

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
nach § 12 BauGB
"Neubau Lagergebäude Triftstraße 14" in Peitz



BEGRÜNDUNG

Entwurf
Verfahren nach § 13a BauGB

IMPRESSUM

VORHABEN: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
nach § 12 BauGB
"Neubau eines Lagergebäudes
Triftstraße 14" in Peitz

PLANSTAND: Mai 2021

PLANGEBER: Amt Peitz
für die Stadt Peitz
Schulstraße 6

03185 Peitz

Tel.: 035601 - 38 160

VERFASSER: Entwurfs-und Planungsbüro GmbH
August-Bebel-Str. 14

03185 Peitz

Tel.: 035601 -31229

Fax: 035601 -339001

E-Mail: info@epb-peitz.de

**BETEILIGTE
FACHPLANER:**

Vermessungsbüro Falko Marr
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Madlower Hauptstraße 7

03050 Cottbus

Tel.: 0355 58443-200

Fax: 0355 58443-211

INHALTSVERZEICHNIS

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neubau eines Lagergebäudes" Triftstraße 14 in Peitz

1.	Einordnung des Vorhabens	4
1.1.	Geographische Einordnung	4
1.2	Einordnung in die Umgebung	6
1.3	Bisherige und derzeitige Nutzungsstrukturen	6
2.	Planungsgegenstand	7
2.1.	Planungsanlass	7
2.2	Planungsziele	7
2.3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation/ Grundlagen	8
2.3.1	Landesplanung	8
2.3.2	Regionalplanung	8
2.3.3	Nachbargemeinden	8
2.3.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation in der Stadt Peitz	9
2.3.5	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
2.3.6	Sonstige Belange	10
3.	Vorhaben- und Erschließungsplan Aussagen zum Erschließungsgrad des Plangebietes	11
4.	Rechtsverbindliche Festsetzungen	12
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
4.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
5.	Durchführungsvertrag	13

1. Einordnung des Vorhabens

1.1 Geografische Einordnung

Gemarkung: **Peitz**

Flur: **7**

Flurstücke: **324**

Flächengröße: **960 m²**

Das Plangebiet befindet sich im süd-östlichen Bereich der Ortslage Peitz ca. 500 m vom unmittelbaren Ortskern der Stadt Peitz entfernt.

Das Plangrundstück grenzt im Norden an vorhandene Garagen und im Osten unmittelbar an Wohnbebauung.

Südlich vom Plangrundstück befindet sich die Triftstraße und westlich die Friedensstraße, welche als Zufahrt für das geplante Lagergebäude genutzt werden soll. Die Triftstraße dient als Erschließung für die bestehende Wohnnutzung auf dem Grundstück.





Blick auf das Grundstück aus Süden (Triftstraße) mit Wohnhaus und Bestandsgarage



Blick aus Westen (Friedenstraße) auf das vorhandene Wohnhaus mit angrenzenden Nebengebäuden



Blick aus Süd-West auf das geplante Baufeld; der Unterstand aus Holz am vorhandenen Nebengebäude wird abgebrochen

1.2. Einordnung in die Umgebung

Die Bebauungssituation entlang der Trift- und Friedensstraße ist von teilweise Ein- und Zweifamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss und unterschiedlichen Gestaltungsformen und Entstehungszeiten geprägt.

Auch sind teilweise gewerblich genutzte Grundstücke in der vorhandenen angrenzenden Nachbarbebauung anzutreffen. Auf dem unmittelbar im Norden angrenzenden Grundstück befindet sich ebenfalls ein nicht störendes Gewerbe als Frisör- und Fußpflegestudio.

1.3 Bisherige und derzeitige Nutzungsstrukturen

Auf der Teilfläche des Plangrundstückes zur Errichtung des Lagergebäudes befinden sich derzeit keine baulichen Nutzungsinhalte.
Es handelt sich um eine freie Grünfläche.

2. Planungsgegenstand

2.1. Planungsanlass

Anlass der eingeleiteten Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für den Neubau eines Lagergebäudes auf dem Wohngrundstück des Vorhabenträgers.

