

STADT WELZOW

LANDKREIS SPREE - NEISSE

Bebauungsplan „Parkstraße“ - Änderung und Erweiterung - (Bebauungsplan gem. § 13a BauGB)

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- Entwurf -



Quelle: Google Earth 2023 und eigene Darstellung

Stand: Oktober 2023

INHALTSVERZEICHNIS**Seite**

1	ANLASS UND ZIELSETZUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND -ERWEITERUNG	1
1.1	Anlass der Bebauungsplanänderung und -erweiterung	1
1.2	Städtebauliche Zielsetzungen der Bebauungsplanänderung und -erweiterung ..	1
2	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND -ERWEITERUNG.....	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplangebietes.....	2
2.2	Beschreibung des Gebietes der Bebauungsplanänderung und -Erweiterung	2
2.3	Lage im Siedlungsgebiet / umgebende Nutzungen	2
2.3.1	Derzeitiger Zustand des Bebauungsplangebietes	2
3	VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN	3
3.1	Ziele der Raumordnung.....	3
3.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	3
3.3	Gegenwärtiges Baurecht.....	4
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
4.1	Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur.....	6
4.2	Verkehrerschließung	6
4.3	Ver- und Entsorgung	6
4.4	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	6
4.4.1	Von der Planung berührte Umweltbelange.....	6
4.4.2	Artenschutz.....	7
4.4.3	Waldumwandlung	7
4.4.4	Immissionen.....	8
4.4.5	Denkmalschutz	8
5	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	9
5.1	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	9
5.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	9
5.1.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ..	9
5.1.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	9
5.1.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	10
5.1.6	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	10
5.2	Sonstige Festsetzungen	10
5.2.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	10
5.3	Hinweise	10
5.3.1	Artenschutz.....	10
5.3.2	Aufhebung der bisher geltenden Festsetzungen für den Änderungsbereich.....	10
6	MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG	12
6.1	Bodenordnung	12

6.2	Kosten und Erschließungsaufwand	12
6.3	Flächenbilanz	12
7	ANHANG	13
7.1	Verfahrensablauf.....	13

<u>TABELLENVERZEICHNIS</u>	<u>Seite</u>
Tabelle 1: Planungsrelevante Grundsätze der Raumordnung.....	3
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	12
Tabelle 3: Verfahrensübersicht.....	13

<u>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</u>	<u>Seite</u>
Abbildung 1: Lage im Siedlungsgebiet.....	2
Abbildung 2: Ausweisung im Flächennutzungsplan	4
Abbildung 3: Bebauungsplan „Parkstraße“ (ehem. „Umsiedlung Haidemühl“)	5

1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND -ERWEITERUNG

1.1 Anlass der Bebauungsplanänderung und -erweiterung

Für die tagesbaubedingte Umsiedlung von zwei Familien aus der Ortschaft Haidemühl wurde im Jahr 2005 am Stadtrand von Welzow der Bebauungsplan „Umsiedlung Haidemühl“ erstellt. Am Ende der Parkstraße entstand seither ein kleines straßenbegleitendes Wohngebiet für drei Eigenheime.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach innenstadtnahen Baugrundstücken beabsichtigt die Stadt Welzow nunmehr, das Baugebiet nach Osten an den vorhandenen Bebauungszusammenhang geringfügig zu erweitern.

Im Ergebnis werden mit der Baulückenschließung ein angepasster Siedlungsabschluss und ein harmonischer Übergang zur Landschaft hergestellt.

Mit einer damit verbundenen begrenzten Neuansiedlung soll eine ansonsten rückläufige demographische Entwicklung etwas kompensiert werden. Eine weitgehend stabile Einwohnerentwicklung bildet die Voraussetzung sowohl für den Erhalt der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Schule) als auch für neue Perspektiven aufgebener bzw. mindergenutzter Einrichtungen (z.B. Läden/ Geschäfte).

1.2 Städtebauliche Zielsetzungen der Bebauungsplanänderung und -erweiterung

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen insbesondere für die

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes,
- Festsetzung einer privaten Grünfläche.
- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche

geschaffen werden.

Die städtebaulichen Ziele sind innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Umsiedlung Haidemühl“ nicht umsetzbar, so dass dafür eine teilweise Änderung und Erweiterung erforderlich wird.

