

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans 02

„An der Schule“ in der Gemeinde Wollin

- Vorhaben: Erschließung eines Standortes für 2 Eigenheime
im B-Plangebiet „An der Schule“ in der Gemeinde Wollin
- Standort: 14778 Wollin, Am Fläminghang
- Lage: Gemarkung Wollin, Flur 12, Flurstücke 511 und 517
- Größe: Flurstücke insgesamt 1.012 m²
- Eigentümer: RAMOVIO Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH,
Schmerzker Ring 139, 14776 Brandenburg a. d. Havel
- Vorhabenträger: RAMOVIO Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH,
Schmerzker Ring 139, 14776 Brandenburg a. d. Havel
- Planer: Projektlogistik Wille UG (haftungsbeschränkt), Waldstraße 2,
04895 Falkenberg, OT Beyern

1. Ausgangssituation / Veranlassung

Die RAMOVIO Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Schmerzker Ring 139, 14776 Brandenburg a. d. Havel ist Eigentümer der oben näher bezeichneten Grundstücke. Auf den Grundstücken sollen zwei Eigenheime errichtet werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Schule“ ist als Nutzungsart für die oben angeführten Flurstücke „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Der Kinderspielplatz ist auch nach 24 Jahren nach der Genehmigung des Bebauungsplanes nicht realisiert worden. Das hängt damit zusammen, dass aufgrund der beiden weiteren öffentlich zugänglichen Spielplätze in der Ortslage Wollin (sog. „Allee“) und an der Schule offenbar kein Bedarf für einen weiteren dritten Spielplatz besteht. Vor diesem Hintergrund gab es bereits in der Vergangenheit die Diskussion auf einen weiteren Spielplatz zu verzichten.

Die Fläche soll aber nicht ungenutzt bleiben, deshalb soll Baurecht für zwei Eigenheime geschaffen werden. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist ein Gebot der Zeit. Dem trägt die beantragte Änderung des B-Planes Rechnung.

Um Baurecht zu schaffen ist die Änderung des B-Planes „An der Schule“ erforderlich. Dies soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 in Verbindung mit § 13 a erfolgen.

2. Lage des Änderungsbereiches im B-Plangebiet / Grundstücksbeschreibung

Das B-Plangebiet „An der Schule“ liegt am Westrand der Ortslage Wollin. Es schließt an die historische Bebauung an. Der B – Plan ist am 02.06.2001 genehmigt worden. Die Erschließungsanlagen sind vollständig hergestellt. Eine Erschließungsstraße bindet an die Landesstraße an. Für die Bauparzellen wurde eine Ringstraße „Am Fläminghang“ konzipiert.

Die vorgegebenen Bauflächen sind fast vollständig bebaut. Innerhalb der Ringstraße an der nordwestlichen Seite wurde ein Kinderspielplatz geplant. Für diesen Spielplatz besteht kein Bedarf mehr (siehe oben). Die Planfläche liegt jetzt brach.

Die natürliche Höhe beträgt 52,00 – 53,00 m DHHN 2016. Höhenbezugspunkt ist der Grenzstein zwischen der Flurstücken 512 und 511 mit 52,98 m.

Fließgewässer sind im weiteren Umfeld des B-Plangebietes nicht vorhanden, so dass das Gebiet auch nicht zu den Überflutungsgebieten gehört.

3. Voraussetzungen zur Anwendung des §§ 13, 13a

Die vorhandene Eigenheit der näheren Umgebung des nach § 30 BauGB festgelegten Geltungsbereiches des Bebauungsplans „An der Schule“ wird nicht verändert. Die Nutzungsschablone des angrenzenden Baugebiets wird übernommen. Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend mit einer GRZ 0,3 festgesetzt. Es ist nur eine eingeschossige Bebauung mit Sattel- und Walmdächer zulässig.

Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB sind nicht betroffen.

Alle Erschließungsanlagen sind vorhanden.

Der Geltungsbereich ist nur ca. 1.012 m² groß. Damit sind die Kriterien der § 13 und § 13 a BauGB erfüllt.