Der Vorhabenträger beabsichtigt mit dem Planverfahren auf seinem Grundstück ein Lagergebäude zu errichten.

Weiterhin steht im Focus der Planung die Erreichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere unter Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen.

Das Plangebiet ist nach planungsrechtlichen Maßstäben dem Innenbereich zuzuordnen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Neubau eines Lagergebäudes zur Erhaltung des vorhandenen Nebenerwerbs des Vorhabenträgers geschaffen werden.

2.2 Planungsziele

Mit der Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erteilung einer Baugenehmigung für den Neubau eines Lagergebäudes verbunden mit der auf dem Grundstück befindlichen Wohnnutzung des Vorhabenträgers geschaffen werden.

Der Vorhabenträger betreibt seit Januar 2009 einen Internethandel mit KFZ- und Motorsportteilen im Nebenerwerb (siehe auch dazu in der Anlage 1 beigefügte Erläuterungen zur Betriebsbeschreibung inkl. der Betriebsbeschreibung für gewerbliche Anlagen).

Entsprechend der darin aufgeführten Betriebszeiten von 16:00-18:00 Uhr und dem minimalen zu erwartenden Lieferverkehr per Spedition von 3-6 x jährlich.

Der Versand der Waren erfolgt über Versanddienstleister (Hermes, DPD und DHL) täglich im Rahmen der jeweiligen Tourenpläne.

Es handelt es sich um ein nichtstörendes Gewerbe. Postlieferungen erfolgen täglich auch für die Anwohner der angrenzenden Wohngrundstücke.

Die Stadt Peitz beabsichtigt, im Umgebungsbereich der Triftstraße ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauGB zu entwickeln, in dem solche nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Mit dem beabsichtigten Planungsziel und -inhalt wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere unter Berücksichtigung und Wahrung der nachbarlichen Interessen sowie einer raumverträglichen Einbindung in die gewachsene Siedlungsbebauung erzielt.

2.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation/ Grundlagen

2.3.1 Landesplanung

Bauleitpläne sind den Zielen der Landesplanung anzupassen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235)
- Landesentwicklung Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat die bisher geltenden Regelungen des LEP B-B abgelöst.

Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich unter raumordnerischen Gesichtspunkten um einen Fall der Innenentwicklung. Eine Anrechnung auf die der Gemeinde nach Z 5.5 LEP HR zustehende Eigenentwicklungsoption erfolgt in dem konkreten Fall nicht.

Die Ziele der Landesplanung werden eingehalten.

Das Planungsvorhaben befindet sich innerhalb von vorhandenen Siedlungsflächen der Stadt Peitz.

2.3.2 Regionalplanung

Die Regionalplanung liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.

Die entsprechenden regionalen Regionalpläne sind zu beachten:

- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“, veröffentlicht am 26. August 1998 im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33
- Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz Spreewald vom 20.11.2014 mit Beschluss zur inhaltlichen Gliederung des Regionalplanes vom 28.11.2018, bekanntgemacht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 13 vom 01.04.2020

2.3.3 Nachbargemeinden

Bestehende Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch den Neubau des Lagergebäudes nicht berührt.

2.3.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation in der Stadt Peitz

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche liegt in der Ortslage Peitz und

- es liegt kein Flächennutzungsplan vor
- es gibt keine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
- es gibt keinen rechtswirksamen Bebauungsplan für den betreffenden Bereich

Das Planungsgrundstück ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Mit dem geplanten Lagergebäude findet eine grundstücksverträgliche Nachverdichtung statt, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügt. Vorhandene kleine Nebengelände wie ein überdachter Holzlagerplatz werden im Vorfeld der geplanten Bebauung abgebrochen. Infolgedessen wird die Neuversiegelung im Rahmen der geplanten Nachverdichtung minimiert und die überbaubare Grundstücksfläche für ein Wohngebiet zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse eingehalten.