Für eine bessere Verortung des Bebauungsplangebietes wurde im Vorfeld der Einleitung des Bebauungsplanänderungs- und -erweiterungsverfahrens der Titel des Bebauungsplanes von „Umsiedlung Haidemühl“ in „Parkstraße“ geändert.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist nach § 13a BauGB beabsichtigt.

Eine Umweltprüfung ist dafür nicht vorgesehen.

2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND -ERWEITERUNG

2.1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet ist ca. 0,29 ha groß.

Von der Planung ist nur das Flurstück 216 in der Gemarkung Welzow, Flur 2 betroffen.

Der Geltungsbereich wird unmittelbar begrenzt:

- im Osten und Westen durch anschließende Wohnbebauung
- im Norden durch Waldflächen,
- im Süden durch die Parkstraße und der südlich anschließenden Wohnbebauung

2.2 Beschreibung des Gebietes der Bebauungsplanänderung und -Erweiterung

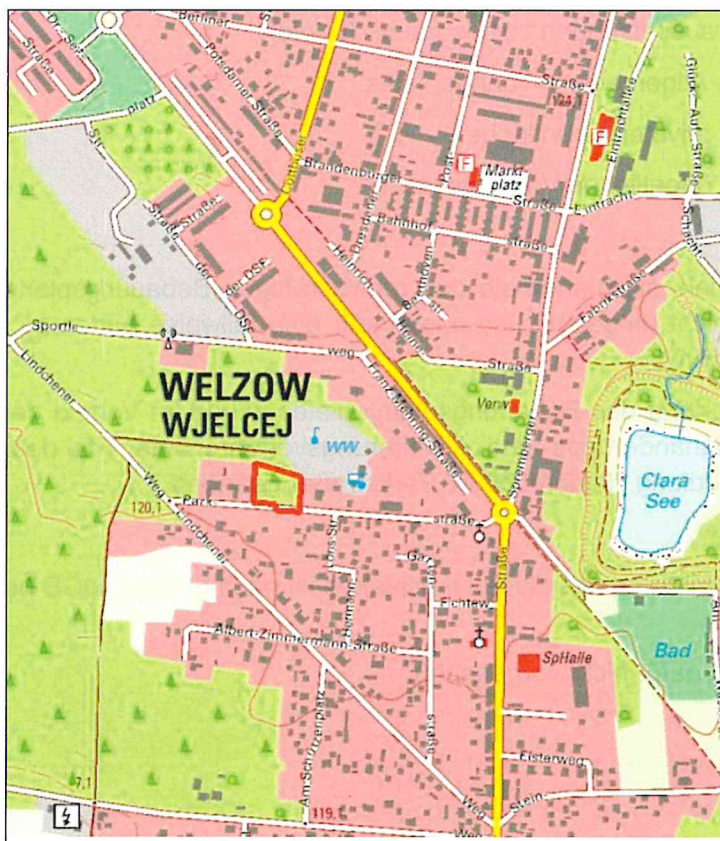
2.3 Lage im Siedlungsgebiet / umgebende Nutzungen

Lage im Stadtgebiet/ umgebende Nutzungen

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Welzow auf der Fläche eines Waldes. Es schließt sich an die Wohnbebauung entlang der Parkstraße an.

Im Norden des Plangebietes beginnt eine größere zusammenhängende Waldfläche.

Abbildung 1: Lage im Siedlungsgebiet



Quelle: DTK10: GeoBasis-DE/LGB (2022), dl-de/by-2-0 und eigene Darstellungen

2.3.1 Derzeitiger Zustand des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Waldfläche.

3 VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Bezogen auf die Planungsabsicht sind folgende Erfordernisse der Raumordnung zur Steuerung einer nachhaltigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung für die landesplanerische Beurteilung maßgeblich:

- Nach § 5 Abs. 2 LEPro 2007 i. V. m. Grundsatz 5.1 LEP HR 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.
- Entsprechend Ziel 5.2 LEP HR sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Für das Bebauungsplangebiet sind nach Festlegungskarte des LEP HR keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden.