4. Nutzungskonzept

Die Flurstücke 511 und 517 sind im Grundbuch Wollin Blatt 942 unter der laufenden Nummer 4 vereinigt. Auf dem Antragsgrundstück soll Baurecht für 2 Eigenheime geschaffen werden. Das B-Plangebiet ist jetzt fast vollständig bebaut.

Alle Festsetzungen werden übernommen.

Bei einer GRZ von 0,3 sind entsprechende Flächen für Grünanlagen (Hausgärten) vorhanden.

5. Erschließung

Die Erschließungsanlagen sind vollständig vorhanden und brauchen nur durch die Hausanschlüsse ergänzt werden.

5.1 Verkehrserschließung

Die Ringstraße „Am Fläminghang“ ist voll ausgebaut.

5.2 Trinkwasserversorgung

Auf der Ringstraße liegt eine Trinkwasserleitung. An dieser Leitung können die Hausanschlüsse für die Eigenheime direkt erfolgen.

5.3 Abwasserentsorgung

Auf der Ringstraße liegt ein Abwasserkanal. Die Tiefenlage des Abwasserkanals ist ausreichend um die Eigenheime im freien Gefälle anzuschließen.

5.4 Niederschlagswasser

Im Umgang mit dem Niederschlagswasser wird von der Beachtung des Landeswassergesetzes ausgegangen. Das Niederschlagswasser versickert auf den Grundstücken. Eventuell sind dazu spezielle Speicher- und Versickerungsanlagen zu konzipieren. Eine Regenwasserableitung wird ausgeschlossen.

5.5 Löschwasserversorgung

Gemäß § 3 Abs. 1 Pkt. 1 BbgBKG ist die Löschwasserversorgung (Grundsatz) in Verantwortung der Gemeinde Wollin als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und die örtliche Hilfeleistung sicherzustellen. Dafür ist der Löschwasserbedarf gem. Technische Regeln - Arbeitsblatt W 405- des DVGW für Allgemeine Wohngebiete mit 48 m³/h und eine Förderung von mind. 800 l/min für mind. 2 h für eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Gem. W 405, Pkt. 6.3 ist ein maximaler Radius von 300 m zur Löschwasserentnahmestelle einzuhalten.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung im B -Plangebiet „An der Schule“ sind entsprechende Löschwasserversorgungsanlagen vorhanden.

5.6. Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist nicht vorgesehen aber möglich.

5.7 Elektroenergie

Die Stromversorgung und Einspeisung obliegt in dem örtlichen Versorger. Das Längsnetz ist auf der Ringstraße „Am Fläminghang“ vorhanden. Die Hausanschlüsse können nach Bedarf hergestellt werden.

6. Umweltbelange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Aufgrund des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und kein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erforderlich.

In der Begründung werden zu den umweltrelevanten Schutzgütern folgende Aussagen getroffen:

Tiere, Pflanzen u. biologische Vielfalt

Die betrachtete Fläche ist ca. 0,1 ha groß und eine Brache innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes.

Besonders geschützte Tiere sowie Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie können so im Betrachtungsraum nicht vorkommen. Ebenso wenig können im Plangebiet besonders geschützte Pflanzen oder Biotop festgestellt werden.

Geologie und Boden

Bestand: Humusboden, Sand und Kiese

Auswirkung: Abtrag von Humusboden auf den Bauflächen, Wiedereinbau vor Ort, Beachtung des § 202 BauGB

Wasser

Bestand: Der Standort ist abwassertechnisch erschlossen. Eine Anschlussmöglichkeit besteht auf der Ringstraße „Am Fläminghang“.
Der Standort ist trinkwassertechnisch erschlossen. Eine Anschlussmöglichkeit besteht auf der Ringstraße „Am Fläminghang“.
Das Regenwasser versickert auf dem eigenen Gelände.

Auswirkung: Direktanschlüsse an das Trinkwassernetzes und des Abwasserkanals sind gegeben.

