

**Bebauungsplan
„Wohngebiet an der Gartenstraße“
im Ortsteil Schönwalde**

Amt Unterspreewald

Begründung

Entwurf
28.04.2023

Planverfasser:

HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstraße 15
15831 Blankenfelde-Mahlow

033708/902470

info@hibuplan.de

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ANGABEN ZUM PLANVERFAHREN	3
1.1	Planungsanlass.....	3
1.2	Angaben zur Durchführung des Planverfahren	3
2	BESTAND	4
2.1	Städtebauliche Situation	4
2.2	Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie von Nist-, Brut- und Lebensstätten	5
2.2.1	Biotopstruktur	5
2.2.2	Geschützte Landschaftsbestandteile.....	5
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	5
4	PLANINHALT	6
4.1	Städtebauliche Zielstellung	6
4.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	6
4.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	6
4.2.3	Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	7
4.2.4	Verkehrerschließung.....	7
4.2.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
5	VERSORGUNG - ENTSORGUNG	7
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	8
6.1	Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur.....	8
6.2	Vorbericht - Umwelt.....	8
7	FLÄCHENÜBERSICHTEN	10

1 Anlass und Angaben zum Planverfahren

1.1 Planungsanlass

Wegen der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum strebt das Amt Unterspreewald die zusätzliche Entwicklung von Bauflächen an. Es gibt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der das Vorhaben-
gebiet bereits als Wohngebiet, sowie landwirtschaftliche Fläche beschreibt (Abbildung 1).
Durch die Vorhabenträger wurde der Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke nördliche der Gartenstraße gestellt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 488, 489, 204/1, 609 (je tlw.). Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebiets zu schaffen.

