Bebauungsplan nach §13a BauGB

„Biegener Straße“

Müllrose

**Entwurf**

**Begründung**

**gemäß § 2 a BauGB**

Auftraggeber: Amt Schlaubetal

Bahnhofstraße 40

15299 Müllrose

Gliederung Seite

**1. Einführung......................................................................................................................... 3**

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets.............................................................................. 3

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung................................................................. 3

**2. Ausgangssituation........................................................................................................... 3**

2.1 Stadträumliche Einordnung................................................................................................. 3

2.2 Bebauung und Nutzung...................................................................................................... 3

2.3 Verkehrserschließung......................................................................................................... 4

2.4 Ver- und Entsorgung…………………………………………………………………………….. 4

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt……………………………………………………………………… 5

2.6 Eigentumsverhältnisse…………………………………………………………………………… 5

**3. Planungsbindungen.......................................................................................................... 5**

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation………………………………………………………… 5

3.2 Landes- und Regionalplanung………………………………………………………………….. 6

3.3 Flächennutzungsplanung………………………………………………………………………... 6

3.4 Landschaftsplanung………………………………………………………………………………. 6

**4. Planungskonzept – Ziel und Zweck der Planung……………………………………...….. 7**

**5. Inhalt des Bebauungsplanes............................................................................................ 8**

5.1 Nutzung der Baugrundstücke………………………………………………………………….... 8

5.1.1 Art der baulichen Nutzung................................................................................................... 8

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung............................................................................................... 8

5.1.2.1 Grundflächenzahl………………………………………………………………………………… 8

5.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse…………………………………………………………………………. 8

5.1.2.3 Bauhöhe…………………………………………………………………………………………... 9

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsfläche...................................... 9

5.1.3.1 Bauweise…………………………………………………………………………………………. 9

5.1.3.2 Hausformen………………………………………………………………………………………. 9

5.1.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen…………………………………….. 10

5.2 Verkehrsflächen................................................................................................................. 10

5.3 Versorgungsanlagen und –leitungen.................................................................................. 11

5.4 Grünflächen........................................................................................................................ 11

5.5 Grünordnung...................................................................................................................... 12

5.6 Hinweise…………………….……………………………………………………………………. 13

5.7 Städtebauliche Grunddaten............................................................................................... 14

**6. Auswirkungen der Planung………………………………………………………………….. 14**

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen…………………………………………………….. 14

6.2 Auswirkungen auf den Verkehr………………………………………………………………… 14

6.3 Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung………………………………………………………. 14

6.4 Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Umwelt……………………………………………….. 14

**7. Verfahren………………………………………………………………………………………… 15**

**8. Rechtsgrundlagen……………………………………………………………………………… 16**

**1. Einführung**

**1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Müllrose im Landkreis Oder-Spree.

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst einen 3,4 ha großen Bereich zwischen Biegener Straße (L 37) und Oder Spree Kanal. Es befindet sich ca. 1 km nördlich des Müllroser Marktes.

In das B-Plangebiet einbezogen sind in der Gemarkung Müllrose:

* Flur 1, Flurstücke Nr.76/5, 76/4, 593, 59/1, 58/1, 58/2, 342, 340, 339, 341, 345, 765, 38/1, 57/1, 764, 762, 763, 79, 76/3 und 60/1 (teilweise)

**1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Das Areal wurde mit der 4. Änderung des FNP als gemischte Baufläche dargestellt, woraus ein breites Spektrum an Nutzungsarten von Wohnen über nichtstörendes Gewerbe bis hin zu Freizeit- und Sporteinrichtungen resultiert.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Müllrose bezieht den Bereich des vorliegenden B-Plans in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) gemäß § 34 BauGB ein.

Die Tatsache, dass dieser Bereich schon über Jahrzehnte intensiv baulich genutzt wurde und westlich als auch östlich direkt an bebaute Bereich der Stadt Müllrose angrenzt, rechtfertigt die Aufstellung des B-Plans gemäß § 13 a BauGB als **Bebauungsplan der Innenentwicklung**.