Luft, Klima keine wesentlichen Veränderungen

Landschaft

Bestand: Freifläche innerhalb der vorhandenen Bebauung im B-Plangebiet

Auswirkung: Lückenschließung, Beseitigung einer ungepflegten Brachfläche

FFH - Gebiete, Vogelschutzgebiete, sonstige Schutzgebiete (§ 1(6) Nr. 7b BauGB)

Bestand: Es sind keine Schutzgebiete bekannt.

Auswirkungen: keine

Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensiver Erholungsnutzung (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)

Bestand: Das Gebiet liegt innerhalb eines B-Plangebietes WA.
Das Umfeld ist durch Wohnbebauung mit Gärten gekennzeichnet.

Auswirkung: keine

Kultur- und Sachgüter (§1 (6) Nr. 7d BauGB)

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.

Immissionen, Abfall und Abwasser (§1 (6) Nr. 7e BauGB)

Bestand: Die Erschließungsinfrastruktur befindet sich komplett auf der Ringstraße „Am Fläminghang“.

Auswirkung: Alle Erschließungsanlagen können hier direkt angeschlossen werden.

Erneuerbare Energien, sparsame Nutzung von Energie (§ 1(6) Nr. 7f BauGB)

Die Dachflächen in Richtung Süden werden mit PVA belegt. Es wird damit ein kleiner Beitrag zur Verringerung der CO² Entwicklung geleistet.

Darstellung des Landschaftsplanes u. sonstiger Pläne (§1 (6) Nr. 7g BauGB)

Bestand: Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Auswirkungen: keine

Erhaltung der Luftqualität (§1 (6) Nr. 7 h)

Bestand und Auswirkung: Die derzeitige und auch geplante Nutzung des Plangebietes beeinflusst die Luftqualität nicht.

Wechselbeziehungen (§1 (6) Nr. 7i BauGB)

Bestand: Die Wechselwirkungen zwischen Boden, Vegetation/Bodennutzung verändern sich leicht.

Auswirkung: Mit dem vorgelegten Nutzungskonzept (siehe oben) werden diese Wechselwirkungen kaum verändert und gleichen sich der ortstypischen Nutzung an.

7. Planinhalte und Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen aus dem B-Plan „An der Schule“ werden vollständig übernommen.

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO unzulässig.
2. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
3. Dachräume sind zugelassen, wenn es sich dabei nicht um Vollgeschosse im Sinne des § 2 abs. 4 Bbg BO handelt.
4. Die straßenseitige Einfriedungen sind nur bis zu 0,8 m Höhe zulässig. Dies gilt über HN festgesetzt.
5. Das Anbringen von Solarelementen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.
6. Der Neigungsbereich für im B-Plan festgesetzten Dachformen (Satteldach, Walmdach) beträgt 38 – 45 °, Abweichungen sind für Nebengebäude zulässig.
7. Im Geltungsbereich ist die Verwendung von Erdgas als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann ausnahmsweise zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeloxid (Sox) Stickstoffoxid (Nox) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Terajoule Energieinhalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Erdgas sind.
8. Das Oberflächenwasser ist am Ort zu versickern.
9. Die geplanten Straßen- und Wegebefestigungen sind nur in Pflasterbauweise auszuführen.
10. Bei allen folgenden textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung sind die Pflanzen aus der beigefügten Artenliste zu verwenden.
11. Für im B-Plan ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen

Anmerkung nicht zutreffend

8. Nachrichtliche Übernahme

Es sind die Bestimmungen für die Trinkwasserschutzgebiete (Zone III) zu beachten.

9. Maßnahmen zur Realisierung

9.1 Bodenordnung

Das betroffene Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers der RAMOVIO Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Schmerzker Ring 139, 14776 Brandenburg a. d. Havel. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

9.2 Kosten und Erschließungsaufwand

Die Planfläche ist voll erschlossen. Zur Durchführung des B-Planverfahrens wird zwischen der Gemeinde Wollin und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Die im Zusammenhang mit dem B-Plan stehenden Kosten trägt der Vorhabenträger.

9.3 Planungsinstrument und Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Normverfahren nach §§ 13, 13a, BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.



Bernd Wille Dipl.-Ing

Bernd Wille
April 2025