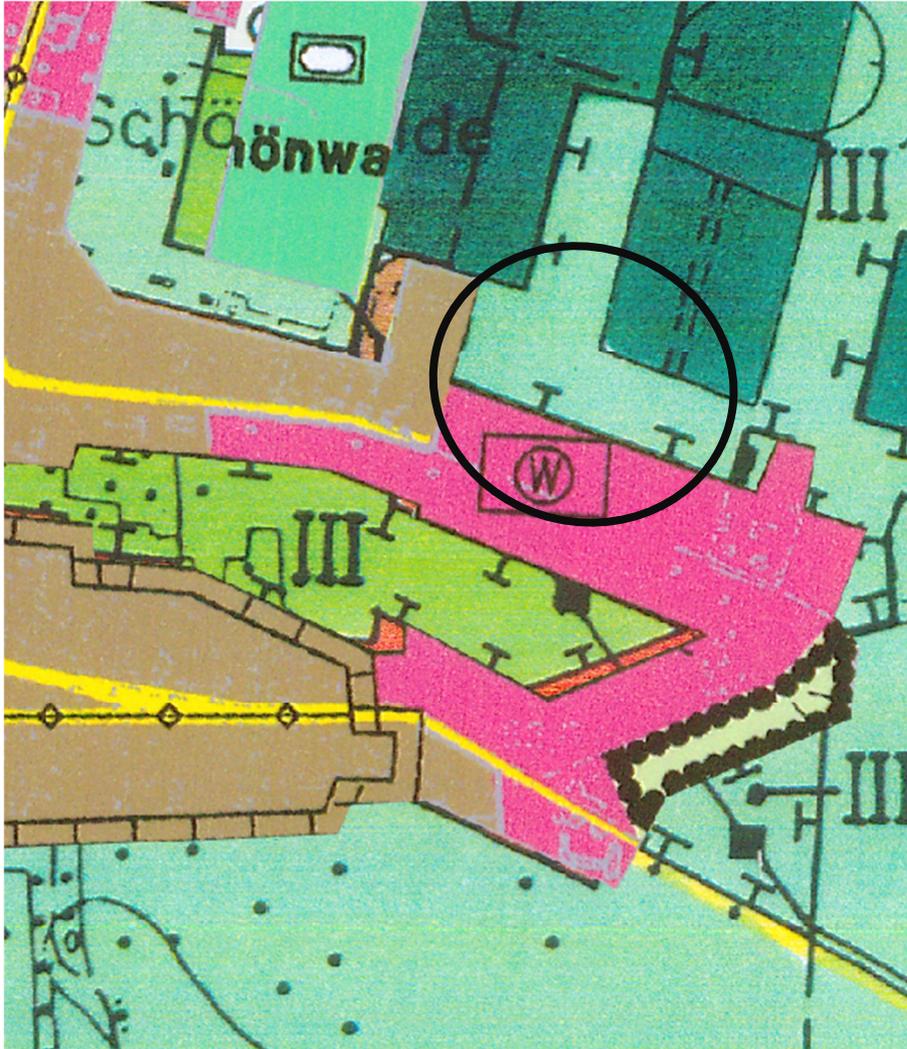


Abbildung 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplans des Amtes Unterspreewald von Schönwalde

1.2 Angaben zur Durchführung des Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlung und ist planrechtlich dem Außenbereich nach §35 BauGB zuzuordnen. Voraussetzung für die Errichtung von Wohnhäusern ist die Herstellung von Planrecht. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2 Bestand

2.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes von Schönwalde. Es handelt sich um eine Ackerfläche. Die Fläche ist über die Gartenstraße an das innerörtliche Straßennetz angebunden. Südlich der Planfläche befindet sich das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gartenstraße/Lubolzer Straße“. Mit dem Bebauungsplan wird die Lücke in der Straßenbebauung geschlossen.