**2. Ausgangssituation**

**2.1 Stadträumliche Einordnung**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Müllrose.

Die Umgebung prägen

* nach Süden der Oder-Spree-Kanal
* nach Norden die L37, Biegener Straße
* nach Osten und Westen jeweils angrenzende Wohngebiete.

**2.2 Bebauung und Nutzung**

Innerhalb des Plangebiets sind einzelne Lagerhallen, gewerbliche Betriebe und Zweckbauten vorhanden.

Teile des Gebiets sind mit Verkehrs-, Lager- und Stellflächen vollversiegelt.

Inzwischen wurde in Vorbereitung für Neubaumaßnahmen ein großer Teil der Flächen im Geltungsbereich beräumt, was die folgenden Bilder zeigen.

|  |  |
| --- | --- |
| \\MALUS\landplan.ext\Projekte\Amt_Schlaubetal\16-059__VBP-Schenk-Muellrose\Projektdaten\Bilder\09.jpg | Bildquelle: Landplan, Februar 2017 |

|  |  |
| --- | --- |
| Bildquelle: Landplan, Februar 2017 | \\MALUS\landplan.ext\Projekte\Amt_Schlaubetal\16-059__VBP-Schenk-Muellrose\Projektdaten\Bilder\11.jpg |

**2.3 Verkehrserschließung**

Das B-Plangebiet ist über die Biegener Straße in das örtliche Straßennetz eingebunden.

Hierbei handelt es sich um eine Landesstraße.

Die Straße selbst befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans.

**2.4 Ver- und Entsorgung**

Trinkwasser

Entlang der Biegener Straße befindet sich eine Trinkwasserleitung der Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH.

Schmutzwasser

Das vorhandene Mischgebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens ist zu prüfen, ob die Dimensionierung für die geplanten Neubauten ausreicht.

Löschwasser

Eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasser aus in der Umgebung befindlichen Hydranten ist gegenwärtig gegeben. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens ist zu prüfen, ob die Dimensionierung für die geplanten Neubauten ausreicht.

Elektroenergie

Eine Versorgung mit Elektroenergie ist im Mischgebiet vorhanden. Wie bei allen Versorgungsthemen muss geprüft werden, ob die Dimensionierung für neuen Wohnbauten ausreicht.

Telekommunikation

Das Plangebiet ist an Telekommunikationsleitungen angeschlossen. Die Dimensionierung und freien Plätze müssen im Rahmen der Trägerbeteiligung geprüft werden.

**2.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Landschaft „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ und dort am nördlichen Rand der naturräumlichen Haupteinheit 826 „Lieberoser Heide und Schlaubegebiet“.

Schutzgebiete aller Art sind in den Geltungsbereichen des B-Plans nicht vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope gibt es im Geltungsbereich des B-Plans nicht, allerdings mit einem Abstand von 10 m angrenzend an der Wasserlinie. Es handelt sich hierbei um Biotoptyp 01210 Röhrichtgesellschaft an Fließgewässern.

Die Umgebung des Plangebiets prägen

* Die Röhrichtgesellschaften zum Wasser hin,
* Erholungsnutzungen mit Grünflächen unmittelbar benachbart zu den Plangebieten,
* Wohnnutzungen mit umgebenden Gärten

**2.6 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich im Privateigentum.

**3. Planungsbindungen**

**3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Fläche befindet sich im Innenbereich der Stadt Müllrose. Bauliche Entwicklungen sind wegen der Größe der Fläche nur auf dem Wege der Bebauungsplanung möglich.

**3.2 Landes- und Regionalplanung**

Landesplanung

* Am 2.Juni 2015 wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEP B-B) im Land Brandenburg verkündet (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.Mai 2015 (GVBI.II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.Mai 2009.
* Entsprechend der Hauptkarte zum LEP B-B befindet sich der Geltungsbereich des B-Plans in einem Siedlungsbereich. Für die Raumkategorie „Siedlungsbereich“ wird als Ziel der Raumordnung formuliert:
* *„Z 4.2. Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen; die Festlegung gilt nicht innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gemäß Plansatz 4.5 (Z) Abs.1 Nr.2. Bei der Entwicklung non Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahme, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen entsprechender Nutzungen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.*
* Dieses Ziel wird mit der vorliegenden Bebauungsplanung in vollem Umfang erreicht.

