

B-Plan Peitz "Gewerbegebiet
zwischen der (ehem.) B97 und der
(ehem.) Eisenbahn" 2. Änderung
Stadt Peitz

Begründung zum Entwurf

Stand August 2024

Dipl.-Ing. (FH) Architekt René Sonke
0176 20185948 - info@rene-sonke.de

Inhaltsverzeichnis

1.	<i>Änderungsbeschluss und Planungsanlass</i>	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Standort des Vorhabens	2
1.3	Plangrundlagen	3
2.	<i>Planungsvorgaben und städtebauliche Situation</i>	4
2.1	Geltendes Planungsrecht	4
2.2	Planinhalt	5
2.3	Änderungen der Planzeichnung	5
2.4	Änderungen der textlichen Festsetzungen	6
3.	<i>Erschließung</i>	6
4	<i>Flächenbilanz Änderungsbereich</i>	6
5.	<i>Rechtsgrundlagen</i>	7



Abbildung 1: Übersichtskarte des Geltungsbereichs (roter Bereich)

1. Änderungsbeschluss und Planungsanlass

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Konkreter Planungsanlass ist es den Standort großflächig als Logistikstandort zu entwickeln. Hierzu ist eine größere, unzerschnittene Fläche als bisher vorhanden notwendig. Daraus ergibt sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet zwischen der (ehem.) B97 und der (ehem.) Eisenbahn“ im Folgenden „**B-Plan Gubener Vorstadt**“ genannt.

1.2 Standort des Vorhabens

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilflächen in Randlage des Bebauungsplanes und ist eingefasst von den Straßen „Gubener Vorstadt / Ausbau“ und „Gewerbepark“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der

- Flur 1 die Flurstücke 173, 174, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 190, 191, 199, 200, 255, 256, 298, 310, 311

- Flur 2 das Flurstück Nr. 197

der Gemarkung Peitz.

1.3 Plangrundlagen

Als planerische Grundlage dient der Situationsplan im Gewerbegebiet zwischen der B97 und der Eisenbahn inkl. 1. Änderung von Kerstin Randau, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt. Für die Änderung der Satzung wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt. Von einem Umweltbericht nach §2a BauGB, von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 4 BauGB (welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind) sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. §4 c BauGB zur Überwachung (Monitoring) wird ebenfalls nicht angewendet.



Abbildung 2: Übersichtskarte Änderungshistorie

2. Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

2.1 Geltendes Planungsrecht

Die Stadt Peitz verfügt noch nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan, dieser liegt als Vorentwurf Stand 04/2024 vor.

