

Begründung zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren

(Bebauungsplan nach §§ 13 a,b BauGB)

"Dubrower Kiez"

Gemeinde Heidese, OT Gräbendorf



- Stand 12. November 2019 -

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Begründung	
Begründung zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan nach §§ 13 a,b BauGB) "Dubrower Kiez"	1 1 1
Gemeinde Heidesee, OT Gräbendorf	1
1 PLANUNGSZIEL und ÖRTLICHE LAGESITUATION	3
1.1 Anlass, räumliche Lage und Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes	3
1.2 Ziel der Planung	5
1.3 Verkehrserschließung	6
1.4 In den Bebauungsplan einbezogene Flurstücke	6
1.5 Sicherung des Abwasserpumpwerkes des MAWV für die Ortsteile Gräbendorf und Gussow	6
2 BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN	8
2.1 Zeichnerische Festsetzungen	8
2.2 Textliche Festsetzungen	9
3 FLÄCHENGLIEDERUNG	12
4 SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	13
4.1 Trink- und Abwassererschließung	13
4.2 Niederschlagsentwässerung und Schutz des Grundwassers	13
4.3 Brandschutz und Rettungsdienst	13
4.4 Altlasten und Kampfmittel	13
4.5 Beseitigung baulicher Anlagen	14
4.6 unterirdischer Leitungsbestand	15
4.7 Bodendenkmale	15

Teil 2 Artenschutzfachbeitrag

Anhang 1: Gutachten GLU mbh zur Sanierung des Plangebietes

1 PLANUNGSZIEL und ÖRTLICHE LAGESITUATION

1.1 Anlass, räumliche Lage und Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes

- Anlass

Auf Grund der § 1 Abs.3 und § 2 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) stellt die Gemeinde Heidesee den Bebauungsplan „Dubrower Kiez“ auf.

Das Baugebiet liegt nicht im LSG „Dahme-Heideseen“, sondern grenzt lediglich daran. Da durch das LSG einer Flächenentwicklung der Gemeinde klare Grenzen gesteckt sind, bleibt nur noch die Innenentwicklung zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Es müssen also innerörtliche Verdichtungspotentiale ausgeschöpft werden.

Die Einwohnerzahl der bis 2003 selbstständigen Gemeinde Heidesee und der angegliederten Ortsteile hat sich in den letzten Jahren erheblich erhöht (2014: 6884, 2018: 7228 Anstieg: 16.6%). Da weite Teile der Gemeinde unter Landschaftsschutz stehen, sind neue Bauflächen fast ausschließlich über Innenverdichtung verfügbar. In Gräbendorf waren bisher keine Bauflächen im Innenbereich verfügbar. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll sich das ändern.

Die Planung schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an und ist nicht im Rahmen der Innenentwicklung möglich. Zur Einordnung des Planvorhabens „Dubrower Kiez“ in die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde Heidesee nach Ziel 4.5 LEP B-B hat sich die Landesplanungsbehörde mehrfach geäußert, zuletzt mit den Schreiben vom 06.09.2018 und vom 03.01.2019. Danach ist für das Planungsvorhaben „Dubrower Kiez“ ein Flächenanteil von ca. 0,6 ha Außenbereichsfläche auf die Entwicklung anerkannt und angerechnet worden.

Auf dem Plangelände wurde zuvor eine Brüterei betrieben. Die Konversion der verlassenen und verfallenen Brütereie zu Wohnraum steht damit im Einklang mit den Zielen, die mit §13a, b BauGB verfolgt werden.

Zusätzlich ins Planungsgebiet genommen wurden Die Flurstücke 240/2, 240/6 und 244/6. Diese gehören zum Innenbereich der Klarstellungs- und Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG der Gemeinde Gräbendorf, in Kraft seit dem 16.02.2001.

- Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt am historischen Ortskern des Ortsteils Gräbendorf (siehe Abbildung 1). Durch das Planungsgebiet verläuft die Innenbereichsgrenze gemäß der Satzung vom 16.02.2001. Diese ist gesondert in Abbildung 2 dargestellt. Außerhalb des Innenbereichs liegen ca. 0,62 ha des Plangebietes (siehe Abbildung 2)

Das Plangebiet hat eine annähernd rechteckige Grundfläche mit mehreren Ausbuchtungen und einer Anbindung. Es hat eine Fläche von ca. 15.100 m² und liegt im OT Gräbendorf der Gemeinde Heidesee zwischen der Dubrower Straße und der Prieroser Landstraße.

Im Osten und Süden findet die Begrenzung durch das LSG Dahme-Heideseen statt. Nach Norden findet die Begrenzung durch die Bebauung entlang der Karl-Woitschach-Straße und der Prieroser Landstraße statt. Dort befindet sich auch eine Bäckerei mit Laden zur Nahversorgung.

Begründung zum Entwurf
des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren „Dubrower Kiez“ im Ortsteil Gräbendorf



Abbildung 1 Übersicht Planungsgebiet

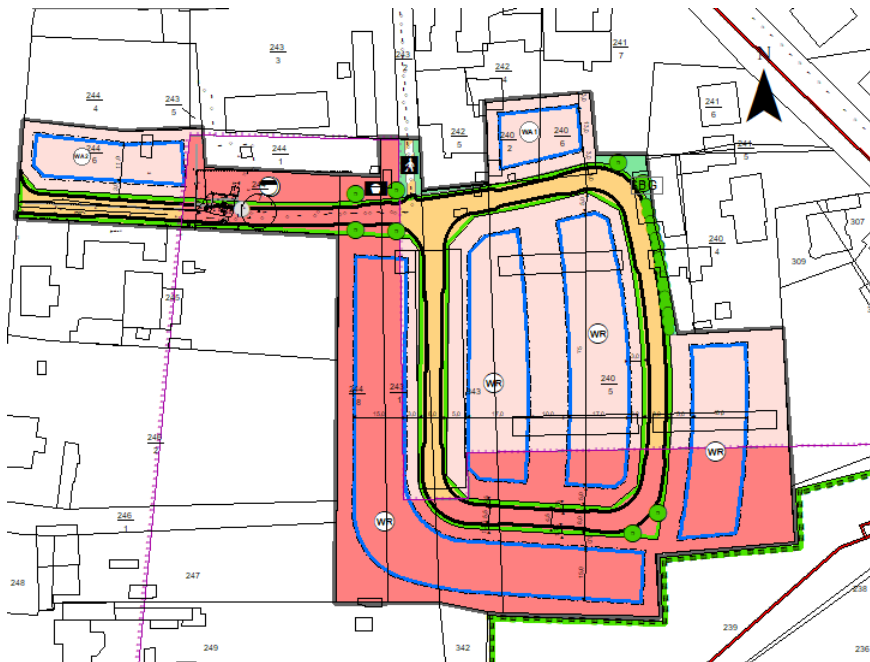


Abbildung 2 Innenbereich (hellrot) und Außenbereich (dunkelrot) im Plangebiet

- Landesplanerische Einordnung

Für die Planung sind folgende Ziele maßgeblich:

Ziel 4.2 (Z) LEP B-B Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 2 LEP B-B : Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption

Ziel 5.2 LEP B-B : Sicherung des Freiraumverbundes sowie Entwicklung seiner Funktionsfähigkeit

- Aufstellungsverfahren

Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen wird der Bebauungsplan „Dubrower Kiez“ als vorzeitiger Bebauungsplan i.S.d. § 8 Abs.4 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Mit der Billigung des Planentwurfs stimmte die Gemeindevertretung Heidesee der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu.

Es gelten insbesondere folgende Verfahrensvorschriften:

- Gemäß § 13 Abs.2 Nr.1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und Bürger abgesehen werden. Es werden deshalb unmittelbar die förmlichen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt.
- Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 gelten Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsregelung erfolgt deshalb nicht.
- Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist gemäß § 13a Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13 Abs.3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung, ohne Umweltbericht und ohne Angabe über die sonstige Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen aufgestellt wird. Es ist dabei auch bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung unterrichten kann.