Regionalplanung

Der aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Müllrose entwickelte Bebauungsplan ist an die regionalen Zielsetzungen der Raumordnung angepasst.

**3.3 Flächennutzungsplanung**

|  |  |
| --- | --- |
| Der Flächennutzungsplan der Stadt Müllrose erlangte im Jahr 2000 Rechtskraft. Die 3. Änderung des FNP wurde 2007 genehmigt. Am 03.07.2012 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Müllrose den Beschluss zur Feststellung der 4. Änderung des FNP. Dieser wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Oder-Spree) am 16.01.2013 genehmigt. |  |

Das Plangebiet ist im geänderten FNP der Stadt Müllrose insgesamt als gemischte Baufläche dargestellt. Das bedeutet, dass in diesem Bereich neben Wohnen auch nicht störende gewerbliche Nutzungen im Sport- und Freizeitbereich zulässig sind.

**3.4 Landschaftsplanung**

Landschaftsplan aus dem Jahr 1998

Im Entwicklungskonzept zum Landschaftsplan, Gemarkung der Stadt Müllrose, ist die Fläche als Siedlungsfläche/ Mischgebiet dargestellt. Dazu wird gefordert:

* Anpassung der Bauweise an den ländlichen Raum,
* Beschränkung der GRZ auf 0,3 bis 0,4,
* Vermeidung fremdländischer, standortferner Grüngestaltungen,
* Versickerung des Niederschlagswassers am Standort.

**4 Planungskonzept – Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Entwicklung der Baufläche verfolgt die Stadt Müllrose mehrere Ziele:

1. Die weitere bauliche Nutzung eines Mischgebietes.

Das Mischgebiet an der Biegener Straße ist i.M. nur industriell genutzt..

Die Stadt Müllrose strebt an – im Einklang mit dem Grundsatz 4.1 (G) des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) diese Fläche einer Nutzung zuzuführen und diese Fläche im Zusammenhang mit vorhandenen Siedlungsgebieten zu Siedlungszwecken zu entwickeln.

Damit vermeidet die Stadt Müllrose gleichzeitig großräumige Neubauflächenausweisungen „auf der grünen Wiese“.

1. Die Stadt Müllrose nutzt einen Teil des Areals zur Bereitstellung von Wohnbauflächen in räumlich attraktiver Lage.

Die jüngere Entwicklung zeigt, dass die Stadt Müllrose – anders als viele andere Siedlungen im ländlichen Raum – als Wohnstandort nachgefragt ist, sicherlich auch veranlasst durch die noch günstige Lage im Verkehrsnetz und die vorhandenen gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse.

1. Die Stadt Müllrose unterstützt alle Initiativen, die Müllrose als Erholungsort weiter stärken.

Diese Entwicklung soll mit der vorliegenden Bebauungsplanung unterstützt und gefördert werden in der Weise, dass die örtlichen Möglichkeiten für ruhenden Verkehr – insbesondere bei Veranstaltungen – gestärkt werden durch geordnete Parkmöglichkeiten sowie durch kommerzielle Sport-, Erlebnis-, Freizeit- und Beherbergungsangebote der touristische Standort weiter stärkt wird.

1. Die Entwicklung des Gebiets ist so zu gestalten, dass einerseits der Erholungswert am Kanal erhalten bleibt und weiter verbessert wird und der Übergang in die weitere freie Landschaft mittels eines hohen Durchgrünungsgrades sanft erfolgt.

**5 Inhalt des Bebauungsplans**

**5.1 Nutzung der Baugrundstücke**

**5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Mischgebiet

Der Geltungsbereich des B-Plans ist ein Mischgebiet.