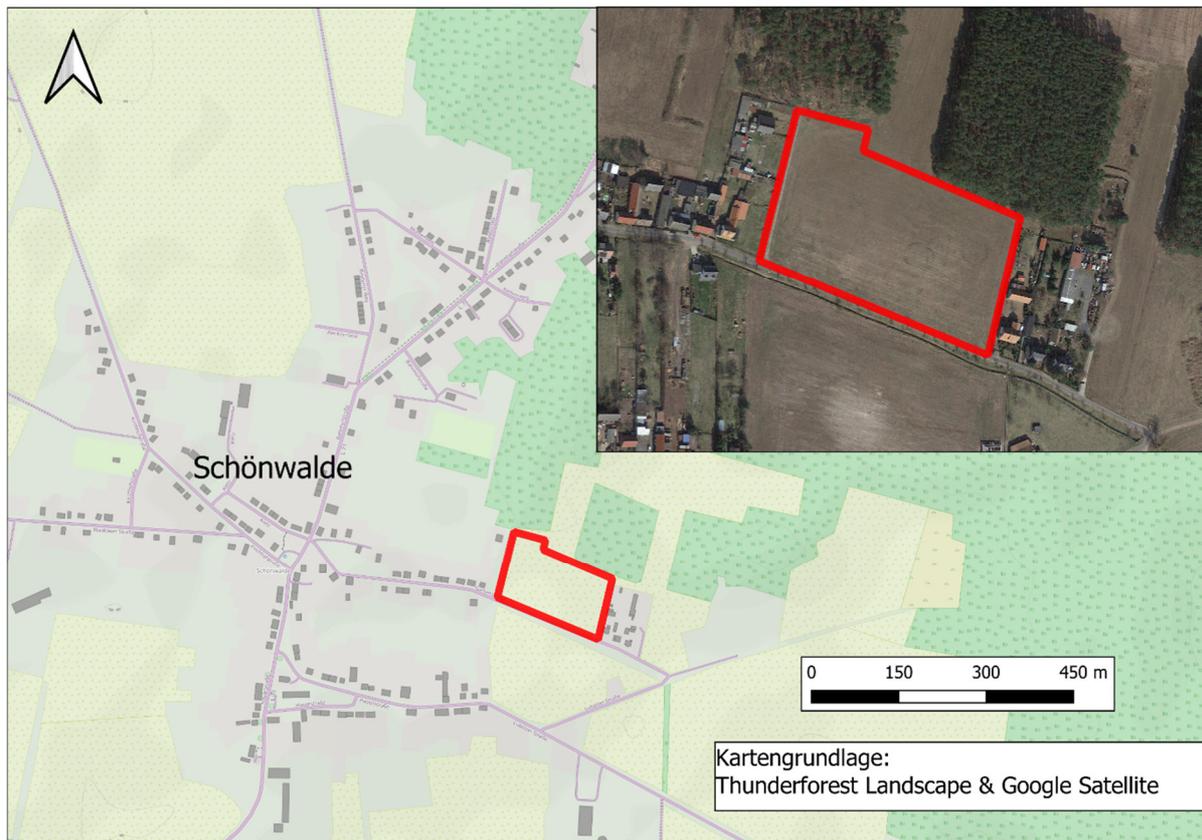


Abbildung 2: Lage des Plangebietes in der Übersicht



Abb. 1: Lage des Plangebietes im ALGIS

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

Um das Ausmaß einer möglichen Betroffenheit von geschützten Landschaftsteilen sowie geschützter Tier- und Pflanzenarten bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes abschätzen zu können erfolgt eine örtliche Erhebung zur Bestandsituation von Flora und Fauna, die im Artenschutzfachbeitrag und Umweltbericht dargestellt werden. Auf dem Vorhabensgebiet könnten Bodenbrütende Vögel nisten.

2.2.1 Biotopstruktur

Die Fläche besteht aus einer intensiv genutzten Ackerfläche.

2.2.2 Geschützte Landschaftsbestandteile

Für das Plangebiet bestehen keine Ausweisungen von Schutzgebieten oder sonstige natur- bzw. landschaftsschutzrechtliche Restriktionen. Das Plangebiet liegt östlich des Landschaftsschutzgebietes Biosphärenreservat Spreewald (Entfernung: > 3 km).

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Maßgeblich für die Planung sind die Ziele der Raumordnung gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 zu berücksichtigen. Die Gemeinsame Landesplanung wird im Rahmen des Verfahrens beteiligt.

Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Planung maßgeblich:

Z. 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (1ha/1.000 EW)

4 Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielstellung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Abrundung der Bebauungen an der Gartenstraße zu schaffen. Dadurch entstehen bis zu 20 neue Wohngrundstücke.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO festgesetzt

In dem reinen Wohngebiet sind gemäß §3 Abs. 3 BauNVO sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausgeschlossen.

Zulässig sind Wohngebäude (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ 0,36. Zahl der zulässigen oberirdischen Vollgeschosse: 2

Bei einer zweigeschossigen Bebauung muss das zweite Geschoss als Dachgeschoss errichtet werden. Es ist maximalen Drempelhöhe von 1,20 m zulässig. Im Plangebiet sind nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 36 ° zulässig. Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Damit soll die Errichtung des Ortsbildes sichergestellt werden.

Kommentar: Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die angrenzende bestehende dörfliche Siedlungsstruktur ein bzw. verdichtet diese ab. Ebenso fügt sich die festgesetzte Geschossigkeit und Bebauungsdichte in den umgebenen baulichen Bestand ein. Neben der Wohnnutzung soll auch eine umgebungsverträgliche Gewerbenutzung bei Bedarf ermöglicht werden.

4.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt, welche die Baufelder darstellen. Die Ausrichtung der Baufelder orientieren sich an der Gartenstraße. Nach Außen legt das Baufeld einen Mindestabstand von 3 m zu den benachbarten Grundstücken fest.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,36 festgesetzt. Dabei werden ca. 20 Baugrundstücke für Eigenheime entstehen. Gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung ergibt das, bei einer maximal zulässigen GRZ eine überbaubare Gesamtgrundfläche von 1.701 m².

Die Größe der Baugrundstücke darf 800m² nicht unterschreiten.

Das Ortsbild ist geprägt durch Einfamilienhäuser mit großzügigen Gärten. Damit die Planung sich ins Ortsbild einfügt wird eine Mindestgröße für die Grundstücke festgelegt.