Zum Planentwurf wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet, der als Teil 2 der Planbegründung in die Planunterlagen aufgenommen wurde.

1.2 Ziel der Planung

Das Plangebiet dient ausschließlich der Zulassung von (privaten) Wohnbauvorhaben. Die Baugrundstücke sollen durch eine neue Wohngebietsstraße erschlossen werden, die auf die Dubrower Straße einmündet (Ringstraße). Eine zusätzliche Erschließung erfolgt über eine nur für Radfahrer und Fußgänger zulässige Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Karl-Woitschach-Straße im Norden.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, ein Wohngebiet zu realisieren. Die von der Straße und dem Gewerbe abgeschirmten Grundstücke werden als reine Wohngebiete ausgewiesen. Bei einer gängigen Grundstücksgröße für Einfamilienhäuser von ca. 600m² ergeben sich im Plangebiet Platz für 17 Einfamilienhäuser. Die Erschließungsstraße und die anschließende Ringstraße garantieren ein ruhiges Wohnen ohne Durchgangsverkehr. Eine Gefährdung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen wird somit ausgeschlossen.

1.3 Verkehrserschließung

Die bisherige Grundstückszufahrt über die Karl-Woitschach-Straße ist unübersichtlich und schlecht ausgebaut. Außerdem wäre für den Fall eines Notfalls lediglich eine Zufahrt für die Rettungskräfte vorhanden. Aus diesem Grund wird die momentane Zufahrt zum Fußgängerbereich umgewandelt, und eine neue Erschließungsstraße zur Dubrower Straße gebaut. Diese ermöglicht zum einen eine Entschärfung der Unfallgefahr entlang der B246 und verhindert zum anderen ortsfernen Durchgangsverkehr im Wohngebiet.

Die Einmündung der Dubrower Straße auf die Bundesstraße ist gut ausgebaut und deutlich übersichtlicher. Für die neue Erschließungsstraße muss ein bereits vorhandenes Pumpwerk des MAWV umgebaut werden und somit überfahrbar gemacht werden. Die Kosten trägt der Erschließungsträger und wird in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart.

1.4 In den Bebauungsplan einbezogene Flurstücke

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Geltungsbereichsfläche von 15.100 m² (1,5 ha).

Vollständig in den Bebauungsplan einbezogen sind die privaten und öffentlichen Grundstücke der Flur 3 der Gemarkung Gräbendorf:

Vollständig betroffene private Flurstücke	244/6, 244/8, 243/1, 343, 240/2 240/6
Vollständig betroffene Grundstücke der Gemeinde	244/7
Teilweise betroffene Flurstücke	240/5

Die Teilung von Flurstück 240/5 erfolgt nach dem Teilungsentwurf vom 27.03.2019. Die Grenze des Geltungsbereichs folgt hier der Teilungsgrenze.

1.5 Sicherung des Abwasserpumpwerkes des MAWV für die Ortsteile Gräbendorf und Gussow

- a. Eine Trinkwasserversorgungsleitung ist vorhanden und kann zur Versorgung genutzt werden. Die Leitungen sind auf der zeichnerischen Festsetzung als unterirdische Leitungen festgehalten.
- b. Schmutzwasser kann über das bereits vorhandene Pumpwerk entsorgt werden. Das Pumpwerk wird auf Kosten des Erschließungsträgers umgebaut, so dass eine Befahrung möglich ist. Dadurch wird es in seiner Funktion nicht beeinträchtigt.

Bei der Planung wurde der Verlauf der bestehenden Leitungen berücksichtigt. Diese liegen unter den öffentlichen Verkehrsflächen und sind so mit geringem Aufwand zugänglich.