Dort sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude.
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a, Abs.3, Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Auch wenn der Hauptzweck der Neubauten in diesem Gebiet 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 kirchliche Zwecke – z.B. die Einrichtung eines Bet- oder Gruppenraumes einer Religionsgemeinschaft in einem der Einzelhäuser,
* 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.

**5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um das historisch entwickelte Erscheinungsbild des Siedlungsbereichs im Nordwestenten von Müllrose zu bzw. deutlich zu verbessern, werden die Kennzahlen Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Gesamthöhe als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

**5.1.2.1 Grundflächenzahl**

**Mischgebiet**

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 0,6** festgesetzt.

Damit wird die Planung einerseits an der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und andererseits an der gegebenen baulichen Dichte in den Wohngebieten orientiert.

Die gemäß § 17 Abs. 2 aus städtebaulichen Gründen und § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl wird nicht zugelassen.

**5.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

In B-Plänen kann die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 20 BauNVO und § 2 Abs. 4 BbgBO[[1]](#footnote-1) festgesetzt werden.

Es werden 4 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Das schließt – im Zusammenhang mit der festgesetzten Bauhöhe – nicht aus, dass z.B. auch eine eingeschossige Sporthalle mit entsprechend größerer Geschosshöhe oder mit einer Galeriebebauung im Obergeschoss realisiert wird.

**5.1.2.3 Bauhöhe**

Als zulässige Gesamthöhe der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO wird festgesetzt:

„Im Geltungsbereich des B-Plans „Biegener Straße“ Müllrose sind Gebäude mit einer **maximalen Firsthöhe von 15,00 m** über dem nächsten Höhenbezugspunkt zulässig.“

In diese Höhenfestsetzung nicht mit einbezogen sind untergeordnete Aufbauten, wie Schornsteine und Antennen.

Mit diesen Höhenfestsetzungen ist die Realisierung von zwei Vollgeschossen mit modernen Raumhöhen möglich.

Keller und Kellergeschosse sind im Geltungsbereich des B-Plans grundsätzlich zulässig.

Als Höhenbezugspunkte werden im Ergebnis der Vermessung und in der Planzeichnung gekennzeichnet:

* HP Biegener Straße 42,76 m über NHN,

Um die Festsetzung zur maximal zulässigen Firsthöhe klarzustellen und bauliche (technische) Entwicklungen zu berücksichtigen wird textlich festgesetzt: Die maximal zulässige Firsthöhe von 15,00 m über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt kann von untergeordneten Aufbauten, wie Schornsteinen oder Antennen überschritten werden.

**5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsfläche**

**5.1.3.1 Bauweise**

**Mischgebiet**

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Mischgebiet und beide Ferienhausgebiete eine **offene Bauweise** festgesetzt. Das entspricht dem historisch gewachsenen Siedlungsmuster in den umgebenden Siedlungsgebieten. Die offene Bauweise ermöglicht Sichtbeziehungen in die umgebende Landschaft.

Offene Bauweise heißt, dass die einzelnen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

**5.1.3.2 Hausformen**

§ 22 Abs. 2 BauNVO regelt auch die Zulässigkeit verschiedener Hausformen.

**Mischgebiet**

Überwiegend wird die Bebauung mit Einzelhäusern erfolgen.

Einzelhäuser sind hierbei nicht gleichzusetzen mit Einfamilienhäusern, auch wenn dies vor Ort überwiegend der Fall sein wird. Als Einzelhaus wird baurechtlich jedes allseits freistehende Gebäude definiert, welches die Grenzabstände einhält[[2]](#footnote-2).

Es werden allerdings auch Doppelhäuser nicht ausgeschlossen. „Ein Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs.2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden. Das Erfordernis der baulichen Einheit ist nur erfüllt, wenn die beiden Gebäude in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinander gebaut werden. Insoweit ist die planerische Festsetzung von Doppelhäusern in der offenen Bauweise nachbarschützend.“[[3]](#footnote-3)

Bezüglich der zulässigen Hausformen wird festgesetzt:

Im allgemeinen Wohngebiet werden gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO **Einzelhäuser und Doppelhäuser** zugelassen.

