

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB Nr.11 „Gewerbebeerweiterung Noack Biehlen“

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 2a BauGB

Gemeinde Schwarzbach OT Biehlen

Amt Ruhland

Vorhabenträger/Auftraggeber:

Günter Noack

Biehlener Hauptstraße 24

01945 Schwarzbach OT Biehlen

Auftragnehmer:

Ingenieurbüro f. Bau-und Projektleitung

Frank Jahn

Wiesenstraße 26 c

01987 Schwarzheide

Inhalt:

I: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.....	1
1. Gegenstand des Unternehmens.....	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	2
3. gesetzliche Grundlage des Planungsgebietes	2
4. Umweltprüfung	3
5. Situation des Geltungsbereiches	3
6. Planungskonzeption	3
7. Maß der baulichen Nutzung	3
8. Ver- und Entsorgung	3
9. Ökologie / Begrünung	4
10. Immissionsschutz	4
11. Denkmalschutz / Denkmalpflege	5
12. Planverwirklichung / Bodenordnung	5
13. Erschließungskosten	5

I. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbeerweiterung Noack Biehlen“

1. Gegenstand des Unternehmens

Das Unternehmen IMG Industriemontagen Guteborn GmbH Eigentümer Günter Noack führt die Montage von Fassadenelementen an Bauwerken aller Art aus.

Da durch Firmenvergrößerung die Lagerkapazität erweitert werden muss, möchte der Vorhabenträger seine Lagerfläche durch den Anbau an die Bestandsscheune für Befestigungs- und Hilfsmaterialien erweitern.

Die IMG GmbH hat auf diesem Standort keine Angestellten beschäftigt. Der Bauherr (Günter Noack) und der beteiligte Nachbar (Heiko Noack) sind Angestellte der IMG GmbH und wohnen auf dem Standort. Die Anlieferung der Fassadenelemente wird generell auf die Baustellen direkt vorgenommen. Restmaterialien werden mit betriebseigenen Kleintransportern in die vermieteten Lagerräume eingelagert.

Da auf dem Standort kein Personal ist, werden alle Anlieferungen von Befestigungsmaterialien und Unterkonstruktionen an die Adresse Hauptsitz Ruhland Guteborner Straße 10 vorgenommen. Mit betriebseigenen Kleintransportern werden diese Materialien nach Biehlen zum Lagergebäude zum Feierabend transportiert und eingelagert. Dort werden sie für die Baustellen konfektioniert und auf die Baustellen transportiert.

Mit zusätzlichen Lieferverkehr ist somit nicht zu rechnen. Die tägliche An- und Abfahrt mit 2 Kleintransporten durch Heiko und Günter Noack wird somit zusätzlich zu ihren Arbeitsanfahrten für Transporte der o.g. Materialien genutzt.

Eine zusätzliche Belastung der Nachbarn durch die Nutzungserweiterung ist nicht gegeben.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich südlich der Gemeinde Schwarzbach Ortsteil Biehlen und beinhaltet die Bestandswohnbebauung sowie die gewerblich genutzte Bestandsscheune für den geplanten Anbau des Herrn Günter Noack. Ein Teil des Plangebietes liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung vom 03.03.1994. Eine Grenzbebauung ist teilweise möglich. Die Einverständniserklärung des Nachbarn zur Eintragung von Baulasten für Abstandsflächen liegt vor.

Die jetzige Nutzung entspricht dem Flächennutzungsplan (Dorfgebiet).

Damit ist der vorhabenbezogene B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich des VEP ist identisch mit dem Geltungsbereich des VBP.

Der Geltungsbereich des VBP ist identisch mit den Flurstücksgrenzen.

3. Gesetzliche Grundlage des Plangebietes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbeerweiterung Noack Biehlen“ wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.03.2019 aufgestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbeerweiterung Noack Biehlen“ wird gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 werden erfüllt. Es wird gemäß § 13 Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

4. Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 abgesehen. Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbeerweiterung Noack Biehlen“ beinhaltet eine Entwicklung der Dorfgebietsfläche (gemäß FNP) in einer Größe von 495m² des Grundstückes von Herrn Noack. Gemäß Anlage 1 zum BauGB handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben. Im Zuge dieser Erweiterung ändert sich das äußere Erscheinungsbild des Bebauungsgebietes in keiner Weise. Somit besteht auch kein weitergehender Eingriff ins Schutzgut Landschaftsbild. Umweltrelevante Punkte werden durch die Planung nicht berührt.

5. Situation des Geltungsbereiches

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches des Plangebietes erfolgt über die Biehleener Hauptstraße, von der die B 169 erreichbar ist. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist über das Grundstück des Herrn Günter Noack erschlossen und zugänglich.

6. Planungskonzeption

Da durch Firmenvergrößerung die Lagerkapazität erweitert werden muss, möchte der Auftraggeber seine Lagerfläche durch den Anbau erweitern.

Die IMG GmbH hat auf diesem Standort keine Angestellten beschäftigt. Der Auftraggeber (Günter Noack) und der beteiligte Nachbar (Heiko Noack) sind Angestellte der IMG GmbH und wohnen auf dem Standort. Die Anlieferung der Fassadenelemente wird generell auf die Baustellen direkt vorgenommen. Restmaterialien werden mit betriebseigenen Kleintransportern in die vermieteten Lagerräume eingelagert.

Da auf dem Standort kein Personal ist, werden alle Anlieferungen von Befestigungsmaterialien und Unterkonstruktionen an die Adresse Hauptsitz Ruhland Guteborner Straße 10 vorgenommen. Mit betriebseigenen Kleintransportern werden diese Materialien nach Biehlen zum Lagergebäude zum Feierabend transportiert und eingelagert. Dort werden sie für die Baustellen konfektioniert und auf die Baustellen transportiert.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich im Wesentlichen aus den Komponenten Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Geschossigkeit (Z = Vollgeschosse).

Es wird angestrebt, eine angemessene Gewerbenutzung innerhalb des Geltungsbereiches planungsrechtlich festzusetzen. Deshalb soll die GRZ entsprechend der Obergrenze nach § 17 BauNVO mit 0,6 mit der festgesetzten GRZ von 0,6 eingehalten werden. Grundflächenzahl kann überschritten werden bis max. 0,8 durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten. Die maximale II-Geschossigkeit ist dem dörflichen Charakter angepasst.

Grenzbebauung ist zulässig und entspricht der üblichen Bebauung im jetzigen Bestandsgebiet der Innenentwicklung in Biehlen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Schwarzbach verfügt über Ver- und Entsorgungseinrichtungen, die zur Gebietserschließung genutzt werden können. Kapazitätsprobleme sind nicht erkennbar.

Der Vorhabenträger hat der unteren Wasserbehörde die Umsetzung einer ordnungsgemäßen und schadlosen Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet darzulegen.

Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen ist gemäß §54 BbgWG flächenhaft auf dem Grundstück zu versickern. Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Das Bestandsgrundstück ist an die bestehende Trinkwasseranlage des Wasserverbandes Lausitz (WAL) angeschlossen. Das Abwasser wird durch eine abflusslose Sammelgrube (Bestand) gesammelt und abgefahren (kein öffentliches Netz vorhanden).

Die Dächer und befestigten Flächen der Bestandsgebäude werden über eine seit Jahren funktionierende Flächenversickerung entwässert. Für die zusätzliche Dachfläche im B-Plan-Gebiet sind auf dem Flurstück 165/7 ausreichende Sickerflächen zur Verfügung.

9. Ökologie Begrünung

Durch die beabsichtigte begrenzte gewerbliche Erweiterung können zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeschlossen werden. Durch die neue bauliche Nutzbarkeit der Fläche sind keine ökologisch relevanten Biotopstrukturen betroffen. Artenschutzrelevante Vorkommen bei Fauna und Flora sind nicht bekannt.

Für eine Realisierung aller eventuellen Festsetzungen zum Grün sollte die folgende Gehölzliste Verwendung finden:

Bäume:

Acer campestre Feldahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Alnus glutinosa Schwarzerle
Betula pendula Weißbirke
Carpinus betulus Hainbuche
Hochstamm Apfel
Hochstamm Birne
Hochstamm Kirsche
Hochstamm Wallnuss

Sträucher:

Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Frangula alnus Faulbaum
Hedera helix Efeu
Ilex aquifolium Hülse
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera periclymenum Wald-Geißblatt
Prunus spinosa Schlehe

10. Immissionsschutz

Beim Immissionsschutz sind zwei Seiten zu berücksichtigen: Zum einen die Emissionen, die von dem Geltungsbereich der Änderung ausgehen können, zum anderen die Immissionen, die auf diesen einwirken.

Durch die zulässigen gewerblichen Anlagen sind keinerlei zusätzliche Geräuschemissionen zu erwarten, die auf die nähere Umgebung wirken können.

Immissionen, die auf den Geltungsbereich wirken, sind insbesondere Schalleinflüsse, die von der Biehleiner Hauptstraße ausgehen. Besondere Schutzansprüche bestehen nicht. Die Pegel wurden für derzeitige Nutzung optimiert und im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes abgewogen.

11. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BrDSchG). Sonstige schützenswerte Kulturgüter sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht bekannt. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

12. Planverwirklichung / Bodenordnung

Eine Planverwirklichung ist gegeben. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig, da sich die betroffenen Flächen bereits im Eigentum des Auftraggebers befinden.

13. Erschließungskosten

Erschließungskosten sind aufgrund vorhandener Erschließungsanlagen nicht erforderlich.