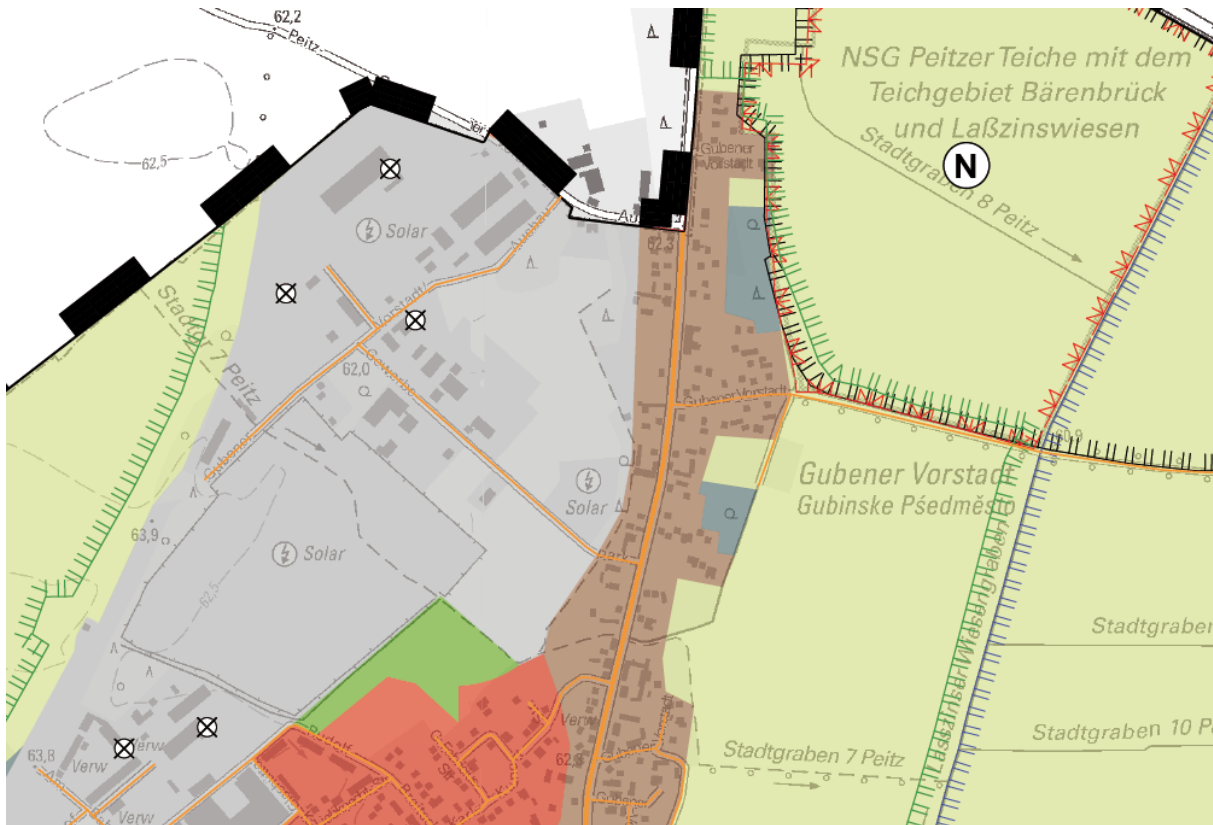


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Vorentwurf FNP Stadt Peitz, Stand 04/2024

Des Weiteren war bislang geltendes Planungsrecht für den Änderungsbereich der „**B-Plan Gubener Vorstadt**“ mit der gültigen 1. Änderung.

Dieser beinhaltet diesbezüglich im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- eingeschränktes Gewerbegebiet mit flächenmäßiger Ausweisung durch Baugrenzen unter Angabe der maximalen Gebäudehöhe und Festsetzung der baulichen Ausnutzung des Baugebietes durch die Grundflächenzahl 0,6 oder 0,8
- Begrenzung der Schallemission (FSP-Flächen 6, 7, 8)

FSP in dB(A) m ²	FSP-Flächen													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
tags 6 ⁰⁰ – 22 ⁰⁰ Uhr	62	60	64	60	60	65	66	65	68	70	60	63	61	76
nachts 22 ⁰⁰ – 6 ⁰⁰ Uhr	47	45	50	45	45	52	51	55	54	55	46	49	51	55

Tabelle 1: Auszug aus den Textlichen Festsetzungen des B-Plans, hier die FSP-Flächen mit zul. Schallemissionen

Geplant ist nun entsprechend der geltenden BauNVO ein Gewerbegebiet, das sich an den bisher geltenden Werten orientiert. So wird mit einer GRZ von 0,6 die geringste mögliche Überbauung und mit den Immissionsrichtwerten gemäß Anlage der TA Lärm Punkt 6.1 b) in Gewerbegebieten mit 65 dB(A) (tags) / 50 dB(A) (nachts) auch geringere Immissionswerte festgelegt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren sind erfüllt:

- Es wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in BauGB genannten Schutzgüter (z.B. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Solche Gebiete sind hier nicht vorhanden.
- Für die umgebende Bebauung - sowohl bestehend als auch erst künftig entstehend - sind mit der Änderung und der daraus folgenden Bebauung keine Nachteile oder Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes „Gubener Vorstadt“ werden durch die geplante Teiländerung nicht berührt. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gubener Vorstadt“ inkl. 1. Änderung, werden durch die jetzt vorgesehene Teiländerung nicht berührt und gelten unverändert weiter.

2.2 Planinhalt

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Vergrößerung der kleinräumigen Baufenster sowie die Aufhebung der teilenden Planstraße Begründung der Aufhebungsfestsetzung und wesentliche Auswirkungen:

Grundlage des Bebauungsplanes war eine ingenieurtechnische Planung mit Stand 1995 welche noch von kleinen Gewerbegrundstücken und geplanten Straßenneubau zwecks Verbesserung der gewerblichen Erschließungssituation ausgegangen ist. In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass diese Planung nach nunmehr fast 30 Jahren überholt ist und sich auch auf Grund der eigentumsrechtlichen Grundstücksbildungen ein Änderungsbedarf des Bebauungsplanes speziell in diesem Bereich besteht. Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes im Planbereich ist eine Entfernung der nicht benötigten Erschließungsstraße und der daraus resultierenden Anpassung des Baufensters.