Begründung zum Entwurf
des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren „Dubrower Kiez“ im Ortsteil Gräbendorf

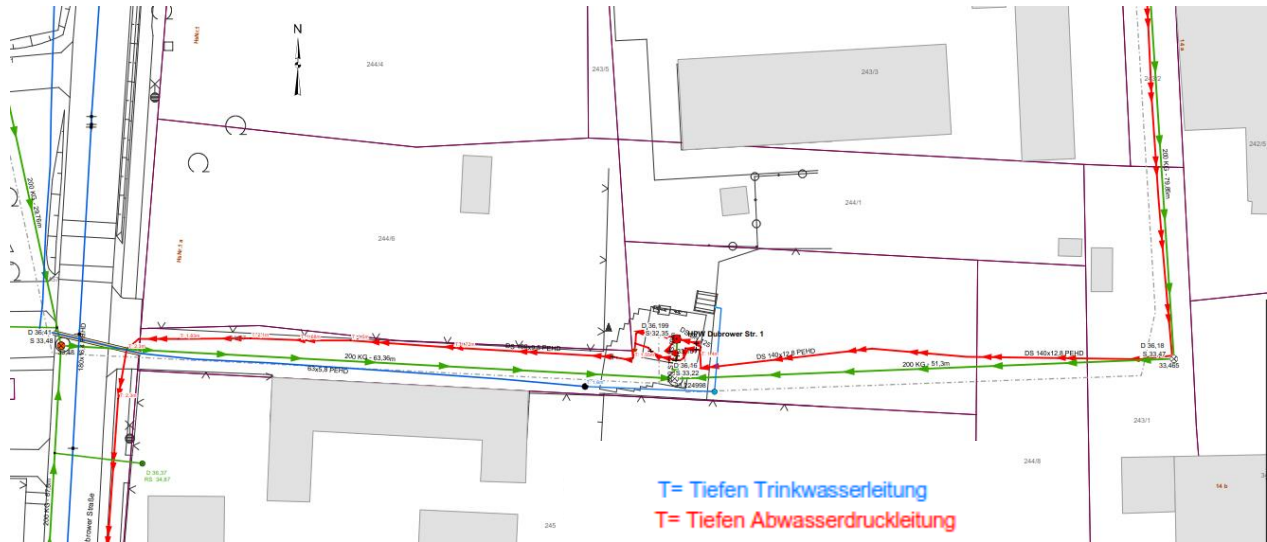


Abbildung 3 : Leitungsbestand "Dubrower Kiez"

2 BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN

2.1 Zeichnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Verkehrsflächen zur Erschließung sowie die straßenbegleitenden Baugebiete als Allgemeines Wohngebiet 1 (WA1), Allgemeines Wohngebiet 2 (WA2) an der Dubrower Straße (Innenbereichsfläche) und

reine Wohngebiete (WR) räumlich fest. Straßenbegleitend ist jeweils eine Baureihe möglich.

Die überbaubaren Flächen werden durch geschlossene Baugrenzen (Baufenster) festgelegt.

Die Baufenster weisen eine Tiefe von mindestens 15m auf. Durch die Anordnung der Baufelder wird eine Verdichtung erzielt, die zum umliegenden Ortsteil passt.

Die städtebauliche Begründung erfolgt unter „2.2 Textliche Festsetzungen“

Die Wohngebietsstraße (Erschließungsstraße der Wohnbaugebiete) wird als öffentliche Verkehrsfläche festgelegt. Die Breite dieser Verkehrsfläche beträgt mindestens 8 m. Im Bereich der Verkehrsfläche der Wohngebietsstraße sind Pflanzstandorte für 7 Straßenbäume festgesetzt. Durch Nebenzeichnung (Darstellung ohne Normcharakter) wird der Straßenquerschnitt der Wohngebietsstraße dargestellt:

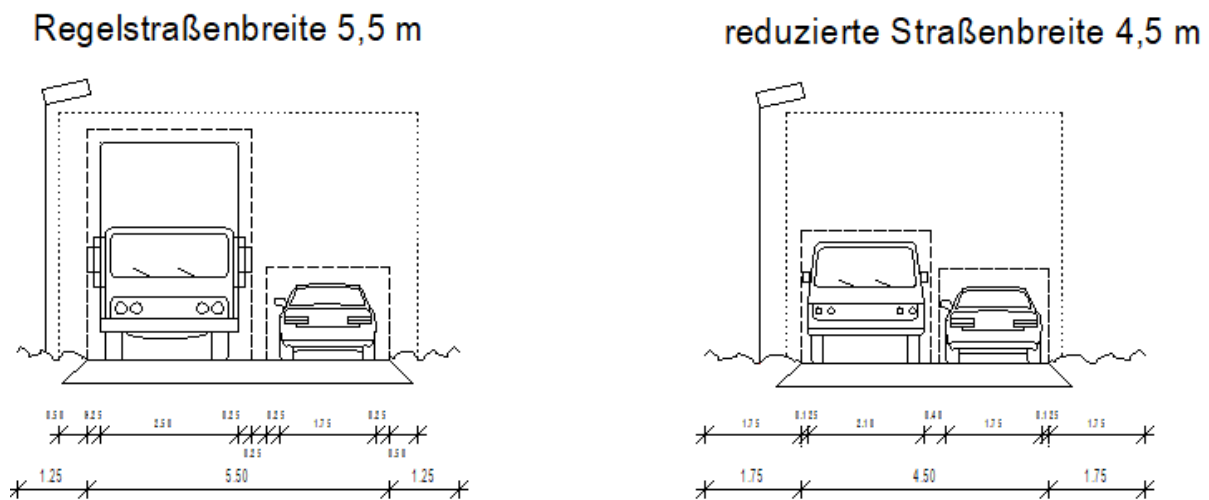


Abbildung 4: Nebenzeichnung im B-Plan zu Straßenquerschnitten (kein Normcharakter)

Danach soll der Regelausbau mit einer Fahrbahnbreite von 4,5 m zzgl. Bankett erfolgen, die einen Begegnungsfall Pkw/Pkw gefahrlos zulässt. In Kurven- und Einmündungsbereichen erfolgt eine Fahrbahnaufweitung auf 5,5 m zzgl. Banketten. Beiderseits der Straße sollen je 1,75 m breite Grünstreifen bei einer Fahrbahnbreite von 4,5 m angeordnet werden, die insbesondere der Niederschlagsentwässerung der Fahrbahn, Leitungstrassen und dem Anpflanzen von Straßenbäumen dienen.

Die verbindlichen Regelungen zum Straßenbau erfolgen durch städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Erschließungsträger.

Daraus ergibt sich eine Gestaltung des Straßenraumes wie, abhängig von den Grundstückszufahrten, beispielhaft in Abb. dargestellt:

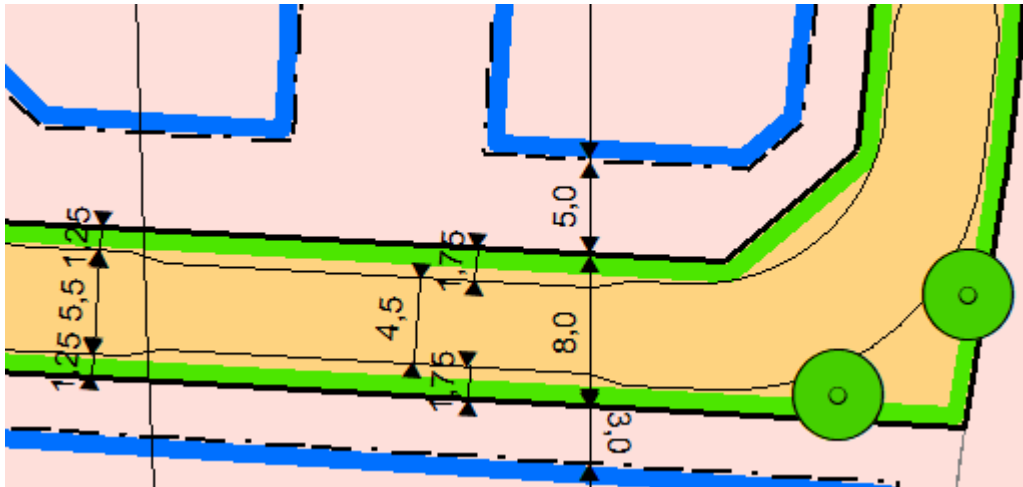


Abbildung 5: beispielhafte Gestaltung des Straßenraumes

Baumpflanzungen an Einmündungen und Kurven haben verkehrsleitende Funktion.

Die bisherige Zufahrt wird zum Fußgängerweg umgewandelt. Dies ermöglicht eine bequeme Versorgung ohne zusätzliches Verkehrsaufkommen.

Für das Abwasserpumpwerk wird ein gesonderter Versorgungsbereich ausgewiesen. Dieser ist größer als nach bisheriger Planung erforderlich. Damit sind Möglichkeiten für eine eventuelle Nachrüstung oder Erweiterung der technischen Anlagen gegeben.

Die Grünfläche im Norden dient als öffentliche Grünfläche. Diese öffentliche Nutzung unterstreicht den Charakter als dörfliches Wohngebiet. Im Osten werden Sträucher als Straßenbegleitgrün gepflanzt. Dies dient ebenfalls der in Gräbendorf üblichen Durchgrünung des Quartiers.

2.2 Textliche Festsetzungen

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

*In den als „Reines Wohngebiet (WR)“ festgesetzten Teilen des Baugebietes sind zulässig:
die gemäß §3 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen.*

Nicht zulässig sind die gemäß §3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

*In den als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzten Teilen des Baugebietes sind zulässig:
die gemäß §4 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen.
Nicht zulässig sind die gemäß §4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen*

Die Unterscheidung zwischen WA und WR erfolgt aus der Siedlungsstruktur heraus. Die Nutzungsintensitäten in Gräbendorf nehmen vom Ortskern aus zum Ortsrand ab. Dies wird bei der Einteilung in WA und WR berücksichtigt.

Ausgeschlossen werden für WR ausnahmsweise zugelassene Nutzungen wie: Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen (vgl. § 13a BauNVO) sowie Anlagen für soziale Zwecke und den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausgeschlossen werden für WA ausnahmsweise zugelassene Nutzungen wie: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Nördlich von WA1 außerhalb des Plangebietes befindet sich eine Bäckerei. Fickert/Fiesler legen in ihrem Kommentar zur BauNVO dar, dass eine Bäckerei als nicht störender Betrieb, der der Versorgung dient, zu betrachten ist (Fickert/Fiesler, „Baunutzungsverordnung“ 11. Auflage, Seite 320). Insofern ergeben sich keine nachbarschaftlichen Probleme.

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

Reines Wohngebiet:

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ 0,36.

Die zulässige Geschosßflächenzahl beträgt GFZ 0,6.

Zahl der zulässigen oberirdischen Geschosse: 2

Im reinen Wohngebiet wurde die GRZ reduziert, um der Bodenschutzklausel (§1a Abs. 2 BauGB: „...Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden...“) und dem Grundsatz „Innen vor Außen“ Rechnung zu tragen. Da die WR nicht mehr im Innenbereich liegen, wird die Bebauung an die weniger verdichtete Außenbereichsbebauung angepasst.

Allgemeines Wohngebiet 1:

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ 0,4.

Die zulässige Geschosßflächenzahl beträgt GFZ 0,6.

Zahl der zulässigen oberirdischen Geschosse: 2

Allgemeines Wohngebiet 2:

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ 0,4.

Die zulässige Geschosßflächenzahl beträgt GFZ 0,6.

