

2. Änderung des Bebauungsplans „Zur Burghofwiese“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung

März 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
2.3	Planungsbindungen	5
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	7
4.	AUSGANGSSITUATION	7
5.	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND -ERGÄNZUNG	7
5.1	Städtebauliches Konzept	7
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5.5	Umweltprüfung	11
5.6	Verkehr	11
6.	BODENRECHTLICHER BEZUG	11
7.	HINWEISE	11

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

In ihrer Sitzung am 20.09.2011 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Putlitz den Bebauungsplan „Gewerbegebiet zur Burghofwiese als Satzung beschlossen. Mit Ablauf der Bekanntmachung in der Zeit von 12.10.2011 bis 01.11.2011 ist die Satzung in Kraft getreten.

In ihrer Sitzung am 20.03.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Putlitz den Bebauungsplan „Zur Burghofwiese“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Satzung beschlossen. Mit Ablauf der ortsüblichen Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 30.07.18 bis 14.08.18 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Die betreute Wohnanlage soll für die pflegebedürftigen Menschen behindertengerecht und eingeschossig bleiben. Allerdings wird zur besseren Koordination der Betriebsabläufe eine Zweigeschossigkeit für das Personal erforderlich. Für die Angestellten sollen in der oberen Etage Umkleide-, Pausen-, Büro- und Archivräume entstehen. Des Weiteren soll die Grundflächenzahl für das sonstige Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ auf 0,6 erhöht werden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Zur Burghofwiese“ sind Änderungen im Maß der baulichen Nutzung notwendig. Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind keine Änderungen vorgesehen.

Entsprechend hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Putlitz in Ihrer Sitzung am 25.02.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen im Sinne von § 13a Abs. 1 BauGB. Entsprechend soll auch die 2. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Für den vorliegenden Fall darf eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weil in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete sind durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten. Hier ist auf die außerordentliche Vorprägung des Standortes zu verweisen.

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht geplant. Im Beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- **Hauptsatzung der Stadt Putlitz** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Vermessungsplan des Vermessungsbüros F.-W. Krause, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur des Landes Brandenburg vom 28.10.2008, Höhenbezug DHHN 92, Lagebezug ETRS 89
- Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS-Daten) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) vom Juli 2018
- Änderung des Bebauungsplans der Stadt Putlitz "Gewerbegebiet Zur Burghofwiese" in Kraft getreten am 15.08.2018.

2.3 Planungsbindungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Putlitz ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung über den **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. LI/19, [Nr. 35])
- Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das **Landesentwicklungsprogramm** 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrags vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)
- **Regionalpläne Prignitz-Oberhavel** am 8. Oktober 2020 als Satzung beschlossen

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 4 Abs. 1 ROG.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension der Freiflächen-Photovoltaikanlage, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen, die Raumbedeutsamkeit.

Gemäß geltender Rechtsprechung trifft das regelmäßig dann zu, wenn infolge der Größe des Vorhabens Auswirkungen zu erwarten sind, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehen (Raumbeanspruchung, Raumbeeinflussung).

Bereits mit der Stellungnahme vom 05. Dezember 2017 schrieb die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördeninternes Handlungsprogramm einer Gemeinde oder Stadt. Beispielsweise bildet der Flächennutzungsplan den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt ist. Die Stadt Putlitz verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung der 1. Änderung vom 22.05.2006.

Dieser weist den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans bereits allgemeines Wohngebiet und sonstiges Sondergebiet „betreutes Wohnen“ aus. Die 2. Änderung des Bebauungsplans gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Putlitz entwickelt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Zur Burghofwiese“ ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt und umfasst mit 4,33 ha das gesamte Areal des wirksamen Bebauungsplans, d. h. die Flurstücken 64/21, 120, 615 und 616 der Flur 2 in der Gemarkung Putlitz.

4. Ausgangssituation

Ausgehend von den Landesstraßen L 13 und L 111 ist der Geltungsbereich durch die Kommunalstraße „Zur Burghofwiese“ an das öffentliche Wegenetz angebunden und vollständig verkehrlich und medial erschlossen.

Ein Großteil der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet ist bereits verkauft.

Die einzige bestehende, bauliche Anlage ist ein Gebäude, das als Rettungswache im Westen des Geltungsbereiches genutzt wird. Hier schließen sich ein Supermarkt und verschiedene Dienstleistungsunternehmen unmittelbar an den Geltungsbereich an.

5. Inhalt der Bebauungsplanänderung

5.1 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Ansatz der Verdichtung bzw. Ergänzung der zentrumsnahen Siedlungsstrukturen als Grundlage für die Ansiedlung von Investoren und Bauwilligen im östlichen Stadtgebiet der Stadt Putlitz bleibt mit der 2. Änderung des Bebauungsplans bestehen.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit Verweis auf das Ziel 5.5 (2) LEP HR ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen für den in Rede stehenden Planungsraum im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption auf eine Fläche von ca. 1,5 ha begrenzt.

Unter Berücksichtigung des besagten Ziels der Raumordnung wird mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes (WA) südlich der vorhandenen Erschließungsstraße die Flächenvorgabe nahezu vollständig ausgeschöpft.

Für das allgemeine Wohngebiet WA soll eine kostengünstige und zukunftsorientierte Bebauung zu Wohnzwecken besonders für Familien mit hohem Platzbedarfs und begrenzten finanziellen Ressourcen möglich sein. Möglich sind sowohl zweigeschossige Stadtvillen, als auch eingeschossige Wohnbungalows.

Die Zahl der möglichen Vollgeschosse und die Dachneigung wurden dazu entsprechend großzügig festgesetzt bzw. bestimmt. Eine Änderung ist mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Zur Burghofwiese“ nicht vorgesehen.

Abweichend von den allgemeinen Zulässigkeiten gemäß § 4 BauNVO soll innerhalb des SO BW kein klassisches Wohnen möglich sein. Tatsächlich handelt es sich bei der hier geplanten Nutzung ausschließlich um eine gewerblich betriebene Sonderform; dem „betreuten Wohnen“. Nur diese Nutzung soll zukünftig möglich sein. Damit unterscheiden sich die eingeschränkten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung deutlich von den durch die Baunutzungsverordnung vorgegebenen Baugebieten.

Weil beispielsweise die Zulässigkeiten des § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO nicht durch die gemeindliche Festsetzungssystematik eingeschränkt werden darf, bleibt nur die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

Die vorliegenden Investitionsabsichten für das sonstige Sondergebiet SO BW zielen darauf ab, dass die künftigen Mieter in ihrer Wohnung unabhängig leben, aber auf Wunsch Pflege, Betreuung und Unterstützung erhalten. Dafür wird ein eigenes Pflegekonzept entwickelt und die Immobilie optimal darauf abgestimmt. Die Mieter entscheiden selbst, wie sie ihren Alltag gestalten und haben die Möglichkeit, jederzeit in der Gemeinschaft etwas zu unternehmen und am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen.

Die hier geplante Wohnanlage umfasst ebenerdige Apartments mit einer eigenen Terrasse. Die Apartments sollen eine Atmosphäre der Gemütlichkeit und Vertrautheit vermitteln und so gestaltet sein, dass individuelle Bedürfnisse, pflegerische Erfordernisse und die Anforderungen an eine wohnliche Umgebung berücksichtigt werden. Alle Apartments werden behindertengerecht konzipiert und umfassen ca. 30 m² Wohnfläche.

Weiter soll es einen Gemeinschaftsbereich geben. Neben kulturellen Angeboten werden zum Beispiel Bewegungstraining sowie gemeinsames Kochen und handwerkliche Aktivitäten angeboten. Die Mieter können sich dort in kleinen Gruppen aufhalten und an den Aktivitäten teilnehmen. Zur besseren Koordination der Betriebsabläufe ist eine Zweigeschossigkeit. Für die Angestellten sollen in der oberen Etage Umkleide-, Pausen-, Büro- und Archivräume entstehen. Zur Besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird die GRZ auf 0,6 erhöht.

§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB ermächtigt die Gemeinden, für bestimmte Personengruppen, die eine besondere Art von Wohnungen benötigt, Baugebiete mittels entsprechender Festsetzungen zu reservieren.

