

Gemeinde Schenkendöbern

Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 32

„Albertinenaue – Gemarkung Groß Gastrose, Flur 3 – Flurstücke 9 & 10“

Begründung mit Umweltbericht

gemäß § 2a BauGB

Impressum

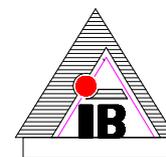
Plangeber: Gemeinde Schenkendöbern
Gemeindeallee 45
03172 Schenkendöbern

Plantitel: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32
„Albertinenaue – Gemarkung Groß Gastrose, Flur 3 – Flurstücke 9 & 10“

Land Brandenburg, Landkreis Spree-Neiße, Gemeinde Schenkendöbern

Planstand: Okt. 2023

Planverfasser: Architektur-und Ingenieurbüro GbR Bartke & Neumann
Feldstraße 3b
03172 Guben
Tel.: 03561 / 62050
Fax: 03561 / 620529
E-Mail: info@bartke-neumann.de



Inhaltsverzeichnis

1. Einführung

- 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
- 1.2 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planaufstellung

2. Ausgangssituation

- 2.1 Stadträumliche Einbindung
- 2.2 Bebauung und Nutzung
- 2.3 Erschließung
- 2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen
- 2.5 Ver- und Entsorgung
- 2.6 Natur, Landschaft, Umwelt
- 2.7 Eigentumsverhältnisse

3. Planungsbindungen

- 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation
- 3.2 Flächennutzungsplanung
- 3.3 Landschaftsplanung

4. Planungskonzept

- 4.1 Ziele und Zwecke der Planung
- 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

- 5.1 Nutzung der Baugrundstücke
 - 5.1.1 Art der Nutzung
 - 5.1.2 Maß der Nutzung
 - 5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

6. Umweltbericht

7. Auswirkungen der Planung

- 7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen
- 7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen
- 7.3 Verkehr

7.4 Ver- und Entsorgung

7.5 Natur, Landschaft, Umwelt

7.6 Kosten und Finanzierung

8. Verfahren

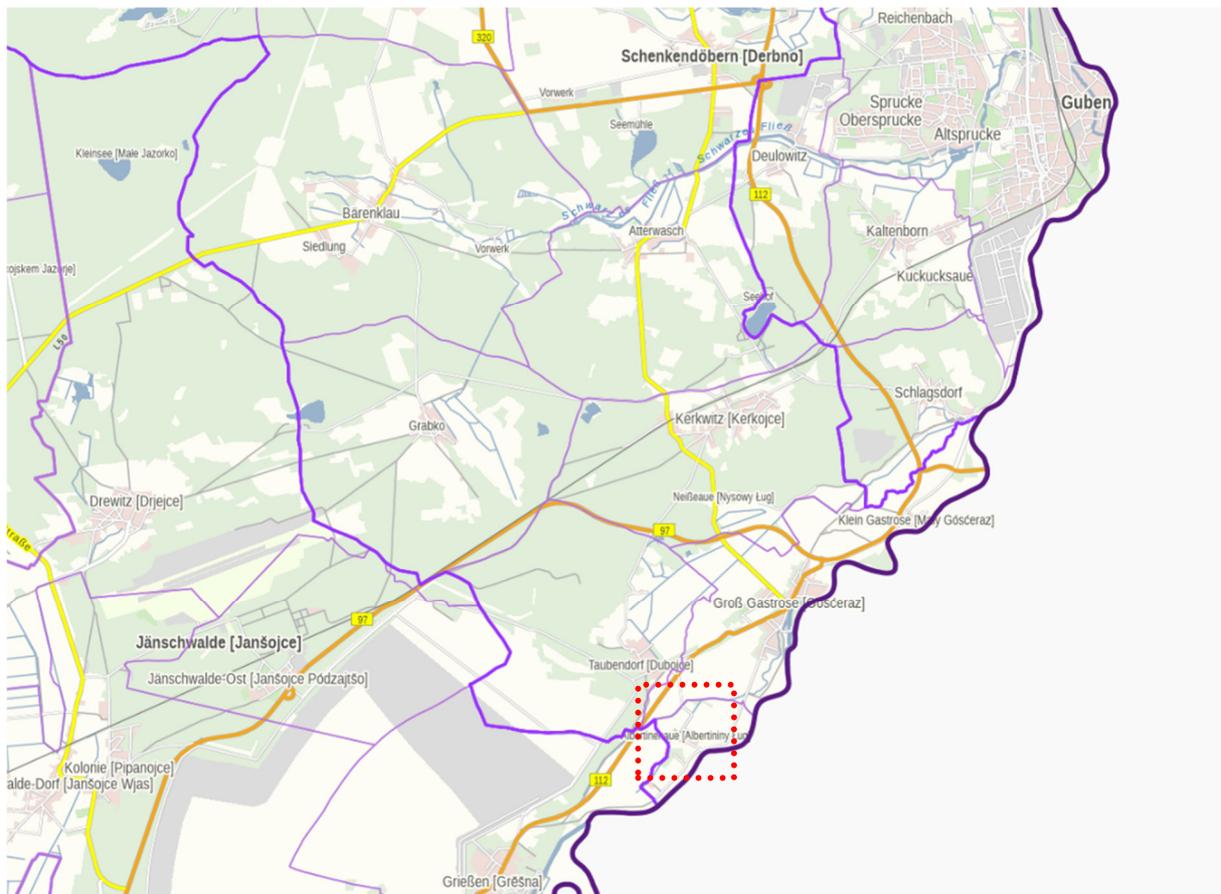
1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 „Albertinenaue – Gemarkung Groß Gastrose, Flur 3 – Flurstücke 9 & 10“ hat eine Größe von ca. 0,6 ha und ist als Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Planzeichen in der entsprechenden Planzeichnung abgegrenzt.

