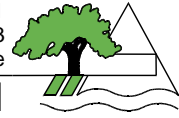


B-Plan Nr.2 „Projekt Zurück in die Zukunft“
Projekt-Nr.: 18-006
Stand: Okt.2018
Bebauungsplanung: Dipl.Ing.J.Volk
Umweltplanung: Dipl.Biol. K.Neubert

15537 Erkner, Am Wasserwerk 11
Fon (03362) 5844-0, Fax (03362) 75043
www.landplan.de, postmaster@landplan.de



LANDPLAN GMBH

Bebauungsplan Nr.2

„Projekt Zurück in die Zukunft“

in der Gemeinde Garzau-Garzin

Entwurf gemäß § 13a BauGB

Begründung

gemäß § 2 a BauGB

Auftraggeber: Amt Märkische Schweiz
Hauptstraße 1
15377 Buckow
Im Auftrag der Gemeinde Garzau-Garzin

Gliederung	Seite
1 Einleitung	3
1.1 Anlass der Aufstellung des B-Plan	3
1.2 Lage des Plangebiets	4
2 Ausgangssituation	4
2.1 Aktuelle Nutzung	4
2.2 Verkehrserschließung	4
2.3 Natur, Landschaft, Umwelt	4
3. Planungsbindungen	5
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.2 Flächennutzungsplanung (FNP)	5
4. Inhalt des Bebauungsplans	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.1 Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO	7
4.2.2 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO	7
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
4.3.1 Bauweise	7
4.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche	7
4.4 Festsetzungen nach Landesrecht gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Gestaltungsfestsetzungen	8
4.5 Grünflächen	8
4.6 Erschließung	8
5 Rechtsgrundlagen und Verfahren	10
5.1 Rechtsgrundlagen	10
5.2 Verfahren	11
Anhang	
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	

1 Einleitung

1.1 Anlass der Aufstellung des B-Plan

Das Projekt „Zurück in die Zukunft“ plant den Bau eines integrativen Wohnparks in der Gemeinde Garzau-Garzin

Es soll ein integrativer Wohnpark entstehen.

Das Projekt unterteilt sich in 4 Bauphasen.

Phase 1: Bau der Wohngruppen für Demenzkranke und medizinische Versorgung
Errichtung der energetischen Versorgung durch Blockheizkraftwerk

Phase 2: Aufbau eines Verwaltungs- und Bürogebäudes
Errichtung eines Mehrzweckgebäudes zur flexiblen Nutzung

Phase 3: Bau der Versorgungsstraße für das gesamte Objekt

Phase 4: Errichtung von 8 Wohnhäusern zu je 4 Wohneinheiten

Die Bauphase 5 erfolgt durchgehend, d.h. die Parkanlage wird parallel angelegt und der therapeutische Pool ebenfalls.

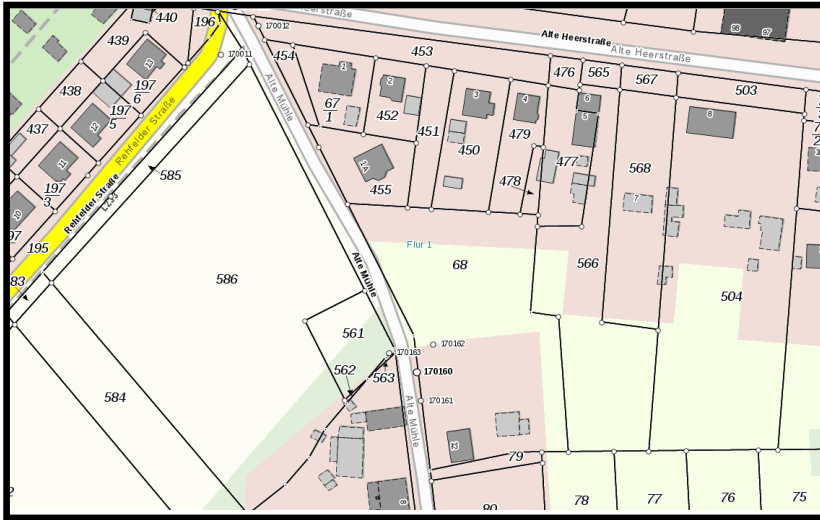
Alle Wohneinheiten sind barrierefrei konzipiert.

Der Wohnpark wird sich autark mit Strom und Wärme durch das BHKW versorgen. Solarpaneele auf den Dächern der Gebäude sorgen für eine zusätzliche energetische Versorgung. Die Abwärme des BHKW wird zur Wärmeversorgung genutzt. Alle Dienstfahrzeuge sind elektrisch. Entsprechende Ladestationen stehen bereit. Diese können auch öffentlich genutzt werden.

Das Gelände bleibt öffentlich begehbar. Alle Mehrzweck- und Freizeiteinrichtungen sind öffentlich nutzbar. Es werden öffentliche Veranstaltungen durchgeführt. Es wird Kooperationen mit KITA`s und Schulen für Projektarbeiten geben.

