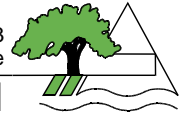


B-Plan „Triftstraße“ in Löwenberg
Projekt-Nr.: 17-004
Stand: Juni 2017
Bebauungsplanung J.Volk
Kartografie: Sabine Ely

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

LANDPLAN GMBH



Bebauungsplan der Innenentwicklung „Triftstraße“ in Löwenberg

gemäß § 13a BauGB

Entwurf

**Begründung
gemäß § 2 a BauGB**

**Auftraggeber: Gemeinde Löwenberger Land
Alte Schulstraße 5
16775 Löwenberger Land**

| 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 Räumliche Einordnung..... | 3 |
| 2.2 Bebauung und Nutzung..... | 3 |
| 2.3 Verkehrserschließung..... | 4 |
| 2.4 Ver- und Entsorgung..... | 4 |
| 2.5 Natur, Landschaft, Umwelt..... | 4 |
| 2.6 Eigentumsverhältnisse..... | 4 |
| 3. Planungsbindungen..... | 5 |
| 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation..... | 5 |
| 3.2 Landes- und Regionalplanung..... | 5 |
| 3.3 Flächennutzungsplanung..... | 5 |
| 4. Inhalt des Bebauungsplanes..... | 6 |
| 4.1 Nutzung des Baugrundstücks..... | 6 |
| 4.1.1 Art der baulichen Nutzung..... | 6 |
| 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung..... | 6 |
| 4.1.2.1 Grundflächenzahl..... | 6 |
| 4.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse..... | 7 |
| 4.1.2.3 Bauhöhe..... | 7 |
| 4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche..... | 7 |
| 4.1.3.1 Bauweise..... | 7 |
| 4.1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche..... | 7 |
| 4.1.4 Gestaltungsfestsetzungen..... | 7 |
| 4.2 Nachrichtliche Übernahmen..... | 8 |
| 4.3 Hinweise..... | 8 |
| 4.4 Städtebauliche Grunddaten..... | 8 |
| 5. Auswirkungen der Planung..... | 8 |
| 5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen..... | 8 |
| 5.2 Auswirkungen auf den Verkehr..... | 8 |
| 5.3 Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung..... | 8 |
| 5.4 Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Umwelt..... | 8 |
| 6. Verfahren..... | 9 |
| 7. Rechtsgrundlagen..... | 10 |

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Löwenberg, Gemeinde Löwenberger Land, im Landkreis Oberhavel.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke entlang der Triftstraße und der Verbindung Triftstraße-Karl-Marx Platz. Weitere Flurstücke sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans – im Folgenden mit **B-Plan** abgekürzt – nicht einbezogen.

Der Geltungsbereich – Flur 1, Flurstücke Nr. 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, teilw. 242, 243, 87, 88, 89- Flur 2, Flurstücke 31, 32, 35, 36, 37, 38, 39, 40.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich im am westlichen Rand der Ortslage Löwenberg. Die Fläche der Ortslage ist nach § 34 BauGB zu bewerten.



Anlass für den B-Plan ist, dass für die betreffende Fläche Baurecht im Sinne einer Wohnbebauung im Mischgebiet hergestellt und Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Verkehrserschließung getroffen werden sollen.

2 Ausgangssituation

2.1 Räumliche Einordnung

Die geplante Bebauung soll die zwei Baugebiete Triftstraße und Karl-Marx Platz miteinander verbinden.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die Flurstücke entlang der Triftstraße sind bereits bebaut. Es stehen Wohnhäuser darauf, welche auch als solche genutzt werden. Südlich des Karl-Marx Platzes ist ebenfalls eine Bebauung vorhanden. Diese ist aber nichts so ausgeprägt wie an der Triftstraße.



2.3 Verkehrserschließung

Die Grundstücke, am westlichen Rand des Ortsteils Löwenberg, sind wie folgt erschlossen:

| | |
|--------------------------------------|---|
| Grundstücke an der Triftstraße: | Erschließung durch Triftstraße |
| Grundstücke südlich Karl Marx Platz: | Sandweg bis zum Grundstück |
| Neue Erschließung: | Um die neuen Grundstücke (vom Karl-Marx Platz aus) zu erschließen, wird die Straße befestigt und ein Wendehammer errichtet, damit Müllabfuhr, Feuerwehr usw. die Grundstücke mühelos erreichen. |

2.4 Ver- und Entsorgung

In bzw. an den Grundstücken liegen alle örtlichen Medien an:

- Elektroenergie
- Zentrales Trinkwassernetz
- Abwasserentsorgung
- Erdgas
- Telekommunikationsnetz der Telekom.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Plangebiet:

Die Nutzung der Grundstücke dient hauptsächlich dem Wohnen und als Grünfläche mit Gartenland.