Albertinenaue, etwa zwei Kilometer südöstlich der Bundesstraße 112 von Forst nach Frankfurt (Oder), ist ein bewohnter Gemeindeteil von Taubendorf, einem Ortsteil der Gemeinde Schenkendöbern im Landkreis Spree-Neiße in Brandenburg, unmittelbar an der Grenze zu Polen.

Das Mittelzentrum Guben liegt etwa vierzehn Kilometer entfernt. Umliegende Ortschaften sind Groß Gastrose im Nord-Osten und der zur Gemeinde Jänschwalde gehörenden Ortsteil Grieben im Südwesten. Östlich des Dorfes fließt die Lausitzer Neiße entlang der Grenze zu Polen.



1.2 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planaufstellung

Planungsanlass ist der Wunsch der Eigentümerin des Flurstücks 10, das Grundstück zum Wohnen und zur Hobbytierhaltung zu nutzen.

Da sich das Gebiet derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet, kann das diesbezügliche Baurecht nur über die Aufstellung eines (Vorhabenbezogenen) Bebauungsplans erlangt werden.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Bebauung und Nutzung zu schaffen.

Für eine übergeordnete Betrachtungsweise, bpsw. bzgl. naturschutzrechtlicher Belange und ggf. erforderlicher Kompensationsmaßnahmen, erstreckt sich das Plangebiet darüberhinaus auch auf das angrenzende Flurstück 9.

Seitens der Gemeinde Schenkendöbern wurden nach Prüfung des Anliegens die entsprechende Begleitung des Verfahrens zugesagt und die erforderlichen Verfahrensschritte eingeleitet.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Die Liegenschaften befinden sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, außerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortschaften.

2.2 Bebauung und Nutzung

Das die Bauabsichten der Vorhabenträgerin betreffende Flurstück 10 ist aktuell überwiegend unbebaut & nicht versiegelt. Lediglich im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze finden sich Überreste vormaliger Bebauung, Haufwerke von Schutt & Betonflächen.

Auf dem Flurstück 9 befindet sich ein der ländlichen Umgebung angepasstes Wohnhaus mit Satteldach sowie eine Garage. Ca. 1/3 der Grundstücksfläche wird als Pferdekoppel genutzt, eine an die Garage angrenzende Überdachung dient als Unterstand, über Koppelzäune erfolgt ein Abgrenzung von Flächen.

2.3 Erschließung

Die Hauptverkehrserschließung der Grundstücke erfolgt über ‚Albertinenaue‘ an die B112, so dass eine gute lokale, regionale & überregionale Anbindung an das Verkehrsnetz gewährleistet ist. Der ÖPNV kann über eine Buslinie im ca. 1,8 km entfernten Taubendorf erreicht werden, die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Kerwitz oder Jänschwalde. Darüberhinaus bestehen durch das Radwegenetz günstige Verbindungen des Individualverkehrs.

