

VBP "Einfamilienhaus mit Praxis in Radinkendorf"
Radinkendorf 4, 15848 Beeskow OT Radinkendorf

Vorhabenbeschreibung zum Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

sowie

Ziele und Zwecke sowie voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

(Übersichtslageplan, Standortfoto siehe Anlage)

Unterrichtung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 und § 12 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einfamilienhaus mit Praxis in Radinkendorf“

Hier: Beratung im Bauausschuss

Verfahren:

Stadtverwaltung Kreisstadt Beeskow

Bau-/Ordnungsamt

Frau Bartelt

Berliner Straße 30

15848 Beeskow

Tel.: 03366/422-35

Vorhabenträger:

Eheleute Schulze

Radinkendorf 4,

15848 Beeskow, OT Radinkendorf

Planverfasser VBP:

PBP GmbH Frankfurt (Oder)

Dipl.-Ing. Andreas Thierbach, Architekt BA 2161-91-3-A

Baumschulenweg 48, 15236 Frankfurt (Oder)

Tel.: 0335 6835723, Fax: 0335 6835766

thierbach@pbp-gmbh.de, www.pbp-gmbh.de

Planverfasser Umweltbericht VBP:

Büro für Garten- und Landschaftsgestaltung

Dipl. Ing. Uwe Krauter, Landschaftsarchitekt

Siedlerweg 2, 15236 Treplin

Tel: 033602 58001, Fax: 033602 58002

uwe.krauter@t-online.de

Planungsstand: 07.09.2015

1. Anlass und Erfordernis des Verfahrens

Die Stadt Beeskow beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP „Einfamilienhaus mit Praxis in Radinkendorf“ Radinkendorf 4, Beeskow OT Radinkendorf.

Die Notwendigkeit des Vorhabens erwächst aus der dem Anliegen des Vorhabenträgers (der Eheleute Detlef und Birgit Schulze) auf ihrem Grundstück (Teile des Flurstücks 76/2 der Flur 2 der Gemarkung Beeskow) für die Familie ihres Sohnes ein Einfamilienhaus mit einer Physiotherapie-Praxis zu errichten.

Nur das im beigefügten Plan dargestellte Teilstück des Flurstücks soll für Haus, Praxis, Stellplätze und einen Garten beansprucht werden. Zurzeit wird diese Fläche als landwirtschaftliche Anbaufläche verpachtet.

Dazu fand im Januar 2015 ein Ortstermin mit Frau Bartelt, Leiterin Bau-/Ordnungsamt der Stadtverwaltung Beeskow und Frau Siebke, Mitarbeiterin des Planungsamtes des Landkreises Oder-Spree statt.

Es wurde festgestellt, dass sich das Grundstück außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) befindet und dass das Grundstück nur über eine Bauleitplanung (Bebauungsplan) entwickelt werden kann. Dabei wäre dann auch die Erschließung zu sichern.

Die Einordnung des Grundstücks als Baulücke und die Möglichkeit einer Ausweisung als Ergänzungsfläche in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde abgelehnt, da die angrenzende Freifläche des Sportplatzes keinen Bebauungszusammenhang darstellt und keine natürliche Begrenzung vorhanden ist.

Die Eigentümer der umliegenden Grundstücke lehnten die Einbeziehung des gesamten Bereiches in eine Abrundung und Erweiterung des Innenbereichs ab.

Um für den Neubau des Einfamilienhauses mit einer Physiotherapie-Praxis (Wohnen, nichtstörendes Gewerbe) auf dem genannten Grundstück die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen ist das VBP-Verfahren das einzige Instrument.

Das Vorhaben könnte im Interesse der Gemeinde Radinkendorf liegen, da einerseits mit der Ansiedlung einer jungen Familie der demographischen Entwicklung (Überalterung) entgegengewirkt wird und andererseits die Versorgung mit Dienstleistungen des Gesundheitssektors verbessert wird.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) bildet die erforderliche planungsrechtliche Grundlage zur Durchführung dieses Vorhabens. Die planungsrechtliche Steuerung der beabsichtigten Wohn- und Gewerbenutzung erfolgt über die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

2. Vorhabenbeschreibung

Die Familie des Sohnes der Eheleute Schulze will in naher Zukunft vom derzeitigen Wohnort zurück nach Radinkendorf ziehen und sich dort privat und beruflich niederlassen.

Geplant ist daher auf einem Familiengrundstück die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Physiotherapie-Praxis in der ortstypischen eingeschossigen Bauweise. Bebaut werden sollen nach ersten Vorstellungen mit Wohnhaus und Praxis ca. 250 m².

Das geplante Wohngrundstück grenzt südlich an bereits mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke an. Südlich vom geplanten Standort liegt der Dorfsportplatz. Zwischen Sportplatz und Vorhabengrundstück soll der Zugang zu den westlich liegenden Feldflächen erhalten bleiben.

In einer ersten Abstimmung mit dem Bauamt wurde das Vorhaben bzgl. einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes als unkritisch einstuft.

Städtebauliche Einordnung:

Eine architektonische und städtebauliche Integration in das Ortsbild ist geplant. Die vorhandenen Baufluchten sollen eingehalten und der Baukörper die angrenzende Bebauung und den Angerbereich ergänzen. Baurechtlich notwendige Kunden-Pkw-Stellplätze werden zum Sportplatz und in Richtung der Feldflächen eingegrünt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Standort liegt im Westen von Radinkendorf. Im Norden grenzen Wohngrundstücke, im Osten die Straße/der Weg Radinkendorf, im Süden der Sportplatz, im Westen Feldflächen an den Geltungsbereich. Der Geltungsbereich umfasst 4.500 m².