.

**5.1.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien oder -grenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt werden.

Die Stadt Müllrose steuert die Bebauung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO, die nicht überschritten werden dürfen.

Besonderen Regelungsbedarf zur Bebauung sieht die Stadt Müllrose hier nicht. Aus diesem Grunde wird für alle Baugebiete einheitlich eine Baugrenze mit einem Mindestabstand von mind. 3 m und max. 0,4 H (Außenwandhöhe) von den Grundstücksgrenzen bzw. den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Diese Regelung korrespondiert mit der Abstandsregelung gemäß § 6 BbgBO.

Da das Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden kann, bestimmt die Stadt Müllrose mit einer textlichen Festsetzung, dass

* unter „geringfügig“ das Vortreten von Gebäudeteilen um maximal 0,5 m vor die Baugrenze zu verstehen ist.

Solche Gebäudeteile können beispielsweise sein: Treppenstufen, Gesimse, Erker, Dachüberstände.

Für die Planung gilt § 6 Abs. 6 BbgBO, der **Abstandsflächen** für Wohngebäude (Außenwand) mit einer Tiefe von mind. 3 m und max. 0,4 H fordert. Dieses richtet sich nach der Gebäudehöhe.

Dagegen ist gemäß § 6 Abs. 10 BbgBO für Garagen und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume mit nicht mehr als 3 m Gebäudehöhe eine Grenzbebauung zulässig.

Gemäß § 81 Abs. 2 BbgBO können die Gemeinden andere als nach § 6 Abs. 5 vorgeschriebene Abstandsflächen festsetzen, wenn dies zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart und zur städtebaulichen Gestaltung eines Ortsteils geboten ist. Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig.

Für die im Geltungsbereich des B-Plans neu zu errichtenden Gebäude gelten die Vorschriften der BbgBO uneingeschränkt.

**5.2 Verkehrsflächen**

Gemäß § 123 Abs. 1 BauGB obliegt der Gemeinde die Erschließungslast für Baugrundstücke im Gemeindegebiet.

**Einbindung in das örtliche Straßennetz (äußere Erschließung)**

Die Erschließungsstraße „Biegener Straße“ ist öffentlich gewidmet.

Gesonderte Festsetzungen sind diesbezüglich im B-Plan nicht notwendig.

Hinweis: Die Verkehrsflächen müssen von Fahrzeugen zur Entsorgung sowie des Brand- und Katastrophenschutzes mit einer Gesamtmasse von max. 26 Tonnen, einer Länge 12 m und einer Breite 2,5 m befahrbar sein.

**Innere Erschließung**

Zur inneren Erschließung des Mischgebiets wird im B-Plan eine Erschließungsstraße als Umfahrung von der Biegener Straße her als private Verkehrsflächen festgesetzt.

Zufahrten zu den einzelnen Baugrundstücken erfolgen von der Erschließungsstraße abzweigend.

**Ruhender Verkehr**

Im Geltungsbereich des B-Plan wird eine großzügig dimensionierte private Fläche für ruhenden Verkehr mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ errichtet. Diese kann noch nicht festgesetzt werden, da es die konkrete Bebauung noch nicht feststeht.

**5.3 Versorgungsanlagen und –leitungen**

Grundsätzlich werden alle das Plangebiet erschließende Leitungstrassen innerhalb der vorhandenen Straßen- bzw. neu anzulegenden Flächen verlegt. Eine gesonderte zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung erfolgt aus Gründen der Lesbarkeit nicht.

**Elektrizität**

Die Elektroenergieversorgung ist im Plangebiet grundsätzlich gesichert.

Im Ergebnis der Novellierung der BauNVO 2013 wurde die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden auf Privatgrundstücken geregelt und die Einspeisemöglichkeit von nicht selbst verbrauchter Elektroenergie in das öffentliche Stromnetz rechtlich gestärkt.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wurde mit § 14 Abs. 3 BauNVO ausdrücklich hervorgehoben. Das betrifft insbesondere die Wohnhäuser und Gebäude im Mischgebiet.

