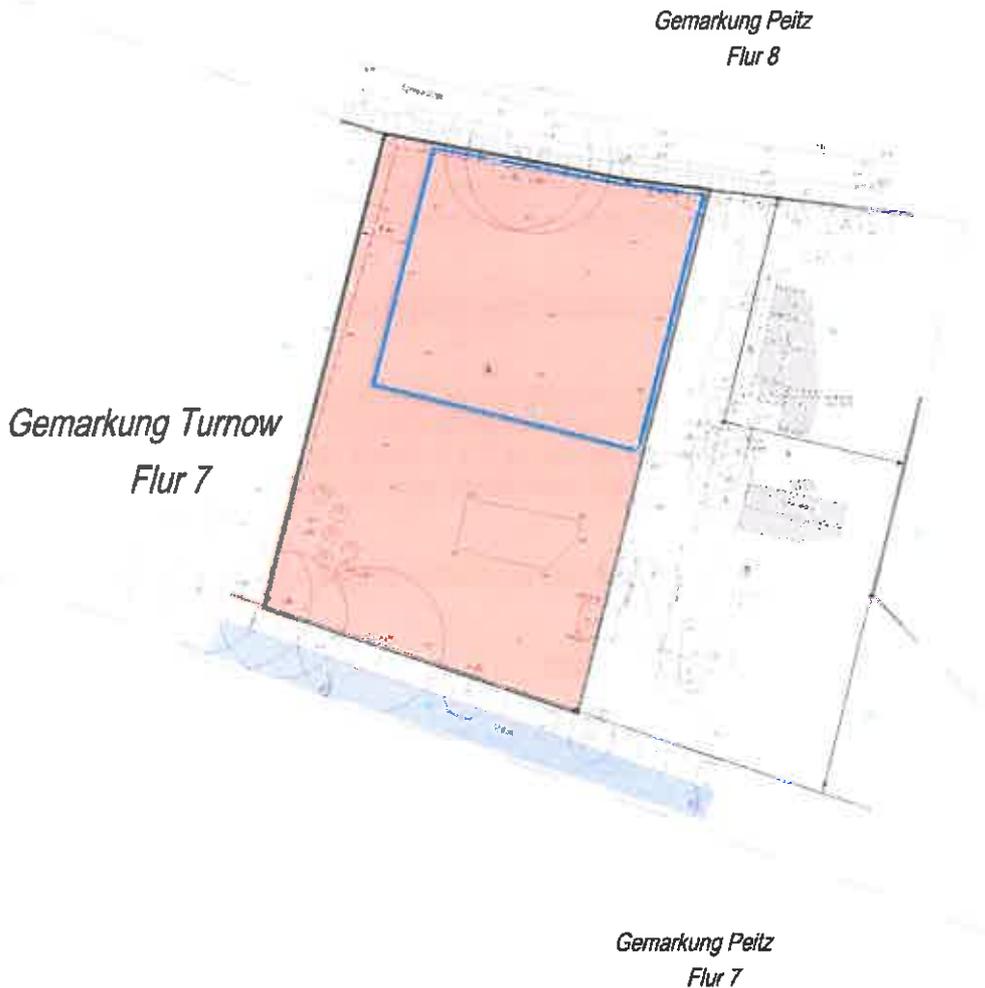
Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. *Festsetzung*

Durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen mit Hilfe der Anzahl der Geschosse wird ein Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) nach §17 BauNVO ausgeschlossen. Für Allgemeine Wohngebiete beträgt die GFZ 1,2. Durch die Festsetzung der GRZ von 0,4 ist innerhalb des Plangebietes rechnerisch eine GFZ von max. 0,8 möglich.

Die in der BauNVO formulierten Höchstwerte werden bei der Bestimmung des Maßes der Nutzung eingehalten.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Außerhalb dieser Flächen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Garagen bis zu einer bestimmten Größe).



Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet zeichnerisch als **Baugrenze** festgesetzt. *Baugrenzen*

Die Lage der Baugrenze, in welcher die Hauptnutzung errichtet werden muss, orientiert sich an den Bestandsgebäuden der Spreewaldstraße. Die bestehenden Gebäude konzentrieren sich in der Nähe der Straße, wobei einige direkt an der Grenze zum Straßenraum, andere mit einem Abstand von bis zu 25 m entfernt sind. Typisch - aber nicht überall vorhanden - sind kleine Höfe, die durch Nebengebäude und Hauptgebäude entstehen. Grenzbebauungen sind ebenfalls üblich.

Die Lage der Baugrenzen ist so gewählt, dass die für die Spreewaldstraße typische Bebauungsstruktur errichtet werden kann. Eine Bebauung ist nur in Straßennähe zulässig, wobei die Bebauung auch bis an den Straßenraum heranrücken kann. Eine Grenzbebauung wird zumindest zu den bestehenden Wohngrundstücken durch den B-Plan nicht ausgeschlossen. Zu dem westlich angrenzenden Außenbereich wird durch die Baugrenzen jedoch ein Mindestabstand von 5 m erzwungen. Das resultierende Baufeld für die Hauptnutzung ist groß genug, um gemeinsam mit Garagen und Nebengebäuden den ortstypischen Hof bilden zu können.