Das Flurstück 567 wurde aus dem Geltungsbereich entfernt. Die Privatstraße benötigt nur das Flurstück 565 um auf den öffentlichen Straßenraum zu gelangen.

1.2 Lage des Plangebiets



Es handelt sich um die Gemarkung Garzau, Flur 1, Flurstücke 68,565,566 und 568.

Das Plangebiet liegt östlich von Rehfelde, an den Naturpark „Märkische Schweiz“ angrenzend und ausgegrenzt aus dem LSG „Niederungssystem des Zinndorfer Mühlenfließes und seiner Vorfluter“.

2 Ausgangssituation

2.1 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet, bestehend aus den Flurstücken 68,565,566 und 568 der Flur 1 in der Gemarkung Garzau liegt südlich der Alten Heerstraße und östlich der Straße „Alte Mühle“.

Es handelt sich um ein von wenigen Bäumen und zwei Gebäuden bestehendes Grundstück, das z.Z. vollständig als Weide genutzt wird. Am der Straße „Alte Mühle“ steht ein bereits saniertes und als Wohngebäude genutztes Gebäude. Dahinter befindet sich ein altes Heulager.

An der Alten Heerstraße wird ein zum Plangebiet gehörendes Gebäude gerade saniert.

2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Alte Heerstraße und über die Straße „Alte Mühle“ erschlossen. Durch das Plangebiet führt eine gebietserschließende Privatsstraße.

2.3 Natur, Landschaft, Umwelt

Landschaft

Landschaftsgeografisch liegt der Naturpark Märkische Schweiz dem norddeutschen Tiefland zugeordnet. Das Gebiet hat eine Fläche von 205 km². Es befindet sich im östlichen Teil des Bundeslandes Brandenburg zwischen Berlin und Polen. Der größte Teil des Naturpark gehört zur Buckower Hügel- und Kessellandschaften.

Die Umgebung des Plangebiets prägen:

- nach Westen und Osten hin direkt angrenzend dörfliche Bebauung,
- nach Norden hin der Naturpark
- nach Süden hin Feld- und Ackerflächen

Naturschutz

Schutzgebiete gemäß europäischem Recht (Natura-2000-Gebiete) und nationalem Naturschutzrecht (Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete) gibt es nicht im Plangebiet.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete mit Naturschutz- und Landschaftsgebieten bzw. europäischen Schutzgebieten beginnen in geringer Entfernung. Schon die Alte Heerstraße liegt im Naturpark „Märkische Schweiz“ und im LSG.

Alleen, geschützt gemäß § 29 BNatSchG i.V.m. § 17 BbgNatSchAG, und geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Belastungen der Umwelt

Vorbelastungen der Umwelt mit Relevanz für das Planziel sind im Geltungsbereich des B-Plans nicht vorhanden.

Lärm- und Schadstoffbelastungen – verursacht vom Kraftfahrzeugverkehr – sind nicht gegeben

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Garzau-Garzin.

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 LEP B-B keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen.

Durch die Aufstellung des B-Planes Nr.2 soll ein besonderes Wohngebiet entstehen.

Gemäß Ziel 4.5. (Z) Abs. Nr. 1 3 i.V.m Abs. 2 LEP B-B ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235).

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Fassung der Verordnung vom 27.05.2015 (GVBl. 11, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009

Regionalplan Oderland-Spree, sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“, durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41/2018 vom 16. Oktober 2018 in Kraft getreten.

3.2 Flächennutzungsplanung (FNP)

Die Gemeinde Garzau-Garzin verfügt über keinen FNP. Es besteht ein Entwurf aus dem Jahre 1998, der nicht weiter verfolgt wurde.

4. Inhalt des Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

4.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

Im Plangebiet wird ein **Besonderes Wohngebiet** gemäß § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

Besonderes Wohngebiet

Im Bereich der B-Plan Änderung wird auf der ganzen Fläche ein Besondes Wohngebiet (WB) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a BauNVO festgesetzt.

Dort sind gemäß § 4a Abs. 2 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind gemäß § 4a Abs.3 BauNVO zulässig:

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind
3. Tankstellen

Gemäß § 4a Abs.4 BauNVO

Für besondere Wohngebiete oder Teile solcher Gebiete kann, wenn es besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§9 Abs.3 BauGB), festgesetzt werden, dass

1. oberhalb eines im B-Plan bestimmten Geschoss nur Wohnungen zulässig sind oder
2. in Gebäuden ein im B-Plan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Auch wenn der Hauptzweck dieses Gebiets die Wohnnutzung sein wird, sollen doch keine gemäß Baunutzungsverordnung zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden, um beispielsweise zu ermöglichen (konkrete Ansatzpunkte bestehen dafür gegenwärtig nicht):

- Anlagen für soziale Zwecke – z.B. Räume einer Tagesmutter für die Betreuung von Kleinkindern,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke – z.B. die Einrichtung der Praxis eines Zahnarztes oder eines Therapeuten,
- Anlagen für sportliche Zwecke – dafür bestehen im Wohngebiet die geringsten räumlichen Möglichkeiten; die Einrichtung z.B. eines Tischtennis- oder Fitnessraumes in einem der Gebäude soll aber nicht ausgeschlossen sein.