**Trinkwasserversorgung**

Eine ausreichend dimensionierte Trinkwasserleitung ist vorhanden.

**Schmutzwasserentsorgung12**

Das vorhandene Mischgebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens ist zu prüfen, ob die Dimensionierung für die geplanten Neubauten ausreicht.

**Niederschlagswasserentsorgung**

Wie überwiegend in der Umgebung von Müllrose vorhanden handelt es sich bei dem um eine vernässungsfreie Sand-Rosterde mit guten Versickerungseigenschaften. In Verbindung mit einem Grundwasserflurabstand von etwa 1 - 3 m, kann eine gute Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet erwartet werden.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation wird seitens des zuständigen Betreibers ausgeschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 54 Abs. 4 BbgWG wird deshalb festgesetzt:

„Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.“

Unter Berücksichtigung einer GRZ von 0,6 im Mischgebiet dürften ausreichend Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorhanden sein.

Mit dieser Festsetzung berücksichtigt die Stadt Müllrose das aktuelle Landesrecht zu dezentralen Lösungen der Niederschlagsentwässerung.

**Abfallentsorgung**

Mit der Abfallentsorgung ist im Plangebiet das Kommunale Wirtschaftsunternehmen Entsorgung (KWE) mit Sitz in Fürstenwalde beauftragt.

Alle Baugrundstücke im Geltungsbereich sind mit den Fahrzeugen des KWE auf Privatstraßen erreichbar. Die Fahrzeuge haben eine Gesamtmasse von 26 t, eine Länge von 12 m und eine Breite von 2,50 m.

**Telekommunikation**

Weitere Hinweise zur Errichtung und zum Erhalt der Telekommunikationslinien der Telekom werden dem Vorhabenträger mitgeteilt und sind im Rahmen der Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

**Brandschutz**

Die für das Mischgebiet erforderliche Löschwassermenge beträgt 288 m³ für 5 h (Grundschutz), Die Löschwasserbereitstellung kann für das Plangebiet als gesichert gelten:

**5.4 Grünflächen**

Im B-Plan „Biegener Straße“ werden ausschließlich private Grünflächen festgesetzt. Folgende Teilflächen werden konzipiert:

A Ein etwa **9 m breiter Gehölzstreifen** mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern soll an der östlichen Seite errichtet gepflanzt werden..

Mit 140 m Länge wird dieser Gehölzstreifen eine Fläche von ca. 1.260 m² bedecken.

B Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze für die Neubauten ist ein ca. 6 m breiter Gehölzstreifen als organischer Übergang und Pufferstreifen gegenüber der angrenzenden Bebauung vorgesehen.

Der Gehölzstreifen wird mit ca. 60 m Länge eine Fläche von ca. 360 m² beanspruchen.

C Desweiteren sind die Flächen zu den gewerblichen Nutzungen durch geeignete ca. 2 m breite Grünstreifen abzudecken, so dass ein Sichtschutz gesichert ist.

In der Summe sieht der B-Plan insgesamt ca. 2.500 m² private Grünflächen vor.

Außerdem ist in den Bauflächen mit Grüngestaltungen zu rechnen (u.a. private Haus- und Nutzgärten sowie Erholungsgärten, die zu einer nicht unwesentlichen Durchgrünung des Gesamtgebiets beitragen werden.

**5.5 Grünordnung**

Da der B-Plan als Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt keine gesonderte Umweltprüfung.

Es ist einzuschätzen, dass mit dem B-Plan insgesamt ein erheblich durch industrielle Nutzung vorbelastetes Gebiet mittels einer geordneten Weiternutzung auch aus der Sicht des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes aufgewertet wird.

Neue Eingriffe in das Schutzgut Boden werden nicht vorbereitet, da auf dem Gelände großflächige Entsiegelungen stattfanden. Diese sind höher als die Neuversiegelung.

Die festgesetzten und unter Punkt 5.4 begründeten privaten Grünflächen werden planerisch überlagert mit Festsetzungen zur Gehölzbepflanzung:

* Pflanzfläche A – Bepflanzung mit einem 5-reihigen Baum- und Strauch-Streifen.