4.2.3 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig und muss aus wasserdurchlässigem Material sein.

4.2.4 Verkehrserschließung

Für die Verkehrserschließung des Baugebietes wird eine Verkehrsfläche festgesetzt. Die Straße sowie die Grundstückszufahrten sind neu anzulegen.

4.2.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grundsätzlich sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen zu treffen, die der Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes dienen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Minderung des Umfangs von Flächenversiegelungen zu.

Es wird deshalb im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung bestimmt:

„Die Befestigung von Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Nebenanlagen ist nur für wasserdurchlässige Beläge zulässig. Die Errichtung von Schottergärten ist im Geltungsbereich des B-Plans unzulässig.“

Dies ist insbesondere auch im Interesse der Sicherung einer möglichst großen Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich.

Entlang der Gartenstraße sind je Grundstück zwei regionale Obstbäume (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 12 bis 16 cm zwischen der südlichen Baugrenze und der Fläche für Geh- Fahr – und Leitungsrechte zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gartenstraße präsentiert sich als alte Obstbaumallee. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass das Straßenbild erhalten wird, und der Charakter als Allee gewahrt bleibt.

4.2.6 Geh- Fahr und Leitungsrecht

Die Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrecht muss dauerhaft für die Öffentlichkeit zugänglich sein und darf nicht mit Gehölzen bepflanzt werden.

Kommentar: Der 1,5 m breite Bereich zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird für die Erschließungsanlagen (Wege, Leitungen etc.) benötigt.

5 Versorgung - Entsorgung

Energieversorgung

Das Baugebiet ist über die Gartenstraße an das Stromnetz angeschlossen. Hinweise der Leitungsträger werden in der Beteiligung zum Entwurf abgefragt.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Das Baugebiet ist über die Gartenstraße an das Trinkwassernetz angeschlossen. Die Abwasserentsorgung über einen Anschluss an die örtliche Abwasserleitung ist nach Auskunft des Betreibers möglich.

Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt über die Gartenstraße oder neu errichtete Straße im Vorhabengebiet.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Mit dem Vorhaben wird eine geordnete Verdichtung der Bebauung innerhalb des Siedlungsgebiets von Schönwalde eingeleitet. Mit der Schaffung von Planrecht werden die Voraussetzungen für den Neubau von bis zu 20 Einfamilien- oder Doppelhäusern geschaffen. Gleichzeitig wird die Baulücke nördlich der Gartenstraße geschlossen, sodass eine durchgehende, straßenbegleitende Bebauung möglich wird.

6.2 Umwelt

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach dem gegenwärtigen Wissenstand und den anerkannten Methoden durchzuführen. Sachgegenstand ist die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter und Inhalte. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht dargestellt, dessen Inhalt und Reihenfolge durch die Anlage 1 zum BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) bestimmt sind.

Die vollständige Ausarbeitung des Umweltberichts erfolgt zum Entwurf. Abgeleitet aus der Lage und dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes ergeben sich einige Aspekte, nach denen bestimmte Beeinträchtigungen von Schutzgütern bereits absehbar sind und andere ausgeschlossen werden können:

Schutzgut Mensch

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Immissionen

Die Durchführung des B-Planes wird mit Baugeschehen verbunden sein. Verlauf und Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verlaufen jedoch diskontinuierlich und zeitweilig. Die möglichen Störwirkungen auf das Schutzgut Mensch der Siedlungsumgebung sind geringfügig und nicht erheblich.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Baugrundstücke des Plangebietes befinden sich im Einwirkungsbereich von störungsarmen Anliegerstraßen. Es ist nicht mit erheblichen Störungswirkungen auf das geplante Wohngebiet zu rechnen. Im Wohngebiet wird eine typische Wohnnutzung mit nicht störendem Gewerbe kombiniert. Dies entspricht den benachbarten Wohngebieten, und sollte nicht mit zusätzlichen, erheblichen Störungen verbunden sein.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler, sowie sonstige Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Schutzgut Boden