Sonstige Planungen und Vorhaben sowie formelle Planungen, die zu beachten wären, sind zum derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt.

2.3.5 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Da es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan um einen Bebauungsplan gemäß den Vorschriften nach § 13 BauGB handelt, wird auf eine Umweltprüfung verzichtet.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen wird.

Gemäß § 44 Abs. 1 Pkt. 2 BNatSchG sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten der Avi-Fauna zu beachten.

Auf Grundlage von § 44 Abs. 5 Pkt. 2 BNatSchG werden unvermeidbare Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tierarten durch bereits vorhandene Ausgleichsmaßnahmen und deren weitere Entwicklung und Erhaltung geschaffen.

Da die Möglichkeit besteht, dass durch die Baumaßnahme in mögliche Fortpflanzungsstätten typischer Vogelarten der Siedlungen eingegriffen wird, werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen.

1. *Um diesen Eingriffen und damit Verbotstatbeständen entgegenzuwirken, werden 3 Nisthilfen (Einflugöffnung $d = 32$ mm) für Höhlenbrüter sowie 2 Fledermausquartiere (Flachkasten) an den vorhandenen und zu erhaltenden Baumbestand im südwestlichen Grundstücksbereich durch eine ökologische (naturschutzfachlich kundige Person) Baubegleitung angebracht.*
2. *Die Anbringung der Nist- und Quartierhilfen erfolgt als vorgezogene Maßnahme.*

3. *Der zu erhaltende Baumbestand im südwestlichen Grundstücksbereich wird durch Bauzaun vom Baustellenbereich konsequent und zur Schadensvermeidung abgegrenzt.*

Darüber hinaus wird der nachfolgende Hinweis aus der Stellungnahme des LK Spree-Neiße -untere Natur-, Jagd- und Fischereibehörde- auf die Planzeichnung zur Beachtung bei geplanten Abbruchmaßnahmen und der Bauausführung übernommen:

Die abzureißenden Bestandsgebäude sind max. 10 Tage vor Beginn der Arbeiten durch eine naturschutzfachlich kundige Person auf das Vorhandensein von wildlebenden oder geschützten Tierarten sowie auf das Vorkommen deren Lebens- und Reproduktionsstätten zu untersuchen. Die Kontrolle ist schriftlich zu dokumentieren und der uNB vor Beginn der Arbeiten zur Prüfung vorzulegen.

Sollten wildlebende oder geschützte Tierarten sowie ihre Lebens- oder Reproduktionsstätten durch das Vorhaben betroffen sein und keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen möglich sein, ist für deren Umsetzung bzw. Beseitigung eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gesetzlich vorgeschrieben.

Der im südwestlichen Plangebiet befindliche Baumbestand unterliegt der Verordnung des Landkreises Spree Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern vom 25.06.2018 und darf durch Bau- und Erdaufschlussarbeiten nicht beschädigt werden.

Die betreffenden Gehölze sind durch bauzeitlich befristete Maßnahmen vor schädlichen Einwirkungen zu schützen.

2.3.6 Sonstige Belange

Denkmalpflegerische Belange

Denkmalpflegerische Belange sind nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt.

Bodendenkmalschutz

Bei Auffinden von beweglichen Bodendenkmalen, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Metallsachen, Knochen, Münzen, Tonscherben, Holzpfähle oder -bohlen ist die gesetzlich festgelegte Fundmeldepflicht nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz einzuhalten.

Belange des Brandschutzes

Die brandschutztechnischen Belange sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu behandeln bzw. nachzuweisen.

Belange des Arbeitsschutzes

Das Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu beteiligen. Planungsrechtlich sind diese Belange nach derzeitigem Kenntnisstand nicht relevant.

Belange der Kampfmittelbeseitigung/ Fundmunition

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche nicht geführt.

3. Vorhaben- und Erschließungsplan Aussagen zum Erschließungsgrad des Plangebietes

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes identisch.

Die Ver- und Entsorgungsunternehmen werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 BauGB einbezogen.