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Plangebiet und dessen direkten Umfeld existieren keine Gemeinbedarfseinrichtungen, die nächstgelegenen befinden sich in den umliegenden Ortschaften im Umkreis von ca. 10 km.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugrundstücks soll über den Leitungsbestand in anliegenden Straßen sichergestellt werden. Die betreffenden Medienträgern & Behörden werden im weiteren Verfahren beteiligt, entsprechende Informationen bei Vorliegen ergänzt.

Die Schmutzwasserentsorgung soll, da im Standortbereich kein öffentliches Netz vorhanden ist, über den Bau einer Kleinkläranlage gewährleistet werden. Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

sh. Kap. 6 – Umweltbericht

2.7 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 10 mit den geplanten Neubaumaßnahmen befindet sich im Privatbesitz der Vorhabenträgerin. Das zusätzlich für eine übergeordnete Betrachtungsweise naturschutzrechtlicher Belange und ggf. erforderlicher Kompensationsmaßnahmen in den Geltungsbereich aufgenommene Flurstück 9 steht im Eigentum der Mutter. Ausgleichsmaßnahmen auf diesem Grundstück sind im Rahmen des Verfahrens, bspw. über den Nachweis einer dinglichen Sicherung verbunden mit der Verpflichtung zur Umsetzung der Maßnahmen durch die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag, entsprechend rechtlich zu sichern.

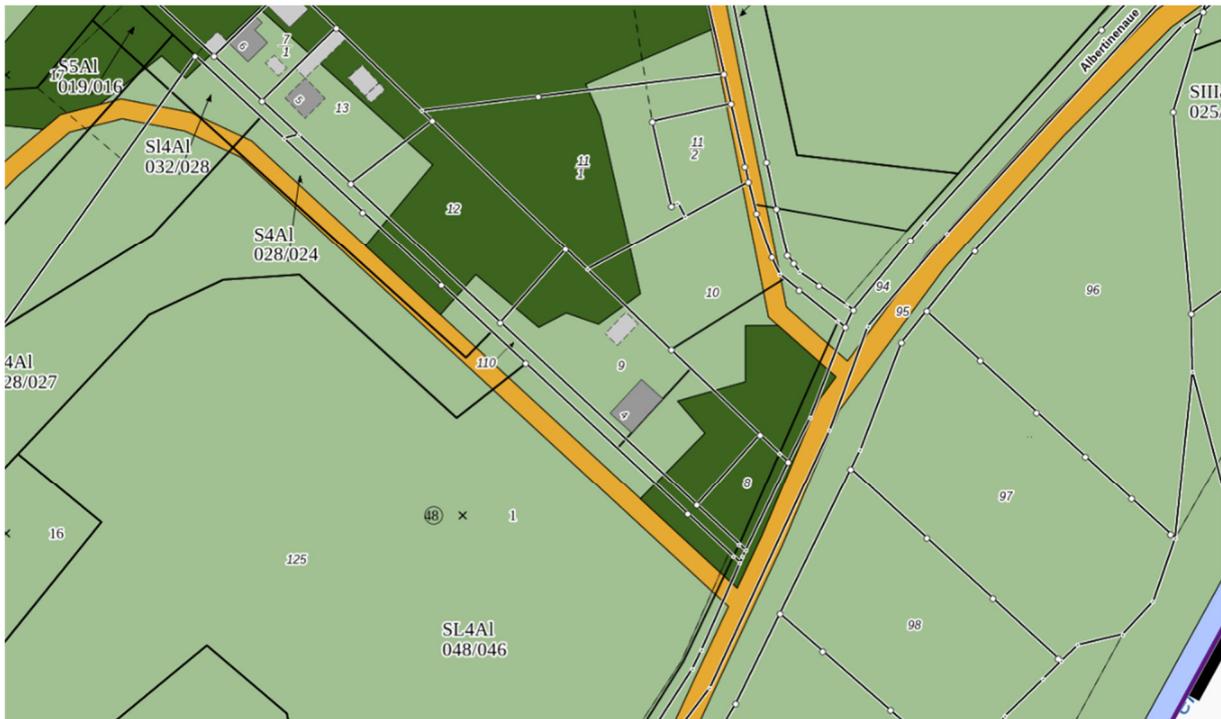
3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das die Bauabsichten betreffende Flurstück grenzt an eine vorhandene Splittersiedlung, welche sich abseits der Ortslage Taubendof befindet. Für diesen städtebaulichen Bereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Demzufolge ist das Plangebiet dem Außenbereich i. S. von § 35 BauGB zuzuordnen. Die vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schenkendöbern ist dieser Bereich als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Waldflächen dargestellt.