Zwei mittlere der fünf Pflanzreihen sind mit Bäumen zu bepflanzen.

* Pflanzfläche B – Bepflanzung mit einem 3-reihigen Baum- und Strauch-Streifen.

Die mittlere Reihe ist mit Bäumen zu bepflanzen.

* Pflanzflächen C – Bepflanzung mit einem einreihigen Baum- und Strauchstreifen.

Die Strauchpflanzungen sind als freiwachsende Hecken ohne Formschnitt zu pflegen.

Feldahorn ist ein attraktiver, kleinerer, relativ langsam wachsender Baum mit leuchtend gelber Blattfärbung und relativ geringem Laubanfall – somit ideal für straßenbegleitende Bepflanzungen bei geringem vorhandenem Pflanzraum.

**5.6 Hinweise**

**Denkmalschutz**

Bodendenkmale sind im Plangebiet gegenwärtig nicht bekannt.

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf die Festlegungen des Brandenburger Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) hingewiesen.

Baudenkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

**Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde**

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren.

**Hinweis zu Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen**

Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind gemäß DVGW-Regelwerk GW 125 vom März 1989 in einem Abstand von >2,50 m möglich. Einem geringeren Pflanzabstand wird nur zugestimmt, wenn Schutzmaßnahmen gegen Durchwurzelung vorgesehen werden. Möglich sind Trennwände aus Stahl, Beton oder wurzelfesten Kunststoffplatten, Schutzrohre oder dickwandige Wurzelschutzfolien (d>2mm). Abstände unter 1,50m sind nicht zulässig.

**Hinweis zur Abfallentsorgung**

Gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung (AES) sind Wohn- und Erholungsgrundstücke mit Beginn ihrer Nutzung an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Oder-Spree anzuschließen. Die überlassungspflichtigen Abfälle sind dem Landkreis Oder-Spree zu überlassen (AES § 5 Abs. 1, 2, 7).

**5.7 Städtebauliche Grunddaten**

Der B-Plan „Biegener Straße“ Müllrose baut auf folgenden städtebaulichen Grunddaten zur Flächeninanspruchnahme auf (elektronisch auf der Grundlage der Planzeichnung ermittelt und gerundet):

Fläche des Plangebiets insgesamt **33.654 m²**,

* davon Bestand 10.784 m²,
* davon Bestand Hafen 120 m²,
* davon Hausplanung 1.152 m²
* davon private Verkehrsfläche 2.519 m²,
* davon private Grünfläche 2.500 m².

**6. Auswirkungen der Planung**

**6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Auswirkungen auf umgebende Wohnnutzungen

Erheblich negative Auswirkungen auf umgebende Wohnnutzungen, die allerdings im Sichtbereich nur vereinzelt vorhanden sind, sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Erholungsnutzung

Im Ergebnis der Planung und deren Umsetzung wird die Erholungsfunktion des Erholungsortes Müllrose spürbar gestärkt.

**6.2 Auswirkungen auf den Verkehr**

Negative Auswirkungen auf den Verkehr der Stadt Müllrose insgesamt werden aufgrund der Entwicklung der Baugebiete nicht entstehen.

Entlang der Biegener Straße wird das Verkehrsaufkommen ansteigen.

**6.3 Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet ist in die zentralen Ver- und Entsorgungssysteme der Stadt Müllrose überwiegend eingebunden. Eine weitere bauliche Flächennutzung wird eine teilweise Ertüchtigung der kommunalen Versorgungssysteme erfordern.

**6.4 Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Umwelt**

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten, da

* unter Berücksichtigung der Begrünungsmaßnahmen das Orts- und Landschaftsbild gegenüber der früheren Nutzung deutlich aufgewertet wird.

