

Inhaltsübersicht

Vorhaben- und Erschließungsplan

Textteil:

Begründung zur vereinfachten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

- I. Plangegegenstand
 1. Veranlassung und Erforderlichkeit
 2. Plangebiet
 - 2.1 Bestand
 - 2.2 Planerische Ausgangssituation
- II. Planinhalt
 1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)
 2. Intention des Planes
 3. Wesentlicher Planinhalt
- III. Auswirkungen der vereinfachten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- IV. Verfahren
- V. Rechts- und Planungsgrundlagen

Planteil:

Vorhaben und Erschließungsplan M 1: 500

8

**Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan
"Wohngebiet Thomasaue",
2. Vereinfachte Änderung nach § 13 (1) BauGB**

auf der Grundlage § 9 Abs. 8/§ 13 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1998

für den Standort "Wohngebiet Thomasaue", Gemarkung Jacobsdorf

(betroffen von der vereinfachten Veränderung - Flur 2 Flurstück 259 tlw. (dies ist die alte Flurstücksbezeichnung vor der Teilung des Plangebietes, nunmehr sind die Flurstücke 325 bis 360 Bestandteile des Plangebietes, von der 2. Vereinfachten Änderung sind die Flurstücke 337 bis 352 betroffen)

I. Plangegegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Durch den Auftraggeber, den Eigentümer der o.g. Flurstücke, ist eine vereinfachte Veränderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Wohngebiet Thomasaue" im Bereich der o.g. Flurstücke in Auftrag gegeben worden, mit dem Ziel, die bislang vorgeschriebenen Bauweisen zu ergänzen, um in der Vermarktbarkeit eine bessere Variabilität zu erreichen.

Die geplanten Änderungen stellen eine geringfügige Modifizierung der bislang möglichen Bebaubarkeit dar, ermöglichen jedoch eine bessere Umsetzung des Gesamtvorhabens.

2. Plangebiet

2.1 Bestand

Das Plangebiet des VEP „Wohngebiet Thomasaue“ liegt im Westen des Siedlungsgefüges von Jacobsdorf, südlich des Jacobsdorfer Friedhofs. Die Bahnlinie Berlin-Frankfurt (Oder) verläuft in Ost-West-Richtung in einer Entfernung von ca. 500 m zum Plangebiet in südlicher Richtung.

Bis vor wenigen Jahren wurde hier eine intensive Tierhaltung betrieben.

Medien (Ver- und Entsorgung)

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Durch die Erschließungsmaßnahmen werden folgende Medien an die Einzelparzellen herangeführt:

Trinkwasser, Abwasser, Telekom, Elektroenergie, Gas.

Topographie

Das Relief ist eben bis flach wellig auf einer Höhe von etwa 60 bis 62 Meter über HN. Nennenswerte Erhebungen oder Senken sind in nächster Nähe nicht vorhanden.

2.2 Planerische Ausgangssituation

Die planerische Ausgangssituation ist unverändert und sieht für den Planbereich eine Wohnbaufläche vor.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)

Die seinerzeit beabsichtigte Ansiedlung von Wohngebäuden und die Ausbildung eines Allgemeinen Wohngebietes wird nach wie vor weiter verfolgt. Das Plangebiet gibt Raum für ca. 30 bis 35 Wohneinheiten. Teilungen sind bereits vorgenommen worden, der öffentliche Straßenraum ist gebildet. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens hat sich ergeben, daß in den Bereichen in denen bislang für die Bauweise nur Doppelhäuser bzw. nur Reihenhäuser festgelegt waren, dies einer zügigen Umsetzung des Vorhabens entgegensteht. Mit der nunmehr vorgesehenen Änderung soll eine größere Flexibilität in der Realisierung erreicht werden.

2. Intention des Planes

Der Planbereich befindet sich in Randlage zum Siedlungsgebiet der Gemeinde Jacobsdorf. Die beabsichtigte Änderung des VEP steht den bisherigen Zielen der genehmigten Planung nicht entgegen. Hier soll weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Die beabsichtigte Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung, deshalb kann ein vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt werden.

3. Wesentlicher Planinhalt

Der vorliegende Stand der Planung baut auf dem beschlossenen Vorhaben- und Erschließungsplan auf. Die Einstufung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) bleibt unverändert. Alle bislang getroffenen textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen zur Grünordnung bleiben unverändert bestehen. Die Veränderung im Vergleich zum bisher gültigen Plan betrifft die zusätzliche Zulässigkeit von Doppelhäusern (neben den bereits zulässigen Reihenhäusern) im Bereich der Flurstücke 347 bis 352 und die zusätzliche Zulässigkeit von Einzelhäusern (neben den bereits zulässigen Doppelhäusern) im Bereich der Flurstücke 337 bis 346.

Durch die vereinfachte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

III. Auswirkungen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans

Durch die vereinfachte Änderung des B-Plans sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Über die bereits bei der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes berücksichtigten Auswirkungen auf die Umwelt auf Grund der baulichen Verdichtung, der zusätzlichen Versiegelung von Grund und Boden, sowie durch zusätzlichen Verkehr sind keine darüber hinausgehenden Maßnahmen erforderlich.

Den Verkehr betreffende Plangebietsteile erfahren durch die vereinfachte Änderung keine Korrektur.

IV. Verfahren

Der Satzungsbeschuß zum VEP erfolgte durch die Gemeindevertreterversammlung Jacobsdorf am 05.12.1996.

Mit Datum vom 28.01.1997 wurde die Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen in Cottbus genehmigt. Die Satzung trat am 12.03.1997 in Kraft.

Der Satzungsbeschuß zur 1. Vereinfachten Änderung des VEP erfolgte durch die Gemeindevertreterversammlung Jacobsdorf am 08.09.1998.

Der Aufstellungsbeschuß für die 2. vereinfachte Änderung des VEP erfolgte durch die Gemeindevertreterversammlung Jacobsdorf am 27.06.2002.

Es ist geplant, die öffentliche Auslage des Planentwurfes und die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange zeitgleich durchzuführen.

V. Planungs- und Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. Teil I S. 2141, ausgegeben am 3. September 1997, ber. BGBl. 1998 Teil I S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil I - Gesetze, Nummer 13 vom 22. Dezember 1997) in der Fassung vom 25.03.1998 (GVBl. I S. 82)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch die Fassung vom 21.09.1993 (BGBl. Teil I S. 2995)

- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung vom 25.06.1992 (GVBl. I S. 208) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.1997 (GVBl. S. 124)