Folgende für den B-Plan relevanten Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten:

Tabelle 1: Planungsrelevante Grundsätze der Raumordnung

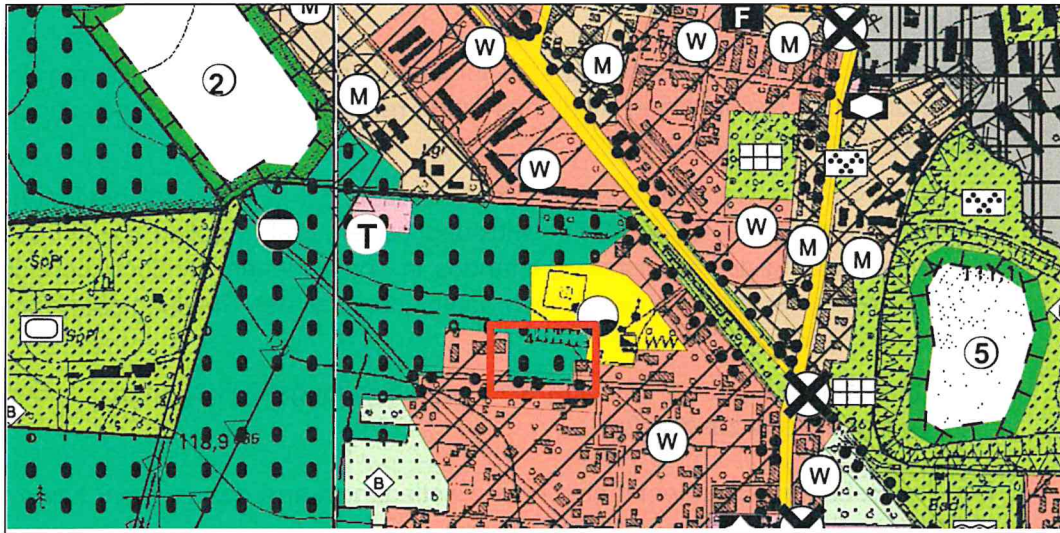
Grundsätze der Raumordnung (LEP HR)	Bebauungsplan
G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.	Da es sich bei dem Bebauungsplangebiet um eine Erweiterung einer bebauten Siedlungsfläche handelt und ein innenstadtnahes Nachverdichtungspotenzial unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur nutzt, wird dem Grundsatz Rechnung getragen.
(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.	Das Wohngebiet bietet die Möglichkeit, unterschiedliche verträgliche Nutzungen zu integrieren. Auch liegt es im Ortskern und dessen wesentlichen Infrastruktureinrichtungen, so dass der innerörtlichen Nutzungsmischung entsprochen wird.

3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Für Welzow liegen

- seit 2001 ein wirksamer Flächennutzungsplan,
- seit 01.04.2004 eine wirksame 1. Änderung,
- seit 01.08.2012 eine wirksame 2. Änderung und
- seit 01.12.2021 eine wirksame 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vor.

Das Bebauungsplangebiet war bislang nicht Gegenstand der FNP- Änderungen.

Abbildung 2: Ausweisung im Flächennutzungsplan

Quelle: Stadt Welzow, Flächennutzungsplan (3. FNP-Änderung, 02/2021), M 1: 10.000 und eigene Darstellung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Waldfläche dargestellt.

Die beabsichtigten Inhalte des Bebauungsplans sind mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht vereinbar. Für die Wohnbaufläche erfolgt nach Inkrafttreten des B-Planes eine Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB. Insoweit steht der B-Plan der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

3.3 Gegenwärtiges Baurecht

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich im östlichen Teil um ein Gebiet, das durch seine Lage als eine größere Baulücke dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet werden kann. Die Eigenart der näheren Umgebung des Vorhabengrundstückes entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Aufgrund der Entwicklungsabsichten ist die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben. Hierfür ist die Einbeziehung in den bzw. die Erweiterung des benachbarten Bebauungsplanes „Parkstraße“ vorgesehen.

Der westliche Teil des Plangebietes liegt, wie in Kapitel 1.2. erwähnt, innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Parkstraße“ (ehem. „Umsiedlung Haidemühl“) und soll nunmehr geändert werden.

Abbildung 3: Bebauungsplan „Parkstraße“ (ehem. „Umsiedlung Haidemühl“)



Quelle: Stadt Welzow, Bebauungsplan „Umsiedlung Haidemühl“ (05/2004), M 1: 500 und eigene Darstellung

Im Bebauungsplan werden für den Änderungsbereich folgende Festsetzungen getroffen:

- 3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) M1 bis M3 zur Schaffung eines abgestuften naturnahen Übergangs zum Wald.
- 1 Waldfläche (§9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB).