**7. Verfahren**

Aufstellungsbeschluss

Am …………….. fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Müllrose den Beschluss zur Aufstellung des B-Plans „Biegener Straße“ Müllrose. Der Beschluss ortsüblich bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom ……….. bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Stadt Müllrose mit Schreiben der GL vom ……….. mitgeteilt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ……………. von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des B-Plans mit Stand vom April 2018 erfolgte im Zeitraum vom … … 2018 bis … … 2018. Die Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte im Amtsblatt Nr. …/2018 vom … … 2018. Bis zum … … 2018 wurden … Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten B-Planentwurf bei der Bauverwaltung des Amtes Schlaubetal abgegeben.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom … … 2018 wurden die betroffenen Behörden, weitere Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden (TÖB) zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans mit Stand vom April 2018 aufgefordert. Als Frist für die Abgabe einer Stellungnahme wurde der … … 2018 genannt. Von den beteiligten … TÖB gaben … eine Stellungnahme ab.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am … … 2018 behandelt. Die vorgebrachten Belange wurden abgewogen und dazu ein Beschluss gefasst.

In der gleichen Sitzung wurde der B-Plan in der Fassung vom ………… 2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung und öffentliche Bekanntmachung

Der B-Plan „Biegener Straße“ Müllrose wurde am … … 2018 ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. … vom … …2018 in Kraft getreten.

**8. Rechtsgrundlagen** (Stand 18.05.2018)

Der B-Plan wird entsprechend folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

**Baugesetzbuch**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 ([BGBl. I S. 2414](https://dejure.org/BGBl/2004/BGBl._I_S._2414))  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 ([BGBl. I S. 2808](https://dejure.org/BGBl/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](https://dejure.org/BGBl/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](https://www.jurion.de/gesetze/uvp_aendrl_ug/3/?from=1%3A139670%2C1%2C20170513) (BGBl. I S. 1057)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**   
vom 19. Mai 2016 ([GVBl.I/16, [Nr. 14]](https://bravors.brandenburg.de/br2/sixcms/media.php/76/GVBl_I_14_2016.pdf" \o "Link öffnet im neuen Fenster - zum Veröffentlichungsblatt" \t "_blank))

## Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)

Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 ([BGBl. I S. 2542](https://dejure.org/BGBl/2009/BGBl._I_S._2542)), in Kraft getreten am 01.03.2010  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 ([BGBl. I S. 3434](https://dejure.org/BGBl/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]](https://bravors.brandenburg.de/br2/sixcms/media.php/76/GVBl_I_03_2013.pdf" \o "Link öffnet im neuen Fenster - zum Veröffentlichungsblatt" \t "_blank))  
geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 ([GVBl.I/16, [Nr. 5]](https://bravors.brandenburg.de/br2/sixcms/media.php/76/GVBl_I_05_2016.pdf" \o "Link öffnet im neuen Fenster - zum Veröffentlichungsblatt" \t "_blank))

**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](https://dejure.org/BGBl/2002/BGBl._I_S._3830))  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 ([BGBl. I S. 2771](https://dejure.org/BGBl/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]](https://bravors.brandenburg.de/br2/sixcms/media.php/76/GVBl_I_20_2012.pdf" \o "Link öffnet im neuen Fenster - zum Veröffentlichungsblatt" \t "_blank))

zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 ([GVBl.I/17, [Nr. 28]](https://bravors.brandenburg.de/br2/sixcms/media.php/76/GVBl_I_28_2017.pdf" \o "Link öffnet im neuen Fenster - zum Veröffentlichungsblatt" \t "_blank))

**Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG -) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04 [Nr. 9]).

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG -)vom 17. März 1998 BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 ([BGBl. I S. 2808](https://dejure.org/BGBl/2017/BGBl._I_S._2808)) m.W.v. 29.07.2017

1. Gemäß BbgBO werden auch zu Wohnzwecken ausgebaute Dachgeschosse als Vollgeschosse definiert. [↑](#footnote-ref-1)
2. Ernst/ Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB Kommentar, BauNVO § 22 Randnummer 22, Verlag C.H.Beck [↑](#footnote-ref-2)
3. BVerwG, Urteil vom 24.02.2000, 4C12.98 [↑](#footnote-ref-3)