

VORENTWURF BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG FRIEDENSSTRASSE“

Stadt Peitz
vertreten durch das Amt Peitz

Bebauungsplan
„Wohnbebauung Friedensstraße“

Begründung gem. § 2a BauGB

Planphase: Vorentwurf

Planfassung: November 2025

Planverfasser: René Sonke, Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Weidenweg 9, 03185 Turnow-Preilack

VORENTWURF BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG FRIEDENSSTRASSE“

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Lage und Größe des Plangebietes
3. Grundlagen
4. Rahmenbedingungen
5. Rechtsverbindliche Festsetzungen

II. Umweltbericht

III. Anhang

1. Verfahrensübersicht

VORENTWURF BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG FRIEDENSSTRASSE“

I. Begründung B-Plan

1. Anlass und Ziel der Planung

Durch den Vorhabenträger besteht die Absicht für das Plangebiet Baurecht herzustellen. Das Ziel der Planung besteht in der Schaffung der Voraussetzungen für eine Bebauung mit Einfamilien- und Reihenhäusern, ortstypisch als ein- bzw. zweigeschossige Gebäude. Das Plangebiet wird derzeit noch teilweise als Kleingartenanlage genutzt und grenzt im Westen an den Volkspark. Ziel der Gemeinde ist die Entwicklung und planungsrechtliche Sicherung einer Wohnsiedlungsfläche. Mit dem Ziel, die Fläche als Wohngebiet zu entwickeln, erfolgte am 29. September 2024 der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Wohnbebauung Friedensstraße“. In Orientierung an der vorhandenen Umgebungsbebauung und zur Sicherung einer flexiblen langfristigen Entwicklung des Gebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der Stadtmitte der Stadt Peitz und befindet sich in der Nähe des Volksparks. Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich, jedoch befindet sich derzeit eine Kleingartensiedlung darauf, es besteht somit derzeit kein Baurecht. Der Bebauungsplan-Entwurf umfasst einen an der Friedensstraße gelegenen Bereich mit einer Größe von 5100m² (Flur 7, Flurstücke 298/1 (Teilfläche) und 846).



Übersichtskarte

VORENTWURF BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG FRIEDENSSTRASSE“

3. Grundlagen

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde nach dem Inkrafttreten des BauGB 2017 gefasst. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet.

Kartengrundlage

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage eines Lageplanes erstellt durch einen Öffentlich bestellten Vermesser angefertigt. Er genügt somit den Anforderungen der PlanzV 90.

4. Rahmenbedingungen

Landes- und Regionalplanung

Nach §1 Abs.4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Danach sind folgende rechtliche Grundlagen zu beachten:

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I 2007 S. 235),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP BB) vom 31.03.2009 (GVBl. II S.186).

Planungen

Das Plangebiet ist im Entwurf des Flächennutzungsplans als Gemischte Baufläche ausgewiesen, der Flächennutzungsplan ist jedoch noch nicht rechtskräftig. Deshalb wird der vorliegende B-Plan gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des FNP entwickelt, da nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht.

Nutzung

Das Umfeld des Plangebiets wird im Westen durch den Volkspark und im restlichen Umfeld durch Wohnbebauung geprägt. Das Plangebiet selbst wird noch teilweise als Kleingartenanlage genutzt. Das Maß der Nutzung wird durch ein- und zweigeschossige Einzel-/Doppel- oder Reihenhäusern auf unterschiedlich großen Grundstücken geprägt.

Erschließung

Der Geltungsbereich ist verkehrlich über die Straße Friedensstraße erschlossen. An der Straße Friedensstraße liegen auch die stadttechnischen Medien an. In den Bereichen selbst sind keine Leitungen vorhanden.

Naturschutz

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Bereich eines Schutzgebietes, er grenzt aber an den Volkspark. Als Puffer zu diesem ist eine private Grünfläche (gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) geplant.

Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

VORENTWURF BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG FRIEDENSSTRASSE“

5. Rechtsverbindliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das geplante Bebauungsgebiet besteht aus einem Bereich mit zwei Baufenstern. Der Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend der angrenzenden Bebauung festgesetzt. Diese Gebiete sollen vor allem dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund wird gem. §1(6) BauNVO bestimmt, dass Ausnahmen nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Im gesamten Bebauungsplangebiet soll keine zu hohe Verdichtung stattfinden. Aus diesem Grund wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde mit 0,8 festgesetzt. Als Ergänzung zur GRZ und GFZ wird die maximale Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgesetzt.

Bauweise

Im Baufeld WA 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Im Baufeld WA 2 sind Hausgruppen (Reihenhäuser) in offener Bauweise zulässig.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen ist festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufelder) zugelassen sind.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über die Straße Friedensstraße, welche an das Plangebiet grenzt. Die problemlose Erschließung für Versorgungsfahrzeuge und Rettungsdienste wird durch die Friedensstraße sichergestellt.

Ver- und Entsorgung

Der Anschluss erfolgt über die bestehenden Trink- und Abwasserwasserleitungen in der Friedensstraße. Anfallendes Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Vor dem Plangebiet verläuft eine unterirdische ELT-Versorgungsleitung, über die das Plangebiet angeschlossen werden soll.

Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über die bestehenden Flachspiegelbrunnen und Hydranten in der näheren Umgebung.

Schutz von Natur und Landschaft

Die Fläche wird heute als Kleingartenanlage genutzt.

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen:

- 12 bis 17m breiter Grünstreifen mit Bestandsbäumen im Westen als private Grünfläche gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

VORENTWURF BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG FRIEDENSSTRASSE“

II. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

III. Anhang

1. Verfahrensübersicht

Im Aufstellungsverfahren wurden bisher folgende Schritte durchlaufen:

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29. September 2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst.