



**Bebauungsplan gem. § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 a
BauGB mit der Bezeichnung „An der Elsterstraße“**

- Begründung -

Fassungsdatum: 19.04.2022

EINFÜHRUNG + Ausgangssituation

Anlass, Erforderlichkeit und rechtliche Grundlage des Verfahrens

Ausgangspunkt des Bebauungsplanes „An der Elsterstraße“ war der Beschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB zu einem beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB i.V.m. § 13a BauGB in der Stadtverordnetenversammlung vom 03.12.2021 (**Beschlussvorlage Nr. SVV/0347/2021**).

Gem. § 13 b gilt bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 § 13a entsprechend für

- Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern,
- durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 musste bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Hinsichtlich der nicht ausreichenden Bauflächenpotentiale in Eulo und entsprechenden Nachfragen nach Baugrundstücken sollte im unmittelbaren Anschluss an den Gebäudebestand in Eulo eine Arrondierung der Baulandflächen in Eulo auf der Grundlage des jetzigen Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

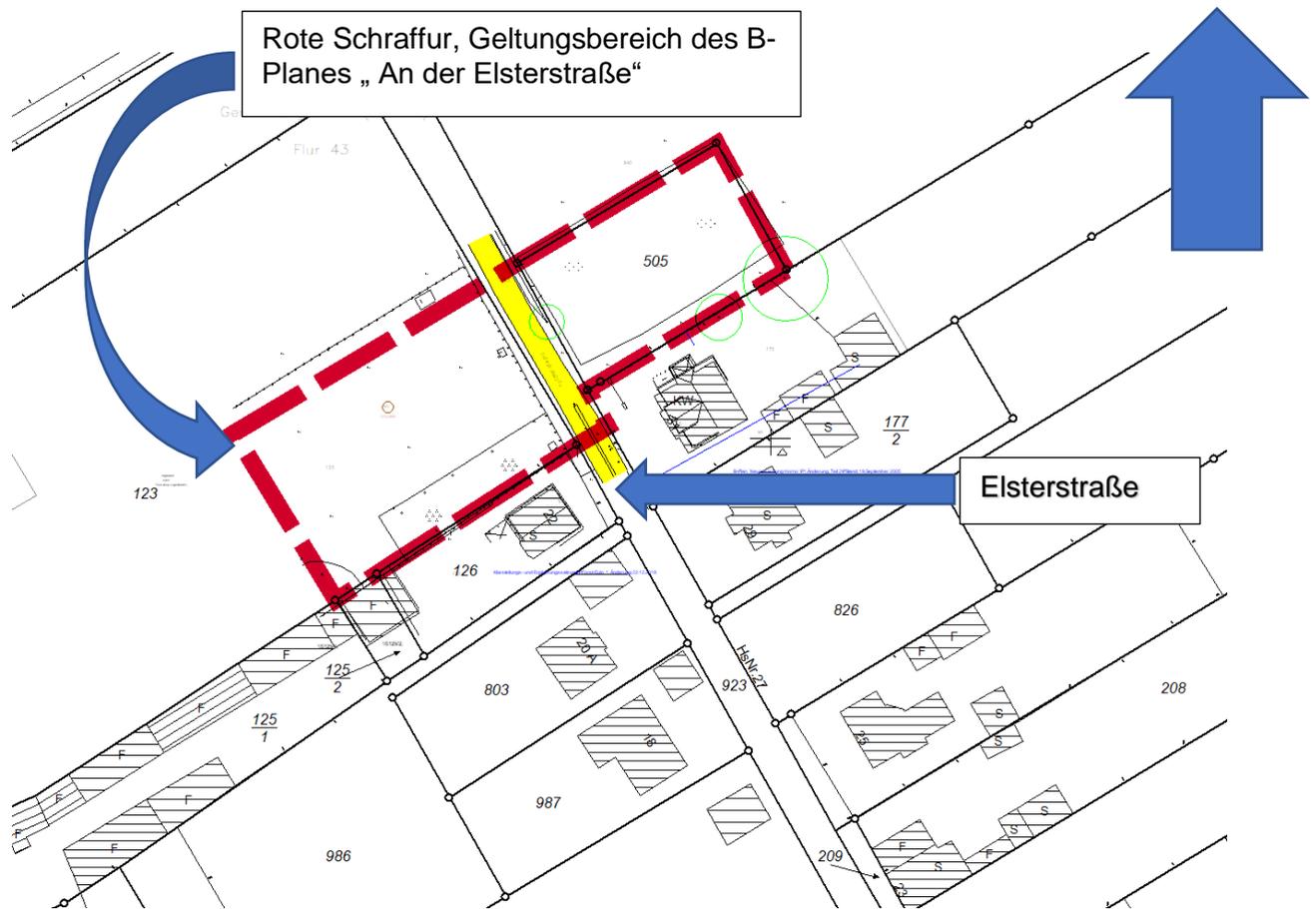
Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,85 ha auf. Da bereits die Größe des Plangebietes weit unter der maximal zulässigen Grundfläche von 10.000m² liegt, konnte das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an das bebaute Flurstücke 126, Flur 43, Gemarkung Forst (Elsterstraße 26), gelegen im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Forst (Lausitz) in der Fassung der 1. Änderung und das ebenfalls bebaute Flurstück 176, Flur 43, Gemarkung Forst, gelegen im Geltungsbereich des B-Planes „Neuansiedlung Horno“.