Im Plangebiet stehen hauptsächlich Obst- und Ziergehölze.



Umgebung:

Zwischen Triftstraße und Karl-Marx Platz fließt der Graben Nr. L 179046, über den nur eine kleine Fußgängerbrücke führt. Dieses bleibt so erhalten. Östlich des B-Plan Gebietes ist eine relativ große Wiesenfläche mit vereinzelt Baumbestand.

Die Umwelt belastende Emittenten – Lärm, Stäube, Gerüche – sind vorhanden aufgrund der naheliegenden Stallanlage. Die Verkehrsbelastung der Triftstraße ist damit phasenweise etwas höher und die neue Anliegerstraße ist dann ruhig.

Schutzgebiete gem. Naturschutzgesetzgebung gibt es im Plangebiet nicht.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die neu zu beplanenden Flurstücke der Flur 2, Flurstücke 37, 38, 39, 40 und Flur 1, Flurstück 89 befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Wie im Punkt 1.2 beschrieben und kartografisch dokumentiert befindet sich der Geltungsbereich im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Da mit dem Vorhaben, der Umnutzung von bisherigen Freiflächen in ein Wohngebiet, im Einzelnen die Zulässigkeiten nach § 34 BauGB überschritten werden, erfolgt die vorliegende Aufstellung eines B-Plans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Das betrifft insbesondere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung.

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 (GVBl. 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 1.0.1 In Siedlungsbereichen sind für Siedlungstätigkeit vorrangig die vorhandenen innerörtlichen Potenziale durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren. Erneuerung und Verdichtung haben Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Brachliegende bzw. brachfallende Bauflächen sollen schnellstmöglich beplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden.“

Dieses Ziel wird mit der vorliegenden Bebauungsplanung in vollem Umfang erreicht.

Regionalplanung

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion Prignitz-Oberhavel.

Es gilt der Sachliche Teil-Regionalplan I „Zentrale Orte“ der Region Prignitz-Oberhavel der am 04.03.1998 genehmigt wurde.

Danach ist Löwenberg ein Grundzentrum.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Löwenberger Land erlangte am 24.01.2002 durch Bekanntmachung der Genehmigung Rechtskraft.

Die 1. Planänderung des FNP Löwenberger wurde am 26.06.2017 genehmigt und wird demnächst öffentlich bekanntgemacht.

Im FNP Löwenberger Land wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot aus den Darstellungen des FNP nach § 8 Abs. 3 BauGB wird damit Rechnung getragen. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird den Vorgaben des FNP gefolgt. Der B-Plan wird aus dem FNP entwickelt.

4 Inhalt des Bebauungsplans

Der Bauleitplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren kann angewandt werden, da die Größe der Grundfläche 20.000 m² unterschreitet und kein Vorhaben mit Pflicht zur Umweltprüfung vorbereitet wird.

Die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gelten entsprechend, d.h.:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammengefassten Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 kann abgesehen werden.
- Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

4.1 Nutzung des Baugrundstückes

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Das Mischgebiet dient vorrangig dem Wohnen. Auch wenn schon heute bekannt ist, dass die zukünftige Nutzung der Fläche der Errichtung von Wohngebäuden dienen soll, wird die Zulässigkeit gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO nicht eingeschränkt.

Die Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetrieben gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO könnte ggf. eine Nutzung im Erdgeschoss durch Friseur, Arzt, Imbiss ... bedeuten.

§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO lässt Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu. Das könnten im vorliegenden Fall z.B. das Büro eines Sozial- oder Pflegedienstes oder die Räume einer Tagesmutter sein.

§ 6 Abs. 2/3 Nr. 6,7,8 BauNVO sieht weitere Nutzungsarten vor, die ausnahmsweise zugelassen werden können. Dazu gehören Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. Da im Geltungsbereich des B-Plans vorrangig Wohngebäude entstehen sollen, werden diese ausnahmsweisen Nutzungsarten mit einer textlichen Festsetzung allesamt ausgeschlossen. Für diese Nutzungen gibt es in Löwenberg an anderer Stelle ausreichend Raum.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

4.1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Geltungsbereich des B-Plans wird eine Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO festgesetzt. Die GRZ ist gemäß § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO eine Verhältniszahl, die angibt, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, also der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Im vorliegenden Fall berechnet sich also die GRZ im Verhältnis zum gesamten Geltungsbereich des B-Plans, also auf die Gesamtfläche des Mischgebiets.

Gemäß § 16 Abs.2 BauNVO wird eine Obergrenze der **GRZ von 0,4** festgesetzt.

4.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Vollgeschosse werden gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO definiert als oberirdische Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

Im Geltungsbereich des B-Plans werden **zwei Vollgeschosse**, gemäß § 20 BauNVO, festgesetzt.

Mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen wird die vorhandene Baufläche im Sinne der raumordnerischen Zielstellung zur optimalen Nutzung der Siedlungsflächen bestmöglich ausgenutzt und andererseits dem vorhandenen Siedlungscharakter und der umgebenden baulichen Nutzung entsprochen.

4.1.2.3 Bauhöhe

Es wird keine Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Durch die Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die Festsetzungen der Brandenburgischen Bauordnung ist eine maximale Höhe vorgegeben.

4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1.3.1 Bauweise

Im Geltungsbereich des B-Plans wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Das bedeutet: Häuser sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Die Länge der zulässigen Bauten ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO auf 50 m limitiert, was im konkreten Fall bei weitem nicht erreicht werden kann.

4.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche kann mit Baulinien und/oder Baugrenzen sowie mit einer Bautiefe gemessen von der Straßengrenze festgesetzt werden. Werden Baulinien festgesetzt, so muss entlang dieser gebaut werden; werden Baugrenzen festgesetzt, so dürfen diese nicht überschritten werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in Löwenberg ist die Festsetzung von Baugrenzen, mit deren Hilfe ein Baufeld innerhalb des allgemeinen Wohngebiets definiert wird, sinnvoll.

Um einem Bauherrn innerhalb der Baufläche einen größtmöglichen Entwicklungsraum zu erhalten, definiert die Baugrenze gleichzeitig die Abstandsfläche zu den Nachbargrundstücken.

4.1.4 Gestaltungsfestsetzungen

Zur harmonischen Einfügung der neuen Gebäude erscheint es als sinnvoll, Festsetzungen zur Neigung der Dächer zu treffen.

Dachneigung

1. sollen sich die Gebäude in das Ortsbild einfügen und
2. soll die Ausbildung eines Flachdaches ausgeschlossen werden.

Deshalb wird eine zulässige Dachneigung festgesetzt. Diese darf **höchstens 45 Grad** betragen.

4.2 Nachrichtliche Übernahmen

Diese werden gegebenenfalls im Ergebnis der Beteiligung der Fachbehörden eingefügt.

4.3 Hinweise

Hinweise werden im Ergebnis der Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingefügt.

4.4 Städtebauliche Grunddaten

Der B-Plan baut auf folgenden städtebaulichen Grunddaten auf (elektronisch ermittelt):

- Gesamtfläche des Geltungsbereichs 18.461 m²,
- davon Mischgebiet 11.600 m²,
- darunter Grünfläche 5.640 m²,
- Öffentliche Verkehrsfläche 1.221 m².

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Verbindung der Bebauung Triftstraße / Karl-Marx Platz bildet dann ein harmonisches Bild einer Gesamtbebauung, welche nicht zu dicht ist. Ebenfalls bekommt die Bebauung Karl-Marx Platz eine gesicherte Zufahrt mit Wendehammer.

5.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Auswirkungen auf den örtlichen Verkehr im Sinne einer Mehrbelastung sind nicht in messbarem Maße zu erwarten.

Flächen für ruhenden Verkehr werden auf den Baugrundstücken bereitgestellt.

5.3 Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Gas, Elektroenergie) sind für den Anschluss von Einfamilienhäusern ausreichend dimensioniert.

Das gleiche gilt für die zentrale Abwasserentsorgung.

5.4 Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Umwelt

Negative Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt sind nicht zu erwarten.

6 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löwenberger Land hat am 11.07. 2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Triftstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Auf gleicher Sitzung wurde der BP-Entwurf in der Planfassung von Juni 2017 gebilligt und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des B-Plans mit Stand vom Juni 2017 erfolgte im Zeitraum vom 16.10.2017 bis 17.11.2017. Die Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte ortsüblich laut Hauptsatzung durch Aushang in der Zeit von bis.

Gemäß § 4a Baugesetzbuch wurde der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung und die auszuliegenden Unterlagen in das Internetportal der Gemeinde unter www.loewenberger-land.de in der Zeit von _____ bis _____ unter der Rubrik „Aktuelles“ eingestellt.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vomwurden die betroffenen Behörden, weitere Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden (TÖB) zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans mit Stand vom aufgefordert. Als Frist für die Abgabe einer Stellungnahme wurde dergenannt.

Abwägungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löwenberger Land hat auf öffentlicher Sitzung am die öffentliche und privaten Belange untereinander und gegeneinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löwenberger Land hat auf öffentlicher Sitzung am den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Triftstraße“ OT Löwenberg in der Fassung von gefasst. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung und öffentliche Bekanntmachung

Der B-Plan „Triftstraße“ OT Löwenberg wurde amausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ... am in Kraft getreten.

7 Rechtsgrundlagen (Stand 29.09.2017)

Der B-Plan wird entsprechend folgender Rechtsgrundlagen und Normen erarbeitet:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) vom 19. Mai 2016
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 [Nr. 03 ber. Nr. 13]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])
- **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 über den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge** (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG -), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 29.07.2017