

# Gemeinde Crinitz

Bebauungsplan „Errichtung Wohnhaus - Am Spring 26a“

## Begründung



Abbildung 1: Grundstück Plangebiet

## Entwurf

Bearbeitungsstand: 14.08.2024

## IMPRESSUM

<b>Plangeber:</b>	Gemeinde Crinitz / Amt kleine Elster Turmstraße 5 03238 Massen-Niederlausitz OT Massen
<b>Vorhaben</b>	<b>Bebauungsplan</b> „Errichtung Wohnhaus - Am Spring 26a“
<b>Planstand</b>	<b>Entwurf Stand 14.08.2024</b>
<b>Vorhabenträgerin</b>	Abby Ferguson Anzengruberstraße 6 12043 Berlin
<b>Planverfasser</b>	<b>kollektiv stadtsucht GmbH</b> Rudolf-Breitscheid-Straße 72 03046 Cottbus Tel.: 0355 - 75 21 66 11 E-Mail: <a href="mailto:info@kollektiv-stadtsucht.com">info@kollektiv-stadtsucht.com</a>

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>4</b>
1.1	Zweck und Ziel der Planung .....	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	4
<b>2</b>	<b>AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>5</b>
2.1	Räumliche Lage .....	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	5
2.3	Bebauung und Nutzung .....	5
2.4	Ver- und Entsorgung .....	5
2.5	Erschließung .....	6
2.6	Altlasten .....	6
2.7	Kampfmittel.....	6
2.8	Denkmalschutz .....	6
2.9	Natur, Landschaft, Umwelt .....	6
<b>3</b>	<b>PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>7</b>
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	7
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b> .....	<b>8</b>
4.1	Städtebauliches Konzept   Nutzungskonzept .....	8
<b>5</b>	<b>BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>8</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.3	Bauweise .....	9
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
<b>6</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>10</b>
8.1	Auswirkungen der baulichen Nutzung .....	10
8.2	Gemeinbedarfseinrichtungen.....	11
8.3	Verkehr .....	11
8.4	Ver- und Entsorgung .....	11
8.5	Bodenordnende Maßnahmen.....	11
<b>9</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>12</b>

# **1 PLANUNGSGEGENSTAND**

## **1.1 Zweck und Ziel der Planung**

Die Vorhabenträgerin plant die Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Mit der Aufstellung des B-Planes „Errichtung Wohnhaus - Am Spring 26a“ soll ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, baurechtlich gesichert und entwickelt werden.

Ziel ist es durch den Bebauungsplan eine Wohnnutzung auf dem Grundstück zu sichern und durch planerische Festsetzungen zu qualifizieren.

## **1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geschaffen. Mit dem Planverfahren soll auch der Nachweis erbracht werden, dass mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes den Anforderungen des § 1 Abs. 5 und des § 1a BauGB umfassend Rechnung getragen wird. Geeignete Festsetzungen sollen Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung verbindlich regeln und eine dem Umfeld angepasste, geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Auf dem Plangrundstück befand sich ehemals ein Haus, das zum Ferienwohnen genutzt wurde. Nach dem Abriss der baufälligen Bausubstanz soll nun auf der Fläche ein Wohnhaus errichtet werden. Um dieses auch baurechtlich zu sichern, erfolgt die Erstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

## 2 AUSGANGSSITUATION

### 2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Crinitz. Die Gemeinde ist eine amtsangehörige Gemeinde im Brandenburger Landkreis Elbe-Elster. Sie wird vom Amt kleine Elster verwaltet. Das Amt grenzt im Westen an die Städte Finsterwalde und Sonnewalde, im Norden an die Stadt Luckau und im Osten an die Stadt Calau sowie das Amt Altdöbern.



Abbildung 2: Plangebiet o.M., Quelle: Geoportal Brandenburg

Die Gemeinde Crinitz zählt rund 1100 Einwohner. Das Plangebiet grenzt im Norden an ein privates Wohngrundstück. Ansonsten grenzt das Plangebiet an Forstgebiete.