Für die Eigentümer der Grundstücke der näheren Umgebung sind keine negativen Auswirkungen auf die bauliche Nutzbarkeit ihrer Grundstücke durch die Änderung zu erwarten. Einerseits bleibt die Erschließung für alle benachbarten Flächen gegeben und andererseits wird keine andere Nutzungsart, eine geringere GRZ und niedrigere Immissionswerte festgelegt, womit eher eine Verbesserung für die Umgebung zu erwarten ist.

2.3 Änderungen der Planzeichnung

Die Baufenster GEe2, GE1 und GFe werden zu einem Baufenster GE zusammengelegt und erweitert sich somit um die Straßenfläche und die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen. Als Ausgleich kann einerseits die geringere bebaubare/versiegelte Fläche sowie die neuen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen angesehen werden. Für das neue Baufenster wird gemäß der derzeit gültigen BauNVO ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 festgelegt.

2.4 Änderungen der textlichen Festsetzungen

Die Textliche Festsetzungen Nr. 12 entfällt, dafür sind neue Flächen gem. Anlage der PlanZV Punkt 13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt. Die ehemaligen Flächen nach Nr. 12 sind nun als 13.2.1. *Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) festgelegt. Des Weiteren ändern sich durch das neue Baufenster die Art und das Maß der Baulichen Nutzung. Hier erfolgt eine Festlegung zum Gewerbegebiet mit einer GRZ 0,6 mit den Immissionsrichtwerten gemäß Anlage der TA Lärm Punkt 6.1 b) in Gewerbegebieten mit 65 dB(A) (tags) / 50 dB(A) (nachts). Alle sonstigen Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

3. Erschließung

Das neue Baufenster GE ist voll erschlossen, die Verkehrsanbindung erfolgt weiterhin ausschließlich über die vorhandenen öffentlichen Straßen „Gubener Vorstadt / Ausbau“ und „Gewerbepark“.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsmedien reichen auch für die geänderte Baufläche des neuen GE aus. Die Löschwasserversorgung bleibt ebenfalls gesichert, in der Näheren Umgebung befinden sich nach Auskunft des Trägers des Brandschutzes 2 Unterflurhydranten und ein Flachspiegelbrunnen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind eventuell weitergehende Festlegungen zu prüfen und vor Nutzungsbeginn abzustimmen.

4 Flächenbilanz Änderungsbereich

Nutzungsart	Bestand (ca.) in m ²	2. Änderung (ca.) in m ²	Differenz bebaubare/versiegelte Fläche (ca.) in m ²
GE1 (GRZ 0,8)	3.300	0	-2.640
GEe2 (GRZ 0,8)	8.500	0	-6.800
GFe (GRZ 0,6)	24.900	0	-14.940
GE (GRZ 0,6)	0	43.300	+25.980
Verkehrsfläche	3.400	0	-3.400
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6700	2800	0
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0	700	0
Summe	44.000	44.000	-1.800

Tabelle 2: Flächenbilanz im geplante Änderungsbereich

Aus der Flächenbilanz ist ersichtlich, dass durch die 2. Änderung eine positive Entwicklung bei der überbaubaren/versiegelten Fläche entsteht.

5. Rechtsgrundlagen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Zur Anwendung kommt nach § 13 BauGB ein vereinfachtes Verfahren, die entsprechenden Voraussetzungen sind erfüllt:

- Es wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in BauGB genannten Schutzgüter (z.B. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Solche Gebiete sind hier nicht vorhanden.
- Für die umgebende Bebauung - sowohl bestehend als auch erst künftig entstehend - sind mit der Änderung und der daraus folgenden Bebauung keine Nachteile oder Beeinträchtigungen zu erwarten.
- Die Grundzüge des Bebauungsplanes „Gubener Vorstadt“ werden durch die geplante Teiländerung nicht berührt. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gubener Vorstadt“ inkl. 1. Änderung, werden durch die jetzt vorgesehene Teiländerung nicht berührt und gelten unverändert weiter.


Turnow-Preilack, 21.08.2024