Wie genau der Bauherr sein Grundstück bebaut, wird aber nicht festgeschrieben. Um die Nähe zum FFH-Gebiet „Spree“ ausreichend zu berücksichtigen und um die bauliche Konzentration entlang der Straße zu unterstützen, werden jedoch Stellplätze und Garagen nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Eine Beeinträchtigung der südlichen Garten- und Erholungsflächen durch An und Abfahrten sowie des FFH-Gebietes durch wassergefährdende Stoffe soll so ausgeschlossen werden.

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. *Festsetzung*

4.6 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach §9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als **nachrichtliche Übernahmen** in den B-Plan übernommen, die nach anderen Vorschriften getroffen wurden. Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen oder Denkmäler, die für die Beurteilung von Baugesuchen wichtig sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb des SPA-Gebietes „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“ *SPA*

Die südlich am Plangebiet entlang fließende Malxe gehört zum FFH-Gebiet „Spre“. *FFH*

Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten. *Hinweise*

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. §11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gem. §11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des §11 Abs. 4 und des §12 BbgDSchG abgabepflichtig.

5 Anlagen

5.1 Verfahrensübersicht

Im Aufstellungsverfahren wurden bisher folgende Schritte durchlaufen.

Die Gemeindevertretung hat am 27. 07. 2012 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Im vorliegenden Fall wird der B-Plan als Plan der Innenentwicklung nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss

5.2 Flächenbilanz

Nutzungsart	Bestand		Planung		Veränderung	
	Fläche in m ²	Anteil in %	Fläche in m ²	Anteil in %	in m ²	in %
Grün- / Gartenland	1998	100			- 1889	-100
Bauland	0	0	1998	100	+ 1889	+100
davon überbaut	0	0	799	40	+ 799	+ 40

5.3 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)	zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S.1509)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)	zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
PlanzV 90	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S.1509)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit 01.03.2010	zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 6.2.2012 (BGBl. I S. 148)
BbgNatSchG	Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350)	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl.I/10, Nr. 28)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Allgemeines Wohngebiet
-  Baugrenzen
-  5 m
-  Gemeindegrenze (nachrichtlich)
-  Geltungsbereich des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Tankstellen, Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen sowie Schank- und Spisewirtschaften nicht zulässig.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf im Allgemeinen Wohngebiet auch durch Nebenanlagen nicht überschritten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

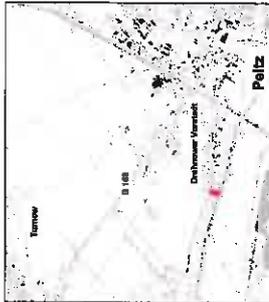
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Das Plangebiet liegt innerhalb des SPA-Gabietes „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“.

Die südlich am Plangebiet entlang fließende Maixe gehört zum FFH-Gebiet „Spre“.

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)