### 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welcher dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegt, umfasst folgenden Flur und Flurstück:

**Gemarkung: Crinitz**

**Flur: 2**

**Flurstück: tlw. 424**

Das Flurstück befindet sich im privaten Eigentum der Vorhabenträgerin

### 2.3 Bebauung und Nutzung

In dem Geltungsbereich befand sich ehemals ein Gebäude das als Ferienhaus genutzt wurde, welches jedoch zurückgebaut wurde. Lediglich die Nebenanlagen wurden nicht zurückgebaut und befinden sich aktuell noch auf dem Grundstück.

### 2.4 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der ehemals bestehenden Bebauung wird davon ausgegangen, dass Ver- und Entsorgungsleitungen an dem Grundstück anliegend sind. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden die entsprechenden Ver- und Entsor-

gungsträger aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben. Daraus resultierende Erkenntnisse werden unter diesem Punkt eingearbeitet.

## 2.5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets von öffentlichen Verkehrsflächen ist gesichert. Ein öffentlicher Waldweg im Osten des Plangebietes als Abzweig von der Straße „Am Spring“ erschließt das Plangebiet.

## 2.6 Altlasten

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan sind keine Informationen über Altlasten in dem Plangebiet bekannt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird der Landkreis diesbezüglich beteiligt. Daraus resultierende Erkenntnisse werden unter diesem Punkt eingearbeitet.

## 2.7 Kampfmittel

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan sind keine Informationen über Kampfmittel in dem Plangebiet bekannt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird der Landkreis diesbezüglich beteiligt. Daraus resultierende Erkenntnisse werden unter diesem Punkt eingearbeitet.

## 2.8 Denkmalschutz

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Satzungsdocumentes zum Bebauungsplan sind keine Bodendenkmäler, durch Satzung geschützte Denkmalbereiche und Denkmale übriger Gattungen im Plangebiet bekannt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird der Landkreis diesbezüglich beteiligt. Daraus resultierende Erkenntnisse werden unter diesem Punkt eingearbeitet.

## 2.9 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem geschützten Biotop, FFH-Lebensraum, Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, Biosphärenreservat oder Flächennaturdenkmal.

Östlich des Plangebietes befindet sich das SPA-Gebiet „Niederlausitzer Heide“, welches zu dem Geltungsbereich einen Abstand von ca. 20 m hat.

Die untere Naturschutzbehörde wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und um Mitteilungen zu Belangen von Natur und Landschaft sowie zu beabsichtigten Planungen mit Relevanz für die vorliegende Planung gebeten. Die eingegangenen Hinweise und Änderungsvorschläge werden im Zuge der Abwägung betrachtet

und wenn notwendig in Planzeichnung und Begründung eingearbeitet.

### **3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**

#### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist dem Innenbereich zuzurechnen. In der Satzung über die im Zusammenhang bebauter Ortsteile der Gemeinde Crinitz im Amt Kleine Elster – Niederlausitz liegt das Plangebiet innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs. Da es sich somit bei dem Plangebiet um eine Maßnahme im Innenbereich handelt, das Plangebiet eine Fläche von weniger als 20.000 qm hat und für die Planung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt werden.

