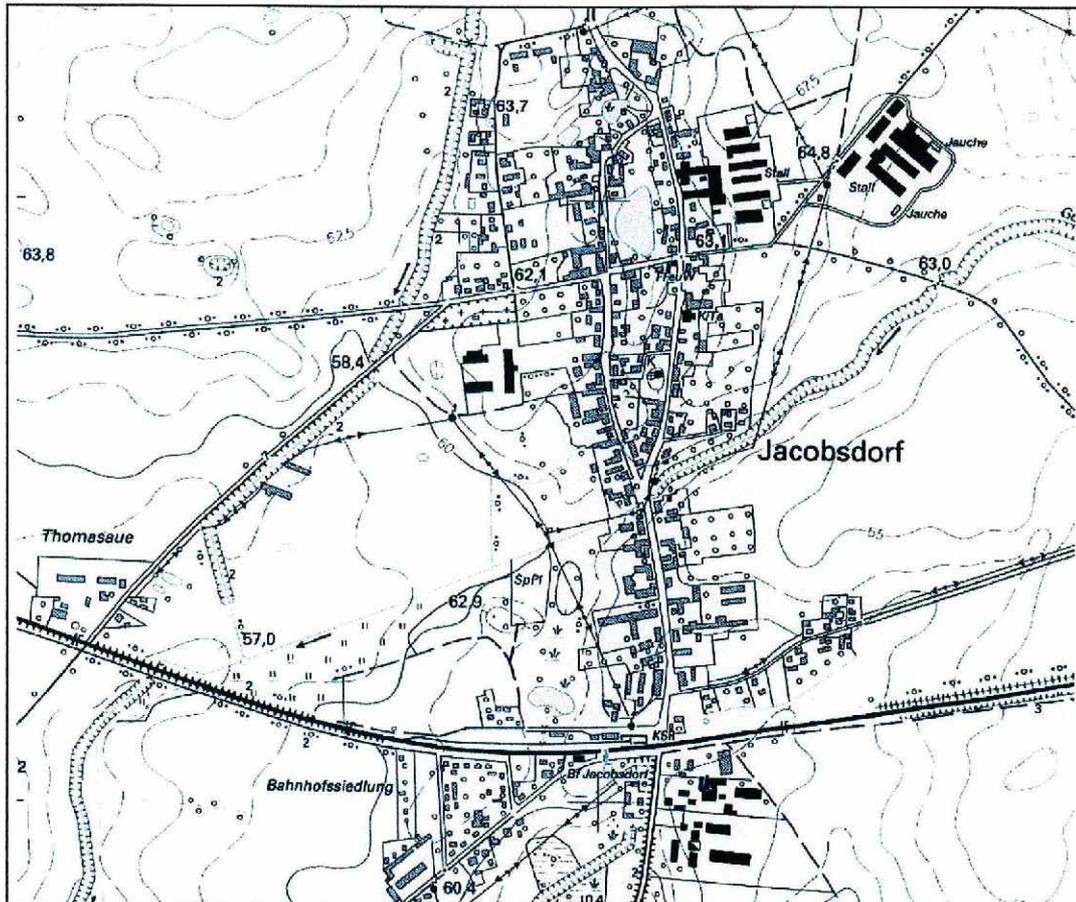


Gemeinde Jacobsdorf

Vorhaben- und Erschließungsplan

„Wohngebiet Thomasaue“ 3. Änderung n. § 13 BauGB



Auftraggeber:

ALIA Immobilien
Management GmbH

Binzstraße 64
13189 Berlin

In Abstimmung mit
Amtsverwaltung Amt
Odervorland
Bauamt

Bahnhofstraße 3
15518 Briesen

Auftragnehmer:



August-Bebel-Str. 58
15517 Fürstenwalde

Bearbeiter:

Dipl.Ing. Frank Wildschütz
Architekt
BA 2020-90-1-A

Bearbeitungsstand:

Mai 2008

Satzung

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohngebiet Thomasaue", 3. Vereinfachte Änderung nach § 13 (1) BauGB

auf der Grundlage § 9 Abs. 8/§ 13 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 – BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),

für den Standort "Wohngebiet Thomasaue", Gemarkung Jacobsdorf
(betroffen von der vereinfachten Veränderung ist das gesamte Plangebiet)

I. Plangegegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Durch den Auftraggeber ist eine vereinfachte Veränderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Wohngebiet Thomasaue" beantragt worden, mit dem Ziel, die bislang vorgeschriebenen Bauweisen zu modifizieren, um in der Vermarktbarkeit eine bessere Variabilität zu erreichen. Die bisher geltenden Festsetzungen haben bislang zu keiner umfassenden Umsetzung der Planung geführt. Um die Bebauung im Gebiet Thomasaue zum Abschluß zu führen, hat sich die Gemeinde entschlossen, das Verfahren zur 3. Änderung des V/E-Planes durchzuführen.

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 (bis Anfang der 90er Jahre) 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. Das Gebiet ist auf der Grundlage des bestehenden V/E-Planes bereits zum Teil bebaut.

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 Doppelhäuser und Reihenhäuser bzw. nur Reihenhäuser festgelegt waren, dies einer zügigen Umsetzung des Vorhabens entgegensteht. Gleiches gilt für die bislang gültige Ausweisung der Vollgeschosse und der Dachformen. 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. Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

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 mit Ausnahme der nachfolgenden Punkte unverändert bestehen:

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauweise

Neu - Die Gebäude können im Plangebiet je nach Festsetzung der Nutzungsschablone als Einzelhäuser und Doppelhäuser angeordnet werden.

Alt - Die Gebäude können im Plangebiet je nach Festsetzung der Nutzungsschablone als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser angeordnet werden.

III. Gestaltungsvorschriften

1. Abschnitt - Streichung des Begriffs „Reihenhäuser“ und von Satz 5 " Dächer sind mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zu errichten"

und Satz 6 "Bei voller Ausnutzung der Obergeschosse sind Drempele bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig"

2. Abschnitt - Streichung von Satz 1 "Die Dachdeckung ist mit roten Dachziegeln auszuführen"

und Satz 3 "Die Giebelausbildung muß nicht ausschließlich bis zum First erfolgen"

und Satz 4 "Der Giebel kann durch eine Teilwalmung (Krüppelwalm) ausgebildet werden"

Die weiteren Veränderungen im Vergleich zum bisher gültigen Plan betreffen die Zulässigkeit

- Von Doppel- und Einzelhäusern im westlichen Plangebietsteil (Bislang war hier die Zulässigkeit von Reihenhäusern, bzw. Reihen- und Doppelhäusern ausgewiesen)
- Von Gebäuden mit 2 Vollgeschossen (bislang 1+D) im gesamten Plangebiet – damit erfolgt gleichzeitig eine Anpassung an die gültige BbgBO; in diesem Zusammenhang wird die vorgeschriebene Dachneigung aufgehoben (s. o. unter III. Gestaltungsvorschriften 1. Abschnitt), damit sind alle Dachformen möglich.

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 Satzungsbeschluss 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.

Die Gemeindevertretung hat die 2. vereinfachte Änderung des VEP als Satzung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß für die 3. vereinfachte Änderung des VEP ist durch die Gemeindevertretung erfolgt.

Es ist geplant, die öffentliche Auslage des Planentwurfes (Beteiligung der Öffentlichkeit) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange zeitgleich durchzuführen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen vorgebracht worden.

Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine Anregungen vorgebracht worden, die zu Planänderungen führen.

Die Gemeindevertretung hat am 15.05.08 die vorgebrachten Anregungen abgewogen.

Die Gemeindevertretung hat am 15.05.08 die Fassung der 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohngebiet Thomasaue“ als Satzung beschlossen.

V. Planungs- und Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16.07.2003 (GVBl. I S: 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.06 (GVBl. I S. 74)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. Teil I S. 1818/1827)
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28.06.06 (GVBl. S. 74)