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens entstehen im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben durch Abgrabung, Umlagerung, ggf. Verdichtung u. ä. Derartige Beeinträchtigungen sind im Plangebiet absehbar sehr kleinräumig und zeitweilig. Sie können außerhalb künftig überbauter Flächen ohne nachteilige Wirkungen wieder beseitigt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher daraus nicht zu erwarten.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die mit dem Bebauungsplan zulässigen Versiegelungen ergeben sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,36 Die sich daraus ergebenden maximal überbaubaren Fläche von 1.701 m² (max. zu-

lässige Versiegelungen) sind in der Flächenübersicht (Kapitel 7) der Begründung dargelegt. Die Versiegelung stellt einen erheblichen Eingriff dar, welcher kompensiert werden muss.

Schutzgut Wasser

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine Wasserschutzgebiete berührt. Als baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens bei der Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben sind der Auf- und Abtrag von Oberboden, fahrzeugbedingte Verwerfungen oder Verdichtungen und ggf. Zwischenlagerungen. Durch diese Eingriffe in den Boden sind zeitweilige Auswirkungen auf die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu erwarten. Diese Störungen sind allerdings als zeitweilig bzw. geringfügig zu bewerten. Bei Einhaltung der gängigen Standards im Umgang mit Gefahrenstoffen während der Bauphase ist nicht mit dem Eintrag dieser Stoffe in das Grundwasser zu rechnen.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Mit der anlagebedingten Entstehung zusätzlicher versiegelter Flächen wird primär eine Verringerung des Flächenpotentials zur Niederschlagsversickerung und eine Minderung der möglichen Grundwasserneubildung erzeugt. Da die Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes entsprechend den landeseinheitlichen Vorschriften auf Grundstücksflächen erfolgen soll, tritt eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes nicht ein.

Schutzgut Klima und Luftqualität

Mit der Planung werden die Voraussetzungen größtenteils für den Bau zusätzlicher Wohnhäuser ermöglicht. Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen lässt sich daraus nicht ableiten, da die geplanten Wohngrundstücke durch die festgelegten Baugrenzen bzw. max. zulässigen Grundflächen noch ausreichende Anteile von unbebauten Freiflächen aufweisen. Die Qualität eines Standortes mit dem Kleinklima gut durchtrennter Ortslagen bleibt erhalten. Spezielle Vorsorge- oder Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

Zur Bewertung der Fauna liegt den Planunterlagen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag bei. Das Ackerland wird durch Wohnbebauung und individuell gestaltete private Gartengrünflächen ersetzt. Die Grünflächen des Plangebiets können nach der Bauphase, wieder durch die örtliche Fauna genutzt werden. Zusätzlich werden durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen andere Standorte ökologisch aufgewertet.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Künftige Veränderungen berühren wegen der geschlossenen Lage des Baugebiets nur das innere Erscheinungsbild und sind lokal beschränkt. Die Bebauung auf bisher nicht genutzten Grundstücken wird zu einer Verdichtung der Siedlungsnutzung und damit zur Verfestigung des Siedlungscharakters führen, was zu den typischen Entwicklungen von baurechtlichen Plangebietem gehört und den städtebaulichen Zielen entspricht.

Die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächen gewährleisten den weitgehenden Erhalt von unbebauten Bereichen. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild können deshalb weitgehend ausgeschlossen werden. Auswirkungen für das Landschaftsbild über die Grenzen des Plangebietes hinaus sind nicht zu erwarten.

7 Flächenübersichten

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

Gesamtfläche	20.755 m²
Baugebiet Nord	9.723 m ²
Baugebiet Süd	6.398 m ²
<hr/>	
Summe der Baugebiete	16.121 m ²
WR Nord	11.510 m ²
WR Süd	7.448 m ²
öffentliche Verkehrsfläche Gartenstraße	167 m ²
öffentliche Verkehrsfläche – neu -	1.630 m ²