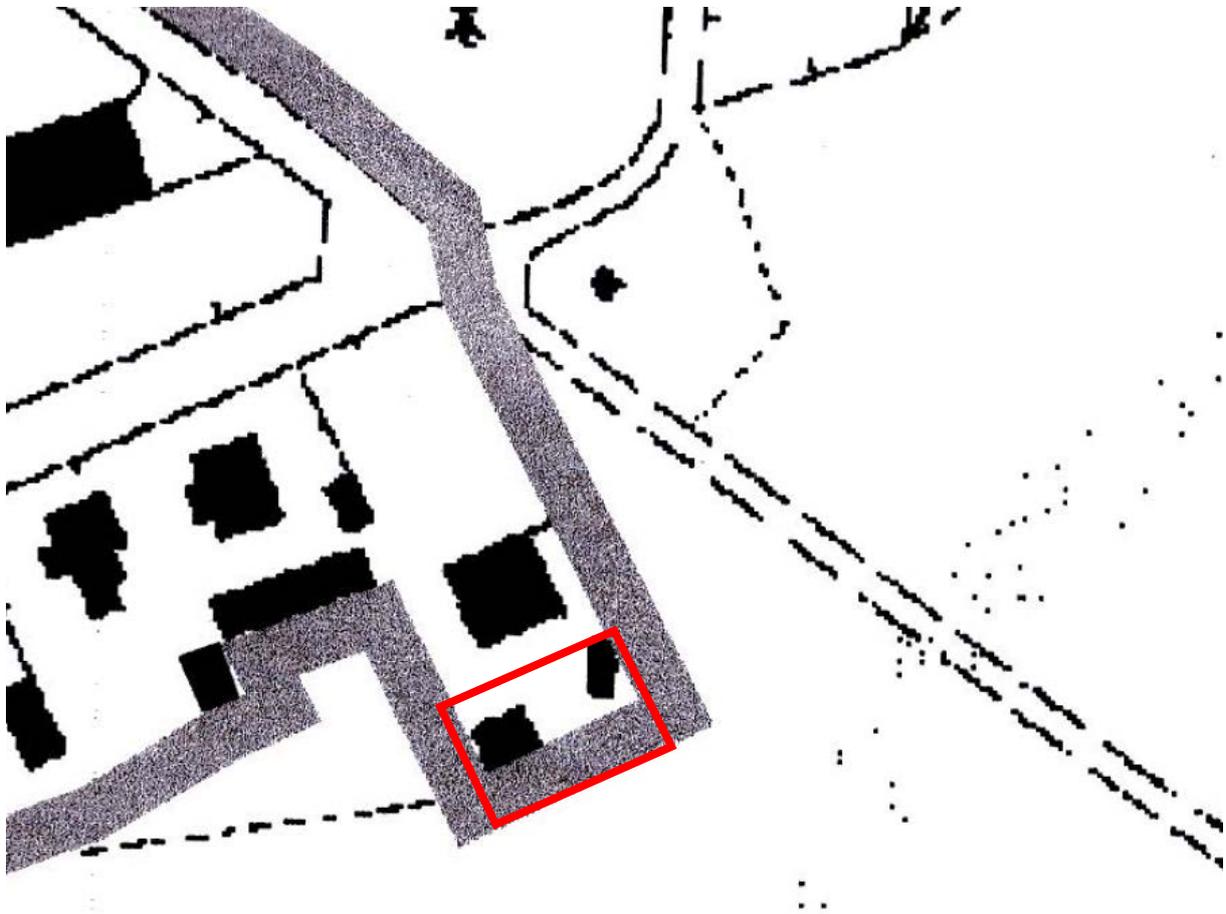


Abbildung 3 Ausschnitt Innenbereichssatzung mit Plangebiet

## 4 PLANUNGSKONZEPT

### 4.1 Städtebauliches Konzept | Nutzungskonzept

Das Plangebiet soll der Entwicklung eines reinen Wohngebietes, gemäß § 3 BauNVO dienen. Innerhalb des Wohngebietes soll ein Wohngebäude mit zugehörigen Nebengebäuden errichtet werden.

## 5 BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

### Nutzungsschablonen

WR1 – Reines Wohngebiet 1

GRZ 0,4

Offene Bauweise

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 3 BauNVO) festgesetzt. Dies begründet sich in der Eigenart der umgebenden Bebauung und des Gebietscharakters als Einfamilienhaussiedlung. Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude. Weitere Nutzungen sind nicht zulässig, da die allgemeine Zweckbestimmung als Einfamilienhaussiedlung gewahrt bleiben soll (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die städtebaulichen Gründe (§ 1 Abs. 9 BauNVO) liegen darin begründet, dass durch § 13a BauGB nur Gebiete zulässig sind, die hauptsächlich die Wohnnutzung voraussetzen. Die ausschließliche Zulässigkeit von Wohngebäuden erfolgt gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO und die weiteren zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 5.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO) wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt. Dies leitet sich aus dem baulichen Bestand des näheren Umfelds und dem Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung laut §17 BauNVO ab.

