

Vetschau (Spreewald)

Planverfahren

Bebauungsplan
„Wohngebiet Spreewaldblick“
Zweite Änderung

Planphase

Satzung

Planfassung

August 2014

Vorbemerkungen

Die nachfolgende Begründung zur zweiten Änderung des B-Planes Nr. 09/2009 „Spreewaldblick“ ist nur im Zusammenhang mit der Begründung zur rechtskräftigen Fassung vom 04.05.2001 gültig. Erläutert werden nur die konkreten Änderungen, die sich im Geltungsbereich ergeben. Die entsprechenden Begründungen zu den nicht geänderten Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

Inhaltsübersicht

1	Ziel / Aufgabe / Erforderlichkeit	2
2	Planänderung	3

1 Ziel / Aufgabe / Erforderlichkeit

Seit 2001 konnte ein Großteil der im Plangebiet gelegenen Grundstücke verkauft werden.

Zunehmend suchen junge Familien nach geeigneten Baugrundstücken. Andererseits werden Eigenheime zunehmend als Altersruhesitz genutzt. Die Stadt will durch geeignete Angebote den Bevölkerungsrückgang reduzieren und wenn möglich umkehren. Dazu ist u. a. die Bildung von Wohneigentum ein geeignetes Mittel.

Seit der Rechtskraft des B-Planes haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Bauherren geändert.

Kostengünstig können Eigenheime vor allem in Form von so genannten Bungalowtypen realisiert werden. Diese Kategorie ist wegen der Barrierefreiheit auch für die ältere Generation geeignet.

Derartige Bauten sind im Plangebiet gegenwärtig nicht möglich. Bisher können sie nur als Ausnahme zugelassen werden.

Um auch für Familien, die auf die Kosten achten müssen, ein Eigenheim zu ermöglichen, soll der B-Plan überprüft und geändert werden. Ziel ist es, die Regelungen zur Dachneigung flexibler zu gestalten, um unter Beachtung der Belange des Landschaftsbildes Gebäude mit flach geneigten Dächern (Bungalowtypen) zulassen zu können.

Die übrigen Ziele der ursprünglichen Planung werden beibehalten.

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann abgesehen werden.

2 Planänderung

Gegenüber der ursprünglichen Planung haben sich die rechtlichen Rahmenbedingungen zwar geändert. Diese Änderungen sind für das Planungsziel bzw. die Inhalte der zweiten Änderung allerdings nicht relevant.

Rahmenbedingungen

Am 15.05.2009 ist die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 in Kraft getreten ist (GVBl. II S. 186).

Mit dem neu aufgestellten LEP B-B werden der LEP 1 „Zentralörtliche Gliederung“ der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR), §16 Absatz 6 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) von 2003 und §3 Abs. 1 des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes (BbgLPIG) abgelöst.

Zudem wurden die regionalplanerischen Erfordernisse aus dem Teilregionalplan I „Zentralörtliche Gliederung“ Lausitz-Spreewald durch die Ziele und Grundsätze des LEP B-B (Abschnitt 2) verdrängt und finden ebenfalls keine Anwendung mehr.



Die Aussagen der ursprünglichen Begründung im Punkt „Zustandserfassung“ bleiben grundsätzlich gültig.

Der Großteil der Grundstücke des Geltungsbereiches ist mittlerweile bebaut. Nur im inneren Teil sind noch wenige Grundstücke frei. Das Wohngebiet ist mittlerweile Bestandteil des Landschaftsbildes. Die noch unbebauten Grundstücke sind für die Außenwirkung des Wohngebietes nicht relevant.

Die ursprüngliche Vegetation (Intensivacker, Ruderalfluren) wurde natürlich verändert. Heute dominieren Wohngrundstücke mit Gärten das Areal. Der angestrebte innere Grünzug wurde realisiert. Es wurde eine Vielzahl von Bäumen gepflanzt.

Aus der Sicht der Art der Nutzung hat sich der Bereich zu einem „normalen“ Eigenheimgebiet entwickelt.

Die ursprünglichen Planungsziele werden dem Grunde nach nicht verändert. Der innere Grünzug wurde realisiert. Die erreichte Bebauungsstruktur entspricht den ursprünglichen Intentionen. Das bestehende Erscheinungsbild passt sich gut in die Landschaft am Stadtrand ein.

Planungsziele

Die sich aus der Umsetzung der Eingriffsregelung ergebenden Maßnahmen wurden umgesetzt.

Eingriffsregelung

Die Festsetzungen des B-Planes hinsichtlich folgender Festsetzungen werden nicht geändert.

Festsetzungen

- Geltungsbereich,
- Art und Maß der Nutzung,
- Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen,
- verkehrliche Erschließung,

- Grünflächen,
- Grünordnerische Festsetzungen,
- Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise und Vermerke.

Von den „Örtlichen Bauvorschriften“ bleiben die Bestimmungen für Werbeanlagen und für Einfriedungen bestehen.

*Geänderte
Festsetzungen*

Lediglich einzelne bauordnerische Festsetzungen, die die Gebäude betreffen, werden den Anforderungen angepasst.

Die folgende Festsetzung wird hinsichtlich der Dachformen abgeändert.

*„Im Geltungsbereich der Satzung sind für die Hauptgebäude nur Sattel-, oder Krüppelwalmdächer, mit einer Dachneigung zwischen 23° und 45° allgemein zulässig. Unterschiedliche Neigungen von Dachflächen, die auf einen gemeinsamen First zulaufen, sind unzulässig. Der Hauptfirst muss in Gebäudemitte verlaufen.
(gem. § 89 Abs.1 Nr. 1 und § 72 BbgBO)“*

Festsetzung (neu)

Festsetzung neu

**Im Geltungsbereich der Satzung sind für die Hauptgebäude nur Dächer mit einer Dachneigung zwischen 23° und 45° allgemein zulässig. Unterschiedliche Neigungen von Dachflächen, die auf einen gemeinsamen First zulaufen, sind unzulässig. Der Hauptfirst muss in Gebäudemitte verlaufen.
(gem. §81 BbgBO)**

Auf detaillierte Regelungen zur Dachform (ursprünglich: Sattel-, oder Krüppelwalmdächer) wird für das gesamte Wohngebiet verzichtet. Zukünftig sind alle Formen geneigter Dächer zulässig.

Durch das Beibehalten der Forderung nach (zumindest flach) geneigten und symmetrischen Dächern für die Hauptgebäude werden weiterhin nicht landschaftsbildtypische Gebäudeformen vermieden.

Die aktuelle Rechtsgrundlage für die bauordnerischen Festsetzungen ist §81 BbgBO.