Da die städtebaulichen Ziele mit den Festsetzungen nicht vereinbar sind, ist dafür eine Änderung erforderlich.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Er entspricht den Kriterien nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Eine Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird nicht überschritten (s. Kap. 6.3). Gemäß dem heutigen Planungs- und Kenntnisstand werden keine Vorhaben geplant, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Auch sind keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (nicht vorhanden) ableitbar.

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, mittels einer ortstypischen aufgelockerten straßenbegleitenden Wohnbebauung mit rückwärtigen Gärten eine Abrundung der Siedlungsstruktur von dem Gebiet herzustellen.

4.2 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Baugebiets erfolgt über die bestehende Parkstraße.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die medientechnische Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes kann über die bereits vorhandenen Leitungen in der Parkstraße vorgenommen werden. Nachfolgende Aussagen basieren auf den Angaben der Medienträger aus dem Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan „Umsiedlung Haidemühl“. Sie werden im vorliegenden Bauleitplanverfahren aktualisiert.

Die Elektroenergieversorgung kann mithilfe der bestehenden 0,4kV-Leitungen der envia Mitteldeutsche Energie AG sichergestellt werden.

Die Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG können genutzt werden, um das Grundstück anzuschließen.

Die Trinkwasserversorgung für das geplante Grundstück ist über die vorhandene HD-PE 63 Trinkwasserleitung des Spremberger Wasser- und Abwasserzweckverbands (SWAZ) in der Parkstraße gewährleistet.

Bei Bedarf kann die Gasversorgung über eine Niederdruckgasleitung der Spree Gas GmbH in der Parkstraße erfolgen. Wenn diese nicht vorhanden ist, könnte eine Erweiterung der Leitung in Betracht gezogen werden.

Für die Abwasserentsorgung ist die Errichtung einer Kleinkläranlage erforderlich.

4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

Aufgrund des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und kein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erforderlich.

4.4.1 Von der Planung berührte Umweltbelange

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als ausgeglichen im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB. Eine Eingriffs- / Ausgleichbilanz ist daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB die von der Planung berührten Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten.

Die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Nutzung soll sich innerhalb des baulich vorgeprägten Bereiches (angrenzend und gegenüberliegend) vollziehen.

Da es sich bei dem Plangebiet im Ganzen um keine landespflegerisch bedeutende Fläche handelt, kann durch eine tw. Grünflächennutzung der Fläche auch eine Aufwertung erfolgen. Überdies werden damit die Inanspruchnahme von empfindlicheren Außenbereichsflächen und ein demgegenüber größerer Eingriff vermieden.

4.4.2 Artenschutz

Neben den vorgenannten Umweltbelangen ist im B-Plan-Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG grundsätzlich möglich ist. Ein B-Plan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote scheitern muss, ist unzulässig.

Auf Grund der Waldnutzung bietet der Standort potenziell geeignete Habitate für Fledermäuse und Vögel. Die Bäume verfügen über ein überwiegend jüngeres bis mittleres Alter, so dass sie für Baumhöhlen als Fledermausquartiere weniger geeignet sind. Sie bieten jedoch als Brutstätten potenzielle Lebensräume für baumbrütende Vogelarten.

Durch folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass im Vollzug des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten:

- Vor Beginn von Vorhaben sollte im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine Begutachtung durchgeführt und geeignete Maßnahmen vorgenommen werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.
- Für den Fall von evtl. vorgefundenen Fledermäusen und Brutvögeln sollten zur Vermeidung von Tötungen sowie erheblichen Störungen die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten (01.03. bis 30.09.) durchgeführt werden. (Bauzeitenregelung).

Die Fällungen bzw. Beseitigung der Bäume innerhalb des Plangebiets führt zu keinem erheblichen Lebensraumverlust der evtl. betroffenen Baumbrutvogelarten, da im angrenzenden Wald geeignete Ausweichhabitate vorhanden sind. Es ist von keiner Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der Arten auszugehen.

Die entsprechenden Maßnahmen und Nachweise sind in Abstimmung mit der uNB im engen zeitlichen Zusammenhang mit den Bauvorhaben zu planen und zu realisieren.