Zahl der zulässigen oberirdischen Geschosse: 2

Die GRZ wurde auf 0,4 festgesetzt, um sich in die umliegende Bebauung im Ortskern einzupassen. Durch die Bebauung mit einem 3- geschossigen Wohnbau im Nordosten des Wohngebietes ergibt sich gemäß der Vorbildwirkung des Bestandes im WA2 die Möglichkeit die Geschosßzahl auf 3 festzusetzen. Dies wird abgeleitet vom östlich stehenden, dreigeschossigen Mehrfamilienhaus.

Die festgesetzte Geschosßflächenzahl GFZ 0,6 beträgt 5/3 der GRZ und auch damit fügt sich die im Plangebiet zulässige Bebauung in die bestehenden Nutzungsmaße im angrenzenden Siedlungsraum ein.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Reines Wohngebiet:

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig

In diesem Planbereich soll die dörfliche Struktur erhalten bleiben. Der umliegenden Bebauung angepasst werden also Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Allgemeines Wohngebiet 1:

Es sind Einzelhäuser zulässig

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 eine Einzelhausbebauung zulässig. Dies entspricht dem dörflichen Charakter der Umgebung.

Allgemeines Wohngebiet 2:

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig. Ein Doppelhaus bezeichnet zwei aneinander gebaute und in der Regel einheitlich gestaltete Einfamilienhäuser.

4. Bauliche Gestaltung

(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m §81 BbgBO)

4.1 Bei Zweigeschossiger Bauweise ist das obere Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

Zulässig ist eine maximale Kniestockhöhe von 1,5m. Als Dachform sind bei Hauptgebäuden Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 22° - 45° zulässig.

Untergeordnete Bauteile wie Erkner, Türme, Vordächer, Wintergärten und Gauben dürfen andere Dachformen und eine andere Dachneigung aufweisen.

4.2 Die Firsthöhe wird auf 9,5m über dem Höhenbezugspunkt DHHN 2016= 36,2m festgelegt.

(2) Für die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzung von Bäumen sind einheimische, hochstämmige Laubbäume der Gattungen Linde (Tilia), Ahorn (Acer) oder Hainbuche (Carpinus) mit einem Mindest-Stammumfang von 12 cm zu verwenden. Von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 2 m abgewichen werden.

Das Plangebiet ist derzeit frei von Bäumen. Die Festsetzung der Straßenbäume hat insbesondere eine verkehrsleitende und kleinklimatische Funktion und soll zu einer „Durchgrünung“ und ortstypischen Gestaltung des Straßenraumes beitragen.

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen resultiert aber ausdrücklich nicht aus einer durch den B-Plan begründeten Pflicht zum Eingriffsausgleich. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsregelung erfolgt deshalb nicht.

Die zulässige räumliche Abweichung von den festgesetzten Pflanzstandorten um bis zu 2 m soll Spielraum für die Herstellung von Grundstückszufahrten bieten, die ihrerseits abhängig von der Breite der zu bildenden Baugrundstücke und der Objektplanung auf den zu bildenden Grundstücken angelegt werden.

(3) Für die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzung von Sträuchern

sind einheimischen Laubgehölz-Sträucher mit einer Pflanzgut - Höhe von 0,6 m anzupflanzen.

Für die Anpflanzungen sind Sträucher der Arten Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) bzw. Heckenrosen (*Rosa arvensis*, *R. canina*, *R. glauca*, *R. multibracteata*, *R. multiflora*, *R. pimpinellifolia*, *R. rubiginosa*, *R. rugosa*) zu verwenden.

Die verbindlichen Vereinbarungen zu den Gehölzanpflanzungen im Verkehrsraum der Dubrower Straße und der geplanten Wohngebietsstraße erfolgen durch städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Erschließungsträger.

Die nördliche Grünfläche entlang des Fußgängerweges hat die Zweckbestimmung öffentliche Grünfläche.

Die östliche Grünfläche wird mit Straßenbegleitgrün bepflanzt, was zur ortsüblichen Durchgrünung beiträgt.