Zu Bauland entwickelt werden soll hierbei das komplette Flurstück 505, Flur 43, Gemarkung Forst, sowie eine Teilfläche des Flurstückes 123, Flur 43, Gemarkung Forst.

Die Umgrenzung des Plangebietes ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen:



Angaben zum Flächennutzungsplan

Die maßgeblichen Grundstücksflächen sind im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (FS 505) und als Grünfläche ohne Zweckbestimmung (Teilfläche des FS 123) enthalten.

Es handelt sich bei diesem Planverfahren um ein beschleunigtes Planverfahren nach den § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB.

Im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13 a Abs.2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf aber nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (Komplexes 3. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Forst (Lausitz)).

Angaben zum Landschaftsplan

Laut Landschaftsplan vom 2007 sind die Flächen als Grün- bzw. Ackerland ausgewiesen. Unmittelbar angrenzend an Siedlungsland. Neben dem Flurstück 505 befindet sich ein Bodendenkmal dessen Umgrenzung auch auf das Flurstück reicht. Der Ortskern der Siedlungslage ist ebenfalls als Bodendenkmal gekennzeichnet und überschneidet teilweise das neu auszuweisende Bauland.

Angaben zu Schutzgebieten

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Naturschutzgebieten, außerhalb des Geltungsbereiches des LSG Wiesen- und Teichgebiet Eulo und Jamno, außerhalb von FFH-Gebieten und außerhalb des Geltungsbereiches des Trinkwasserschutzgebietes.

Städtebauliche Situation

Bei dem jetzigen Plangebiet handelte es sich in der Vergangenheit um eine Außenbereichsfläche, welche sich unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage in der Elsterstraße in Eulo anschloss. Aufgrund der niedrigen bzw. mittleren Bodenwertzahlen und der verhältnismäßig niedrigen und ungünstigen Größe des Feldblockes sind diese Flächen für die Landwirtschaft weniger interessant.

Der Bebauungsplan kann aufgrund der Plangebietsgröße (0,2850 ha) und der geplanten Nutzung als Wohngebiet im beschleunigten Verfahren nach § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB entwickelt werden. Es handelt sich um eine klassische Arrondierungsfläche.

Nutzungen

Die unmittelbar angrenzenden Siedlungsflächen in der Elsterstraße sind geprägt durch Wohnnutzungen.

In nordöstlicher und nördlicher Richtung bzw. in nordwestlicher Richtung schließen sich Grünlandflächen bzw. Landwirtschaftsflächen an.

Gebäudestruktur

Im angrenzenden Bereich der auf beiden Straßenseite bebauten Elsterstraße befinden sich vormerklich Einzel- und Doppelhäuser, sowie ein Mehrfamilienhaus.

Entwickelt werden sollen 2 Bauflächen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO, welches sich unmittelbar an das bereits existierende allgemeine Wohngebiet in der Elsterstraße anschließt.

Die Elsterstraße ist geprägt durch überwiegend II-geschossige Wohngebäude mit Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern, des Weiteren befindet sich auch ein III-geschossiges Wohngebäude in diesem Straßenzug.

Verkehr

Die Grundstücke befinden sich an der gewidmeten Elsterstraße.

Stadttechnik/Technische Infrastruktur

Eine Verlängerung der bestehenden Medien ist möglich. Insofern ist die Erschließung gesichert.

Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises Spree-Neiße sind keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen registriert.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Hinsichtlich der vorhandenen Gebietsklassifizierung allgemeines Wohngebiet i.S.d. - § 4 BauVO im Bereich der vorhandenen Bebauung in der Elsterstraße sollen im Geltungsbereich des B-Planes „An der Elsterstraße“ ein allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO entwickelt werden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs.2 BauNVO durch die Angabe der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Hierbei wurden folgende Werte gewählt:

a) Grundflächenzahl = 0,3

Durch die im § 19 Abs. 1 Nr. 4 genannten baulichen Anlagen mit ihren Zufahrten darf die festgelegte Grundflächenzahl um 0,15 überschritten werden.

b) Geschossflächenzahl = 0,6

c) Geschosse:

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Durch die Festsetzung von Baugrenzen mit Baufeldern folgender Dimensionierung...

a) FS 505, Flur 43, Gemarkung Forst:

Breite ca. 19m

Tiefe 15 m

Vordere Baugrenze: 6 m von der Straßenbegrenzungslinie aus gemessen

b) FS 123, Flur 43, Gemarkung Forst (Teilfläche)

Breite: 26,5m

Tiefe: 15,0 m

Vordere Baugrenze: 6m von der Straßenbegrenzungslinie aus gemessen

... besteht ausreichend Platz für die Gestaltung von Vorgartenzonen. Die Tiefe der Baufelder (15 m) ermöglicht des Weiteren eine adequate Tiefe von Wohngebäuden.

Gewählt wurde eine offene Bauweise.

Zulässig sind Einzel und Doppelhäuser

Grünordnerische Festsetzungen
Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Auf den Grundstücken ist je angefangener 100m² zu versiegelnder Fläche ein einheimischer Obstbaum aus lokaler Vermehrung zu pflanzen.

Pflanzliste u.a.:

Malus domestica 'Alkmene'
Malus domestica 'Roter Jamnes Grieve'
Malus domestica 'Gubener Warraschke'
Malus domestica 'Lausitzer Nelkenapfel'

Prunus domestica 'Hauszwetsche'
Prunus domestica 'Graf Althans Reneklode'
Prunus domestica 'Rotbunter Spilling'

Pyrus communis 'Römische Schmalzbirne'

Prunus avium 'Büttners Rote Knorpelkirsche'
Prunus avium 'Morellenfeuer'

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Auf eine Trauf- und Firsthöhenfestsetzung wurde verzichtet, ebenso soll die Einfriedung nicht reglementiert werden.

Ausgewählt wurden folgende Festsetzungen:

- Für die Fassaden sind nur Putzoberflächen oder Verkleidungen mit natürlichen Materialien wie Holz, Klinger und Steinplatten zulässig.
 - Zulässig bei Wohnhäusern sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Mindestdachneigung von 25 Grad und einer Höchstdachneigung von 45 Grad.
 - Nebengebäude dürfen auch Dachneigungen unter 25 Grad aufweisen, sofern Sie hinter ausgewiesenen Baufeld errichtet werden.
 - Die Wohngebäude sind mit der der Straßenseite zugewandten Seite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Elsterstraße innerhalb der ausgewiesenen Baufelder auszurichten.
 - Garagen und Carports dürfen auch Flachdächer aufweisen.
-

Grünordnerische Einschätzung

1. Von der Planung berührte Umweltbelange

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als ausgeglichen gelten.

Zur Zeit werden die Flächen die zukünftig als Bauland zur Verfügung stehen sollen, auf der östlichen Seite der Elsterstraße als Ackerland genutzt, auf der westlichen Seite befindet sich aufgelassenes Grünland mit verschiedenen Gehölzen als Aufwuchs. Direkt im Anschluss befinden sich Grundstücke mit Wohnbebauung an die sich auch die Erweiterung des baulich geprägten Bereichs anschließen soll.

Aus der Festsetzung als Bauland im zukünftigen B-Plan ergeben sich keine neuen Auswirkungen auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berührten Umweltbelange.

2. Artenschutz

Der Vollzug des B-Planes ist im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG grundsätzlich möglich. Möglichen Beeinträchtigungen wird durch eine Bauzeitenregelung und ein Umsetzen der eventuell betroffenen Tiere entgegengewirkt.

Ausgehend von der jetzigen Nutzung der Flächen ist eine genauere Untersuchung auf der westlichen Seite der Elsterstraße anzustreben um auszuschließen das gemäß BNatSchG geschützte Tier- und Pflanzenarten durch den Baubeginn beeinträchtigt werden.

Der vorhandene Straßenbaum *Tilia cordata* ist zu erhalten.

Der Gehölz und Strauchaufwuchs auf dem aufgelassenen Grünland ist mit einer Bauzeitenregelung vor Baubeginn zu entfernen. (Entfernung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28.2. - § 39 Abs. 5 BNatSchG)

3. Gehölzschutz

Alle Gehölze unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Forst (L.).