§ 4a BauNVO nennt auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungsarten werden im Wohngebiet ausgeschlossen. Dies begründet sich damit, dass diese Nutzungsarten gewöhnlich größeren, die Ruhe in der Siedlung störenden Zielverkehr nach sich ziehen und auf anderen, infrastrukturell und räumlich wesentlich günstiger im Stadtgebiet gelegenen Flächen realisiert werden können.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO, werden deshalb im Besonderen Wohngebiet ausgeschlossen, Ausnahme hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

4.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

Dem Gegenstand der Planung entsprechend und um in das entwickelte Erscheinungsbild des Siedlungsbereichs zu passen, werden die Kennzahlen Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

4.2.1 Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

Besonderes Wohngebiet

Als Grundflächenzahl (GRZ) – m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche – gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 17 und 19 BauNVO wird eine **GRZ von 0,5** festgesetzt.

Damit wird die zulässige Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO um 0,1 unterschritten um die Bebauung an die bauliche Dichte in den Wohngebieten anzupassen.

Die gemäß § 17 Abs. 2 aus städtebaulichen Gründen und § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl wird nicht zugelassen. Die GRZ von 0,5 beinhaltet ausreichend Raum zum Bau des Projektes „Zurück in die Zukunft“.

4.2.2 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO

In B-Plänen kann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden. Da der Begriff des Vollgeschosses im Landesrecht nicht mehr definiert ist, wird aus dem Bestimmtheitsgebot heraus die Höhe baulicher Anlagen als Firsthöhe festgesetzt. Aufgrund der umliegenden Wohngebäude im Dorfbereich wird als Maximalwert eine Firsthöhe von 10,00 m über OK Straße festgesetzt. Bezugshöhe ist die OK der Straße „Alte Heerstraße“.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1 Bauweise

Im Geltungsbereich des B-Plans wird eine Bebauung in **offener Bauweise** festgesetzt.

Das heißt, dass die Länge der Einzelhäuser nicht länger als 50 m betragen darf.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann im B-Plan mit Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen auch im geringfügigen Maße wird aufgrund der Größe des Baufensters nicht zugelassen.

Im B-Plan wird eine Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser Baugrenze muss gebaut werden. Alle Baugrenzen mit 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze sind an den Bestimmungen der Brandenburger Bauordnung orientiert (§ 6 Abs. 5 BbgBO), Baugrenzen unter 3 m an der vorhandenen Bebauung.

4.4 Festsetzungen nach Landesrecht gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Gestaltungsfestsetzungen

Regelungen zur Gestaltung der Dächer

Festsetzungen zur Gestaltung der Dachform erfolgen hier nicht.

Regelungen zur Niederschlagswasserversickerung

Gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG ist festgelegt:

„Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches...“

Nach § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

Im B-Plan erfolgt auf dieser Grundlage eine textliche Festsetzung, dass das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans zu versickern ist.

4.5 Grünflächen

Die vorhandenen Bäume im B-Plangebiet werden zum dauerhaften Erhalt festgesetzt und sind in der Bauphase entsprechend zu schützen. Der Ausgleich zu den Versiegelungsflächen hat auf dem Grundstück zu erfolgen. Es wird eine Eingrünung des Geländes mit einer 3-reihigen Hecke aus einheimischen Sträuchern festgesetzt.

4.6 Erschließung

Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes ist über die Alte Heerstraße und die Straße „Alte Mühle“ gegeben.

Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine durch das Gebiet führende Privatstraße
(siehe B-Plan).

Die Straßenplanung incl. Radien für dreiachsige Müllfahrzeuge wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt und richtet sich dann nach der geplanten Bebauung.

Technische Erschließung

Der Geltungsbereich des B-Plans ist an das örtliche zentrale Trinkwassernetz der WSE angeschlossen. Ein Anschluss an zentrale Abwassernetze ist gegeben.

Die ortsgenaue Lage der Leitungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Als Löschwasserentnahmestellen kommen infrage:

- Lichtenower Mühlenfließ
- Trinkwasserrohrnetz (2 Stk. Unterflurhydranten)

5 Rechtsgrundlagen und Verfahren

5.1 Rechtsgrundlagen

Die B-Plan Nr. 2 „Projekt Zurück in die Zukunft“ der Gemeinde Garzau-Garzin wird entsprechend folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

Baugesetzbuch

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 Stand: 05.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

Baunutzungsverordnung - BauNVO

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung - PlanzV

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])

Bundesnaturschutzgesetz

(Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)

Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)

vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3])
geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

Bundes-Immissionsschutzgesetz

(Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 29.07.2017

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20])
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554)
Zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

5.2 Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Garzau-Garzin hat am 09.04.2018 beschlossen, den B-Plan Nr. 2 „Projekt Zurück in die Zukunft“ der Gemeinde Garzau-Garzin aufzustellen.

Mit der Begleitung des Verfahrens der B-Plan-Änderung wurde die Landplan GmbH Erkner beauftragt.