Verkehrstechnische Erschließung

Fließender Verkehr

Die Belange von Bundes- und Landesstraßen sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Die öffentliche Zufahrt zum geplanten Lagergebäude erfolgt über die Friedensstraße (Gemeindestraße).

Ruhender Verkehr

Notwendige Stellplatzanlagen sind auf dem Plangrundstück zu errichten und nachzuweisen.

Trinkwasser/ Schmutzwasser

Für das geplante Lagergebäude wird eine Versorgung mit Trinkwasser nicht benötigt. Demzufolge ist auch kein Schmutzwasseranfall vorhanden. Die Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandene Wohnnutzung jedoch gegeben.

Niederschlagswasser

Gemäß der nach § 66 (2) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) bestehenden Abwasserbeseitigungspflicht sind die Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten oder Nutzer der Grundstücke zur Beseitigung von Niederschlagswassers verpflichtet. Das auf den Grundstücken anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser befestigter Flächen ist gemäß § 54 (4) BbgWG ohne Beeinträchtigung von Nutzungen auf Nachbargrundstücken und Verkehrsflächen vor Ort, vorzugsweise über die belebte Bodenzone, zu versickern.

Zur Verminderung der abfließenden Niederschlagsmengen und Gewährleistung einer großflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone sollten auf dem Grundstück möglichst wasserdurchlässige Befestigungsarten gewählt und die zu befestigenden Flächen auf das notwendige Mindestmaß begrenzt werden.

Niederschlagswasserversickerungsanlagen sind unter Beachtung der Baugrundverhältnisse und des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 ausreichend groß zu bemessen.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist in der Verantwortung der Stadt Peitz als Aufgabenträger für den gemeindlichen Brandschutz gewährleistet.

Gas-/ Wärmeversorgung

Für das geplante Lagergebäude wird keine Wärmeversorgung benötigt.

Elektroenergieversorgung

Der Anschluss an das öffentliche Netz ist durch die vorhandene Nutzung auf dem Plangrundstück gegeben.

Die ergänzende Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie mittels erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik) ist zulässig.

Kommunikation

Für das geplante Lagergebäude werden keine zusätzlichen Kommunikationsanlagen benötigt.

Abfallentsorgung

Entsorgungsträger sind im Rahmen der bestehenden Nutzung mit dem zuständigen öffentlichen Abfallentsorgungsunternehmen vorhanden.

4. Rechtsverbindliche Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet, bzw. welche sich bereits baurechtlich genehmigt auf dem Grundstück befinden.
2. Art der baulichen Nutzung
Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind zulässig:

Baufeld 1
 - Wohngebäude einschließlich Nebenanlagen
Baufeld 2
 - Nichtstörende Gewerbebetriebe

Gebäude dürfen nur in offener Bauweise errichtet werden.

3. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufelder zulässig.

Die gewählten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigen die Zielsetzungen der Planung und dienen der Einhaltung der Vorgaben aus der Baunutzungsverordnung.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden für die Einbindung der Neubebauung in das Gesamtortsbild bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Mit der Festsetzung der Firsthöhe auf max. 6,00 m über dem Höhenbezugspunkt 62,30 m (Höhensystem DHHN2016) ordnet sich das Lagergebäude der im Umgebungsbereich vorhandenen Wohnbebauung unter.

Mit der Festsetzung der Dachform für das Lagergebäude als Walm- oder Satteldach fügt sich das Lagergebäude in die im Umgebungsbereich vorhandene Bebauung ein.

Da sich das Plangrundstück in einem Allgemeinen Wohngebiet befindet, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ein schlichter Hinweis auf das Nebengewerbe ist hier ausreichend. Die Größe einer Werbeanlage wird aus diesem Grund auf max. 1 m² festgesetzt. Weiterhin werden Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht nicht zugelassen.

5. Durchführungsvertrag

Auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB ist für die Umsetzung des Vorhabens, zu welchem der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Zulässigkeit begründet, ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Peitz und dem Vorhabenträger abgeschlossen worden.