Damit wird sichergestellt, dass Baumaßnahmen nur zulässig sind, wenn die unter die „Zugriffsverbote“ des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

4.4.3 Waldumwandlung

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in den bestehenden Wald vorbereitet. Das betrifft sowohl den vorhandenen Wald als auch den innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes berührten, im Bebauungsplan „Parkstraße“ festgesetzten (Festsetzung gem. § 9 abs. 1 Nr. 20 BauGB, M1-M3), bisher nicht realisierten Waldrand.

Eingriffe in Waldflächen sind gem. § 8 LWaldG als Waldumwandlungen genehmigungspflichtig, andererseits wird gem. § 8 und 9 LWaldG für den Eingriff ein finanzieller oder flächenmäßiger Ausgleich verlangt. Im vorliegenden Fall ist die Ersatzanpflanzung an anderer Stelle und außerhalb des Bebauungsplangebietes vorzunehmen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist durch die Forstbehörde die Genehmigung der Waldumwandlung in einer Umwandlungserklärung in Aussicht zu stellen. Erst dann kann der Bauleitplan genehmigt werden. Der Plangeber beabsichtigt im weiteren Verfahren (FNP und Waldumwandlung) unter Beteiligung und in Abstimmung mit der Forstbehörde eine Klärung bzgl. geeigneter Ersatzaufforstungsfläche(n) herbeizuführen.

4.4.4 Immissionen

Hinsichtlich der Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzung am geplanten Standort sind die Immissionen, die vom Plangebiet ausgehen und auf dieses einwirken, zu berücksichtigen.

Das geplante Wohngebiet entspricht vom Schutzstatus her der umgebenden Bebauung (Wohnbebauung an der Parkstraße), so dass weder Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, bzw. vom (Neubau)Vorhaben ausgehen können, zu erwarten sind.

4.4.5 Denkmalschutz

Gem. Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand: 31.12.2021) sind im Plangebiet weder Bodendenkmale noch Denkmale übriger Gattungen vorhanden.

5 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel, eine möglichst hohe und verträgliche Nutzungsvielfalt für die baulichen Anlagen zuzulassen und aufgrund der teilweise randstädtisch geprägten Umgebungsbebauung/ -nutzung, erfolgt für das Baugebiet eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen (nicht störendes Gewerbe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetrieben) nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO in den Baugebieten ausgeschlossen. Das hängt mit dem Bebauungsplan nach § 13a BauGB, der nur der Wohnbebauung dient, und mit den einhergehenden Störungen und Beeinträchtigungen für die Umgebung durch den erhöhten nutzungsspezifischen Quell- und Zielverkehr zusammen. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass die für solche Nutzung üblichen Funktionsgebäude eher das Gesamtbild des Wohngebietes stören und zu einem Imageverlust führen können. Angesichts der geplanten Vorhaben und der örtlichen Gegebenheiten wäre diese Nutzung auch eher theoretischer Natur.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl

Im WA-Gebiet wird mit einer GRZ von 0,4 die Obergrenze der von baulichen Anlagen überdeckten Baugrundstücksfläche gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zugelassen. Es besteht kein städtebaulicher Grund für einen Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend der beabsichtigten und der wesentlichen Umgebungsbebauung werden im Wohngebiet maximal 2 Vollgeschosse (II VG) zugelassen.

5.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der Baugrundstücke orientiert sich an dem vorhandenen und geplanten Straßenverlauf.

Die Anordnung der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche- üG) berücksichtigt jeweils einen Abstand:

- von 5 Meter zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, um das Abstellen eines Pkw zu ermöglichen und so den Verkehrsfluss auf der Parkstraße nicht unnötig zu beeinträchtigen,
- von 3 Meter zu den östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen gemäß den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen ein Mindestabstand zu den Nachbargrundstücke.

5.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, um sicher zu stellen, dass ein aufgelockertes Wohnquartier entsteht.

5.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Parkstraße wird in der Breite des bestehenden ausgebauten Abschnittes fortgesetzt und als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt

Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie dient ausschließlich der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche.

5.1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche wird mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

Private Grünfläche

Der Übergangsbereich zur angrenzenden Landschaft wird als private Grünfläche festgesetzt.