Eine Überschreitung durch Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um den Faktor 50 von 100 ist zulässig.

### 5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen darf eine Firsthöhe von 4 m nicht überschreiten. Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe wird die mittlere Geländeoberkante (GOK) mit 110,89 m über NHN festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe darf ausnahmsweise für im Zusammenhang mit der Gebäudenutzung stehende, untergeordnete technische An- und Aufbauten, wie Lüftungs-, solarthermische- und Photovoltaikanlagen überschritten werden. Die Gesamthöhe der Anlage darf dabei 1,50 m nicht überschreiten. Die Anlagen müssen im gleichen Maße ihrer Höhe vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut abrücken.

### 5.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 8 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO).

Es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO). Da es sich um eine Siedlung aus Einfamilienhäusern handelt, entspricht dies dem Gebietscharakter.

Ein Vortreten von Bauteilen bzw. Gebäudeteilen als Überschreitung der Baugrenze im Sinne von § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

### 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Unter Einhaltung der Baugrenzen ist eine Bebauung des Grundstücks mit 2 Wohngebäuden nicht möglich, was dem Gebietscharakter entspricht.

Im Reinen Wohngebiet sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der festgelegten Flächen für Nebenanlagen unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

Im reinen Wohngebiet sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der festgelegten Fläche für Nebenanlagen unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

## 6 HINWEISE

### Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gem. § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie das Anlegen von Schottergärten werden gemäß § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeit geahndet.

### Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach § 3Abs.1 Nr.1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.November 2018 verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der Verordnung, unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

### Denkmalschutz

Funde bei Erdarbeiten sind unverzüglich beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus anzuzeigen (§11Abs.1 und Abs.2BbgDSchG).

Die aufgefundenen Bodendenkmale sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs.3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs.4 und § 12 BbgDSchG).

## 7 FLÄCHENBILANZ

Flächenaufteilung B-Plan "Am Spring 26a"		
Geltungsbereich	499.5	m <sup>2</sup>
Baufeld	138.9	m <sup>2</sup>
Fläche für Nebenanlage	72.2	m <sup>2</sup>

## 8 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 8.1 Auswirkungen der baulichen Nutzung

Die ausgeübte bauliche Nutzung hat keine negativen Auswirkungen auf das Gesamtbild der Gemeinde.

## 8.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Bei einer erwartbaren Bebauung ist lediglich der Zuzug von einer Familie möglich. Diese Einwohnerentwicklung hat keinen Einfluss auf die Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde Crinitz.

## 8.3 Verkehr

Die geplante Bebauung wird keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsstroms in der Stadt zur Folge haben. Der Zielverkehr ist aufgrund der primären Wohnnutzung als normal zu erwarten, was auch auf den Quellverkehr zutrifft.

## 8.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Gebiet wird keinen signifikanten Einfluss auf die Ver- und Entsorgung der Gemeinde Crinitz haben.

## 8.5 Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorzunehmen.

# 9 VERFAHREN

Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan wurden bislang folgende Schritte durchlaufen:

Am 09. Juli 2024 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Gemeinde Crinitz der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Am Spring 26a Crinitz“ gefasst.

## 10 RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 20.06.2024

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. | S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 394) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. | S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 176) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 | S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. | S. 1802) geändert worden ist.

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr.39]); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr.18]).

**Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9).

**Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20] zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14).

**Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel** (KampfmV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. November 2018 (GVBl.II/18, [Nr. 82]).

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz BbodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. | S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. | S. 306) geändert worden ist.

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen u. ähnliche Vorgänge** (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. | S. 1274; 2021 | S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 202) geändert worden ist.

Sechste **Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT

08.06.2017 B5).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundes-Naturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. | S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 | Nr. 153) geändert worden ist.

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz-BbgNatSchAG** vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).