Geoportal LK SPN Stand 13.09.2033

3.3 Landschaftsplanung

Mit seiner Lage an einem Radweg entlang der Neiße zwischen den Orten Grieben und Groß Gastrose befindet sich das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet „Neißeau um Grieben“. Das Schutzgebiet wurde mit Beschluss-Nr. 03-2/68 des Rates des Bezirkes Cottbus festgesetzt und es am 01.05.1968 in Kraft getreten und wurde durch den Paragraph 42 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes in geltendes Recht übergeleitet. Zuletzt wurde die Verordnung 2014 (GVBl.II Nr. 7) geändert.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Bebauung & Nutzung zu schaffen sowie vorhandene Strukturen zu sichern.

Durch die wesentliche Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet kann die Bauabsicht der Vorhabenträgerin, eine Wohnnutzung mit Hobbytierhaltung umzusetzen gewährleistet und der Bestand gesichert werden.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die betroffenen Flächen aktuell als landwirtschaftliche- bzw. Waldflächen ausgewiesen. Daher wird der FNP gemäß §8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur, die Lage und die Bauabsichten der Vorhabenträgerin wird das Plangebiet als Dörfliches Wohngebiet (WD) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sind neben der Wohnnutzung auch Anlagen für die Tierhaltung zulässig, was der geplanten Nutzungsabsicht entspricht.

5.1.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschosshöhe geregelt. Dabei wird die GRZ im gesamten Bebauungsplangebiet auf 0,25 festgesetzt.

Die maßgebende Grundstücksfläche zur Berechnung der GRZ ist die private Grundstücksfläche.

Der nach § 17 BauNVO festgelegte Orientierungswert für die Grundflächenzahl in Dörflichen Wohngebieten (MDW) von 0,6 wird mit den geplanten Festsetzungen deutlich unterschritten, die versiegelbare Fläche im Plangebiet minimiert.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird für die Baufelder A & D auf zwei Vollgeschosse, für die Baufelder C, B & E auf 1 Vollgeschoss festgelegt. Auf eine Bauhöhenbeschränkung wird verzichtet, da selbst bei Ausschöpfung aller baurechtlich gegebenen Möglichkeiten bei üblichen Maßen keine Gebäude entstehen können, die eine unverträgliche Firsthöhe überschreiten.

Alle städtebaulich relevanten Kriterien für das Maß der Nutzung sind hinreichend festgelegt und können sicher beurteilt werden.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird gem. § 22 Abs. 3 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Umweltbericht

Die Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichtes erfolgt im weiteren Planverfahren nach Vorlage der umweltrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeholt werden.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die vorhandene Wohnnutzung des Flurstücks 9 wird planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus werden vorhandenen Nutzungen durch die geplanten Nutzungen nicht beeinträchtigt.

7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Unmittelbare Auswirkungen auf Gemeinbedarfseinrichtungen sind durch die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht gegeben.

7.3 Verkehr

Infolge der Neubebauung ist nur in geringfügigem Maße mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

7.4 Ver- und Entsorgung

Infrastrukturelle Auswirkungen sind durch die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht gegeben.

7.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden ausführlich im Umweltbericht dargelegt.

7.6 Kosten und Finanzierung

Unmittelbare finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde Schenkendöbern sind nicht zu erwarten, die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird zu keinen Folgekosten führen.

8. Verfahren

Die Gemeindevertretung hat am 11.04.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 "Albertinenaue - Gemarkung Groß Gastrose Flur 3 - Flurstücke 9 & 10" beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Neiße- Echo“ am 28.04.2023 erfolgt.