Es erfolgt keine Festsetzung eines speziellen Nutzungszweckes, da dieser nicht beabsichtigt ist. Für eine höhere Nutzbarkeit werden einzelne bauliche Anlagen (z.B. Garten- und Geräthütte, Wege, Sitz- und Aufenthaltsplätze, Ver- und Entsorgungsanlagen) zugelassen. Wegen des Bestimmtheitsgebotes wurde das Maß der baulichen Nutzungen auf 10 % beschränkt.

5.2 Sonstige Festsetzungen

5.2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

In der Planzeichnung werden die Geltungsbereichsgrenzen

- des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Parkstraße“ (bisheriger Geltungsbereich),
- der Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Parkstraße“ (s. Kap.2.1) und
- des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Parkstraße“ zzgl. der Änderung und Erweiterung (neuer Geltungsbereich)

dargestellt.

Auf der Urkunde des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Umsiedlung Haidemühl“ erfolgt ein Hinweis, dass der Titel in „Parkstraße“ geändert wurde und die neuen Festsetzungen die alten Festsetzungen ersetzen (s. Kap.5.3.2).

5.3 Hinweise

Folgende Hinweise werden aufgrund der örtlichen Besonderheiten und ihres Bezuges zu den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung vermerkt:

5.3.1 Artenschutz

Die zu beachtenden artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen bei der Durchführung von Bauvorhaben (s. Kap.4.4.2) werden als Hinweise aufgenommen. Damit soll sichergestellt werden, dass Baumaßnahmen nur zulässig sind, wenn die nach § 44 BNatSchG geschützten Arten nicht beeinträchtigt werden.

5.3.2 Aufhebung der bisher geltenden Festsetzungen für den Änderungsbereich

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Änderungsbereichs die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Parkstraße" durch die Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans "Parkstraße" vollständig ersetzt werden.

Die Grenze ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend dargestellt.

Dies entspricht einer vollständigen Aufhebung der bisher dort getroffenen Festsetzungen. Hierzu enthält die Planzeichnung einen Hinweis.

Die Teile der Satzung des Bebauungsplans „Parkstraße“ (ehem. „Umsiedlung Haide-mühl“), die von der Bebauungsplanänderung unberührt bleiben, gelten unverändert fort. Die vorgenommene Abgrenzung (Schnittlinien) und SW-Darstellung gewährleistet eine eindeutige Zuordnung und Umsetzbarkeit der verbleibenden Festsetzungen.

6 MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG

6.1 Bodenordnung

Die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes befinden sich ausschließlich im städtischen Eigentum.

Im Rahmen der Grundstücksumlegung sind Boden ordnende Maßnahmen erforderlich. Diese ergeben sich jedoch aus konkreten Grundstücksverhandlungen mit nachfolgenden Teilungen bzw. sonstigen grundstücksrelevanten Veränderungen.

6.2 Kosten und Erschließungsaufwand

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehenden Planungs-, Investitions-, Betriebs- und Unterhaltungskosten für die öffentlichen Verkehrsfläche sowie tw. für die Medienererschließung werden durch die Stadt getragen.

Es ist davon auszugehen, dass die Kosten im Rahmen von privaten Bauvorhaben in dem Baugebiet zu Lasten des jeweiligen Bauherrn gehen.

6.3 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Festsetzungen	Flächengrößen	GRZ	Grundfläche
Baugebiete (WA-Gesamt)	2.162 m²	0,4	865 m²
<i>Allgemeines Wohngebiet</i>	<i>2.162 m²</i>	<i>0,4</i>	<i>865 m²</i>
Öffentliche Verkehrsfläche	165 m²		
Grünflächen	569 m²		
<i>- private Grünfläche</i>	<i>569 m²</i>		
Räumlicher Geltungsbereich	2.896 m²		

7 ANHANG

7.1 Verfahrensablauf

Tabelle 3: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt		Datum
Beschluss über die Änderung des Bebauungsplantitels und über die Einleitung des Verfahrens	vom	04.01.2023
Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt für die Stadt Welzow	am	22.11.2022
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	vom	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	am	
Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt der Stadt Welzow	am	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf mit Schreiben;	vom	
Billigung des Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung	am	
Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung	am	
Öffentliche Auslegung (Auslegungsunterlagen Stand:)	vom bis	
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf (Stand:) mit Schreiben	vom	
Beschluss zur Abwägung	am	
Satzungsbeschluss und Billigung der Begründung (Stand:)	am	