Vorliegend sollen innerhalb des sonstigen Sondergebietes nur solche Einrichtungen möglich sein, die in Gänze dem besonderen Wohnbedarf von alten, pflegebedürftigen oder behinderten Menschen gerecht werden. Dabei kommt der besondere Nutzungszweck auch in baulichen Besonderheiten der Wohngebäude und Wohnungen zum Ausdruck.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1. Das allgemeine Wohngebiet WA dient gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 BauNVO sind unzulässig. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt.*
- 2. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO im Vernehmen mit § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes „betreutes Wohnen“ (SO BW) ausschließlich Betriebe, Einrichtungen und Gebäude für das betreute Wohnen sowie die dazu notwendigen Nebeneinrichtungen zulässig. Die betreffenden Wohnungen müssen ohne die Benutzung von Treppen zugänglich sein und eine rollstuhlgerechte Grundrissorganisation und Wohnausstattung aufweisen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 begrenzt.*

5.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bereits im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen, die dem Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes dienen. Diese bleiben auch weiterhin erhalten.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- 1. Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Offenlandbiotop zu sichern. Die Mahd ist unter Berücksichtigung avifaunistischer Anforderungen und den speziellen Anforderungen von Offenlandbrütern nicht vor dem 15. Juli eines Jahres zulässig und mit einem Balkenmäher durchzuführen. Die Schnitthöhe im Bereich der mit A gekennzeichneten Fläche hat mindestens 10 cm zu betragen. Das Mähgut ist zur Aushagerung zu entfernen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.*
- 2. Die mit dem Buchstaben B gekennzeichnete Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Kleingewässer (Teich ohne Gehölzsaum) zu erhalten.*

5.5 Umweltprüfung

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann für die vorliegende Bebauungsplanänderung das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist durch die beabsichtigte Änderung nicht zu befürchten.

5.6 Verkehr

Das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet ist über die Kommunalstraße „Zur Burghofwiese“ verkehrlich erschlossen.

6. Bodenrechtlicher Bezug

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine bodenordnenden Maßnahmen in Form von Grunderwerb oder Umlegungen vorgesehen.

7. Hinweise

Wasserrecht

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Putlitz sind derzeit noch die Verbote und Nutzungsbeschränkungen des Schutzgebietsbeschlusses aus dem Jahr 1970 zu beachten. Die Neuausweisung des Wasserschutzgebietes wird zur Zeit von der Unteren Wasserbehörde vorbereitet. Nach dem vorliegenden hydrogeologischen Gutachten kann davon ausgegangen werden, dass sich das Plangebiet nicht mehr im Wasserschutzgebiet befinden wird.

Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist (§ 54 Abs. 3 Brandenburgisches Wassergesetz - BbgWG).

Niederschlagswasser ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, zu versickern (§ 54 Abs. 4 BbgWG).

Artenschutz

Für die nicht befestigten Freiflächen ist das Vorkommen von Brutvögeln nicht auszuschließen. Aus diesem Grund ist zur Vermeidung von Verbotsstatbeständen eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode von Offenlandbrütern einzuhalten. Für eine Bauzeit zwischen dem 1. August und dem 28. Februar ist keine Brutaktivität von Offenlandbrütern zu erwarten. Die vorgesehene Bauzeitenregulierung ist damit als Vermeidungsmaßnahme anzusehen. Mithilfe dieser Maßnahme kann das Eintreten der Verbotsstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG vollständig vermieden werden.

Sofern die Errichtungsphase jedoch noch vor Eintreten der Brutperiode beginnt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bauereignisse im späteren Verlauf zu einer Vergrämung und damit zu einem Ausweichen der vorkommenden Brutvogelarten auf umliegende Ersatzhabitate führt.

abwehrender Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich (DVGW - Arbeitsblatt W 405).

Vorliegend wird dieser Löschwasserbedarf durch Hydranten des bestehenden Trinkwasserversorgungsnetzes abgesichert.

Versorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft unterirdisch eine Trinkwasserversorgungsleitung AZ DN 200 des Wasser- und Abwasserzweckverband Pritzwalk. Diese vorhandene Versorgungsleitung ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Im Falle einer Überbauung ist eine Umverlegung erforderlich.