Da das Gebiet an ein Landschaftsschutzgebiet angrenzt und auf einem Bodendenkmal steht, wurden beide Grenzen auf dem Plan festgehalten.

Ein vermessener Höhenbezugspunkt nahe der Versorgungsfläche wurde ebenfalls vermerkt.

3 FLÄCHENGLIEDERUNG

NUTZUNGSART	Festsetzung im B-Plan	
	[m ²]	[%]
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.462	9,7
Reine Wohngebiete (WR)	9.571	63,4
Öffentliche Verkehrsfläche (Dubrower Kiez)	3.368	22,3
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gehweg)	39	0,3
Versorgungsfläche (Pumpwerk des MAWV)	289	1,9
Grünflächen (Straßenbegleitgrün)	364	2,4
SUMME (Geltungsbereichsfläche des B-Planes)	15.093	

Überlagernde Nutzungen

Festsetzung im B-Plan

Standorte zum Anpflanzen von Bäumen
Anpflanzung einer einreihigen Laubgehölz – Hecke

8 Stück
38 lfd.m

4 SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

4.1 Trink- und Abwassererschließung

Im Straßenraum der Dubrower Straße befindet sich eine öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung. Eine Erschließung über zentrale öffentliche Anlagen zur Schmutzwasserbeseitigung besteht derzeit nicht. Mit der Herstellung der für das Plangebiet erforderlichen Erschließungsanlagen wird ein Erschließungsträger beauftragt.

Leitungen können auf der Verkehrsfläche verlegt werden. Durch die Neigung des Geländes sollte eine Freispiegel-Verlegung unproblematisch sein.

4.2 Niederschlagsentwässerung und Schutz des Grundwassers

Niederschlagswasser von Verkehrs-, Dach- und sonstigen bodenversiegelten Flächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nicht vor dem Eindringen wassergefährdender Stoffe geschützt. Der Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) bedarf entsprechender wasserrechtlicher Genehmigungen.

4.3 Brandschutz und Rettungsdienst

Es gelten die "Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) i. V. m. der "Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen". Seite 7 05.07.2019.

Die Brandschutzstelle des Landkreises Dahme-Spreewald gibt ihre Zustimmung für einen Löschwasserbrunnen auf der öffentlichen Grünfläche. Die Hinweise gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 sind zu beachten. Die Errichtung des Löschwasserbrunnens obliegt dem Erschließungsträger und wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

4.4 Altlasten und Kampfmittel

- a. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.
- b. Es gibt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Bereich des B-Planes. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel

(Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil 11 Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Finder sind verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.



Abbildung 6: Bestandsgebäude im Plangebiet

4.5 Beseitigung baulicher Anlagen

Durch die vorherige Nutzung des Geländes als Brüterei befinden sich noch teils stark verfallene Ruinen auf dem Gelände. Diese werden in Abbildung 5 dargestellt (gelbe Flächen). Gemäß dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird das Gelände durch den Abbruch der bestehenden Gebäude wieder der Innenentwicklung zugeführt.

Ein Prüfbericht der GLU mbh samt Rückbaukonzept liegt als Anlage bei.

Die addierte Grundfläche des Gebäudebestandes beträgt ca. 1.575 m². Hinzu kommt ungefähr noch einmal die gleiche Fläche, bestehend aus Betonwegen und andere Versiegelungen.



Abbildung 7 u. 8: Ruinen im Planungsgebiet

4.6 unterirdischer Leitungsbestand

Im Plangebiet befinden sich Leitungen im Straßenraum der Wohngebietszufahrt von der Dubrower Straße und des Zugangsweges von der Karl-Woitschach-Straße, die - insbesondere beim Bau der Erschließungsstraße - vor Beschädigung zu schützen sind.

4.7 Bodendenkmale

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dubrower Kiez“ berührt das gemäß § 2 Abs.2 Nr.4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschützte und zur Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg vorgesehene Bodendenkmal „Dorfkern von Gräbendorf Fundplatz 11“.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metalsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§11 (1) und (2) BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. (§11 (3) BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.