Verwaltung
Ampt Peltz
 Bauamt
 Schulstr. 6
 03185 Peltz

Fassung
Okt|2012

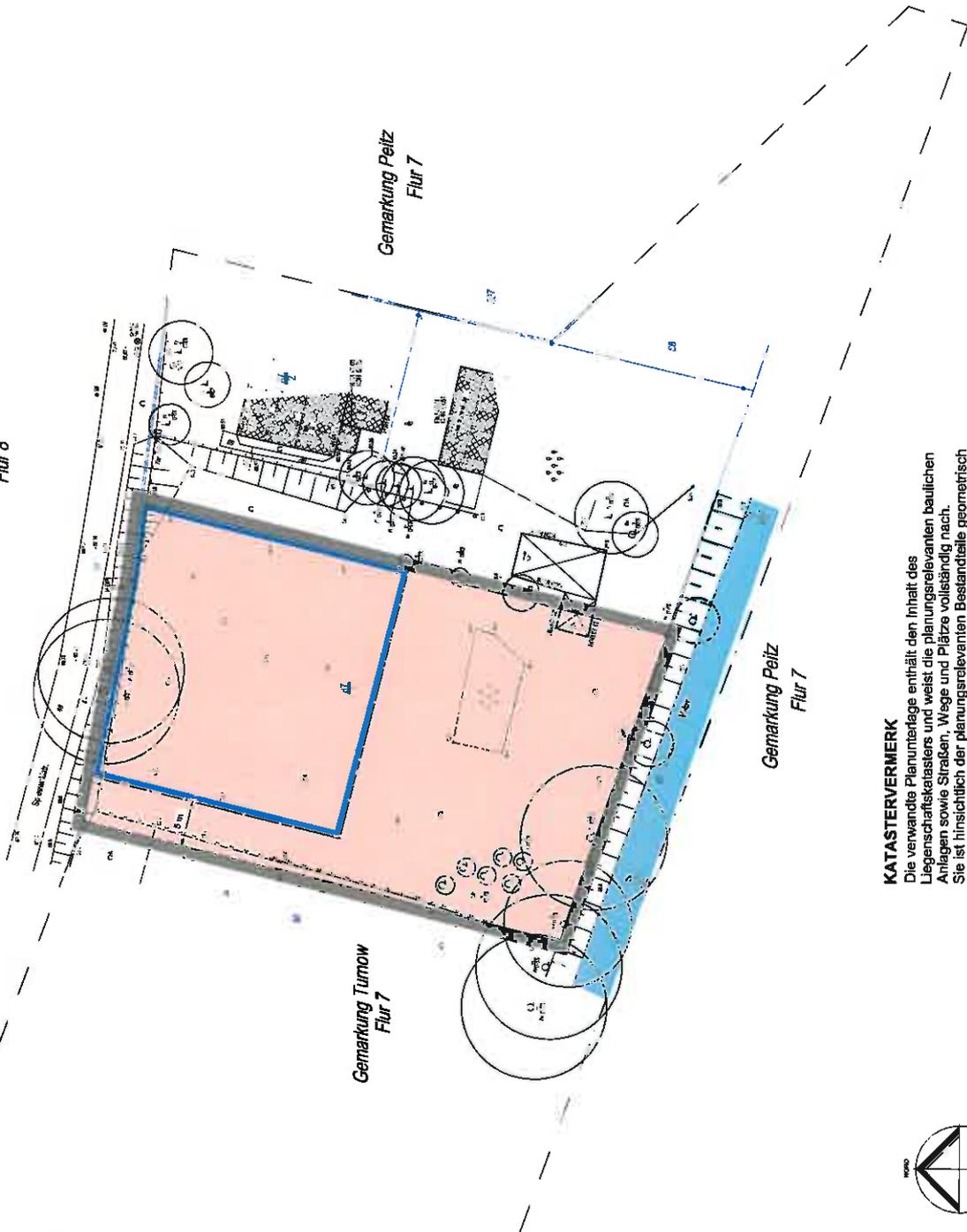
Gemeinde Turnow-Preilack, Ortsteil

Turnow
 Bebauungsplan

"An der Spreewaldstraße"



Gemarkung Peltz
 Flur 8



Gemarkung Turnow
 Flur 7

Gemarkung Peltz
 Flur 7

Gemarkung Peltz
 Flur 7

KATASTERVERMERK

Die verwandte Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom August 2012.

ORIGINALMASSSTAB 1: 500 (net A3)



KARTENGRUNDLAGE (Übersichtskarte)
 TK 10 - Landesvermessung und Geodäsieinformation Brandenburg
<http://www.geobasisch.de>

Cottbus, den Stempel Unterschrift (ÖbVf F. Mert)

Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes
 Gemeinde Turnow-Preilack, Gemarkung Turnow, Flur 7
 Maßstab 1:500, Höhenbezug DHHN 92, Lagebezugssystem ETRS 89
 Die Regelungen des Urheberrechtsgesetzes sind zu beachten.

betrifft **Gemeinde Turnow-Preilack, Gemarkung Turnow
Bebauungsplan „An der Spreewaldstraße“ (Entwurf Oktober 2012)**

hier **Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. §4
Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertreterversammlung Turnow-Preilack hat am 27.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Spreewaldstraße“ in der Gemarkung Turnow beschlossen.

Im vorliegenden Fall wird der B-Plan als Plan der Innenentwicklung nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt.

Der **Entwurf** des Bebauungsplanes in der Fassung vom **Oktober 2012** wird voraussichtlich von der Gemeindevertretung am ~~07.12.2012~~ ^{30.11.2012} beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Im Auftrag der Gemeinde Turnow-Preilack bitten wir Sie hiermit, sich bis zum **17.12.2012** zu der beabsichtigten Planung zu äußern. Die entsprechenden Unterlagen für die **Beteiligung der Behörden / Träger Öffentlicher Belange / Nachbargemeinden** stehen ab sofort im Internet auf der WEB-Seite des Planungsbüros Wolff im PDF-Format zur Verfügung.

Der Link, unter welchem der **Entwurf** des B-Planes in der **Fassung Oktober 2012** mit seiner Begründung abgerufen werden kann, lautet:

<http://www.planungsbuero-wolff.de>

Unter „**Beteiligungsverfahren**“ klicken Sie auf „**Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**“.

Sollte es Ihnen nicht möglich sein, die Unterlagen abzurufen, sind wir selbstverständlich bereit, Ihnen diese umgehend auf anderem Wege zukommen zu lassen. Wir bitten dann innerhalb einer Woche um Rückruf. Sollten Sie der Planung vorbehaltlos zustimmen und keine Hinweise haben, so steht es Ihnen frei, sich zu äußern oder auf eine Stellungnahme zu verzichten.

Weiterhin bitten wir Sie, uns im Auftrag der Gemeinde, Aufschluss über Ihren Bestand, beabsichtigte oder eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, sofern diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können. Verfügen Sie über Informationen, die für die Planinhalte bzw. die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sein können, so stellen Sie diese bitte ebenfalls zur Verfügung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Verteiler Behörden/TÖB/Nachbargemeinden lt. Liste
z. d. A.

Anlagen Übersichtskarte
Im Internet B-Plan A3
Begründung