4. Standortcharakteristik

Die zur Nutzung vorgesehene Grundstücksfläche mit ca. 1.680 m² ist aktuell unbebaut.

Der Standort ist verkehrstechnisch und medientechnisch weitestgehend erschlossen. Die Fläche ist über den Weg Radinkendorf und die Radinkendorfer Straße an die Stadt Beeskow angebunden.

Der Standortvorteil für die geplante Nutzung resultiert aus seiner fußläufig zentralen Lage im Ort und der guten verkehrlichen Anbindung an die Stadt und das Gemeindegebiet. Der Erschließungsaufwand für das Vorhaben ist durch die verkehrliche Situation und die vorhandenen Medien insgesamt gering.

Die Fläche ist nahezu eben. Innerhalb der Fläche ist kein Baumbestand vorhanden. Die Niederschlagswasserbeseitigung kann durch Versickerung auf eigenem Gelände erfolgen.

Eigentum

Das Grundstück ist Teil des Flurstücks 76/2 der Flur 2 der Gemarkung Beeskow und im Eigentum des Vorhabenträgers.

5. Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Beeskow ist der Standort als Fläche für die Landwirtschaft eingetragen.

Die vorhandene Fläche liegt im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Radinkendorf - Stadt Beeskow OT Radinkendorf. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung legt die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile fest. Ergänzend werden Bereiche als Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Damit wird ein Innenbereich bestimmt, der grundsätzlich unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes bebaubar ist. Die beantragte Fläche liegt im Außenbereich.

Die Planung des Vorhabenträgers sieht auf einer Teilfläche von ca. 1.680 m² die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Praxis vor. Mit der Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Bauland erfolgt auch eine Nutzungsänderung.

Zur Schaffung von Planungsrecht für das Vorhaben ist die Durchführung eines Bauleitplanungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Das Planverfahren soll Planungsrecht schaffen, Umweltbelange klären und Sicherheit für die Erschließung und Durchführung bringen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat im Wesentlichen das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die private Wohn- und Gewerbenutzung zu schaffen, wobei die neue Nutzung mit

den Anforderungen des Umweltschutzes sowie der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes in Einklang gebracht werden soll.

Ziel ist außerdem eine geordnete und nachhaltige Nutzung auch zur Verbesserung des Angebotes an Dienstleistungen in Radinkendorf.

Für den Standort müssten erforderliche Kfz-Stellflächen auf eigenem Grundstück eingerichtet werden (3 Pkw-Stellplätze). Es sind Fragen der technischen Ver- und Entsorgung, des Brandschutzes, der Energieeinsparung (Nutzung regenerativer Energien) und der Niederschlagswasserverbringung zu klären.

Im Antrag zur Aufstellung des VBP erklärt der Vorhabenträger, dass er alle durch das Planverfahren entstehenden Kosten tragen wird. Des Weiteren erklärt er sein Einverständnis zum Abschluss eines Durchführungsvertrages mit der Stadt Beeskow gemäß § 12 Baugesetzbuch.

7. Voraussichtlichen Auswirkungen

Für die Nutzung des Grundstückes als Einfamilienhaus mit privater Physiotherapiepraxis sind keine erheblichen zusätzlichen verkehrlichen Belastungen im Ort Radinkendorf oder Beeskow, kein Beräumung von vorhandenen baulichen Anlagen, keine Baumfällungen und keine erhöhten Erschließungsaufwendungen erforderlich.

Aufgrund der Nutzung der Fläche und der technischen Bedingungen wird das im Plan dargestellte geplante Grundstück mit maximal 40 Prozent durch Gebäude und befestigte Flächen überdeckt. Niederschlagswasser wird am Standort verbracht (Versickerung).

Geruchsemissionen/Schallemissionen: keine über den Privaten- und Kundenverkehr hinausgehende.

Umweltschutz

Eine Beeinträchtigung angrenzender Siedlungs- und Landschaftsbereiche ist im Verfahren zu untersuchen und auszuschließen.

Um die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen nachzuweisen, wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Rahmen des Umweltberichts und der Grünordnungsplanung durch einen Fachplaner, Landschaftsarchitekten erstellt. Eingriffe werden möglichst am Standort ausgeglichen. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Standort sind in Abhängigkeit vom Umweltbericht im Planverfahren noch festzulegen/festzusetzen.

8. Umsetzung der Planung

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks im Geltungsbereich des VBP. Über einen Durchführungsvertrag regelt die Gemeinde mit dem Vorhabenträger die zu erbringenden Erschließungsmaßnahmen, den Zeitrahmen der Maßnahmen und die Übernahme der entstehenden Kosten.

Mit dem Beschluss des VBP wird Planungsrecht geschaffen.

Für das Vorhaben soll eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB angestrebt werden. Der früheste Zeitpunkt dafür ist der Abschluss der Offenlegung des Planentwurfs, sofern im Verfahren keine Hinderungsgründe auftauchen und der Durchführungsvertrag geschlossen wurde. Dieser wird voraussichtlich Mitte 2016 liegen.

Aufgestellt: PBP GmbH Frankfurt (Oder), Stand: 07.09.2015