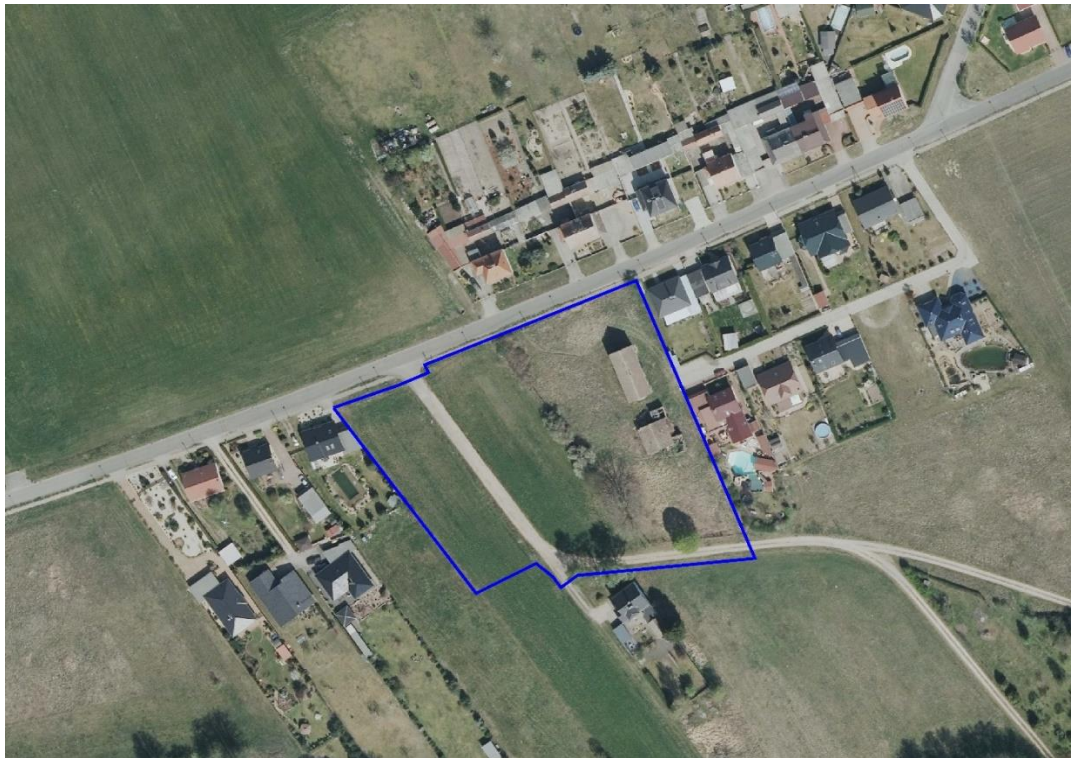


Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 2020-05
"Jahnstraße III"
der Stadt Treuenbrietzen

Satzung



Stand 15.11.2023

Verfasser

BRUCKBAUER & HENNEN

Schillerstraße 45, 14913 Jüterbog

Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNG	4
1. DAS PLANGEBIET	4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
1.3 Wahl des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans	5
2. AUSGANGSSITUATION	6
2.1 Stadträumliche Einbindung	6
2.2 Bebauung und Nutzung	6
2.3 Gemeinbedarfseinrichtungen	9
2.4 Ver- und Entsorgung	9
2.5 Immissionen	9
2.6 Leitungen	10
2.7 Eigentumsverhältnisse	10
3. PLANUNGSBINDUNGEN	11
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3.2 Landes- und Regionalplanung	11
3.2.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	11
3.2.2 Regionalplan Havelland – Fläming	11
3.3 Flächennutzungsplanung	12
3.4 Landschaftsplanung	13
3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde	14
3.6 Benachbarte Bebauungspläne	14
3.7 Fachplanungen	14
4. PLANUNGSKONZEPT	15
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	15
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	15
4.3 Städtebauliches Konzept	15
5. PLANINHALT	16
5.1 Nutzung der Baugrundstücke	16
5.1.1 Art der Nutzung	16
5.1.2 Maß der Nutzung	16
5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen	16
5.1.4 Nebenanlagen	17
5.1.5 Verkehrsfläche	17
5.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
5.1.7 Versickerungspflicht	18
6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	18
6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange	18
6.1.1 Bestand	18
6.1.2 Arten / Biotope und biologische Vielfalt	19

6.1.3	Boden/Geologie.....	22
6.1.4	Fläche	23
6.1.5	Luft und Klima.....	23
6.1.6	Wasser	23
6.1.7	Landschaft / Erholung	24
6.1.8	Mensch und Wohnen.....	24
6.1.9	Kultur- und sonstige Sachgüter	24
6.1.10	Sparsame Energienutzung	24
6.1.11	Umweltgerechte Ver- und Entsorgung.....	24
6.2	Wechselwirkungen	24
6.3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	25
7.	STÄDTEBAULICHER VERTRAG	26
8.	VERFAHREN.....	26
9.	RECHTSGRUNDLAGEN/ QUELLEN	27
10.	ANLAGEN.....	28
11.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	28
	BIOTOPTYPENKARTIERUNG	30

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Abgrenzung Plangebiet auf ALK	4
Abb. 2:	Abgrenzung Plangebiet auf TOP-Karte	5
Abb. 3:	Fotos vom Plangebiet (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)	9
Abb. 4:	Abgrenzung Plangebiet auf Flächennutzungsplan der Stadt Treuenbrietzen	13
Abb. 5:	Abgrenzung Plangebiet auf Landschaftsplan der Stadt Treuenbrietzen	13
Abb. 6:	Benachbarte Bebauungspläne (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH).....	14
Abb. 7:	Städtebauliches Konzept (Bruckbauer & Hennen GmbH)	16
Abb. 8:	Fotos Plangebiet (Bruckbauer & Hennen GmbH)	19
Abb. 9:	Plangebiet mit umgrenzenden Schutzgebieten	20

Um die Erschließung zu gewährleisten, müssen in den Bebauungsplan zusätzlich Teilflächen des Wegegrundstückes 378 einbezogen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst demnach 9.266 m².

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Treuenbrietzen ist ein attraktiver Wohnstandort. Die Nachfrage nach Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern im Stadtgebiet ist nach wie vor hoch. Dem gegenüber steht ein Mangel an freien Bauflächen bzw. Bauplätzen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das gegenständliche Plangebiet als Wohnfläche dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Jahnstraße III“ wird die städtebauliche Freifläche planungsrechtlich gesichert.

Auf Grundlage der Bauleitplanung sollen mehrere Baugrundstücke erschlossen werden. Hierfür ist die Hauptschließung des Plangebietes hinsichtlich des Verkehrs als auch technisch im Bauleitplan zu regeln

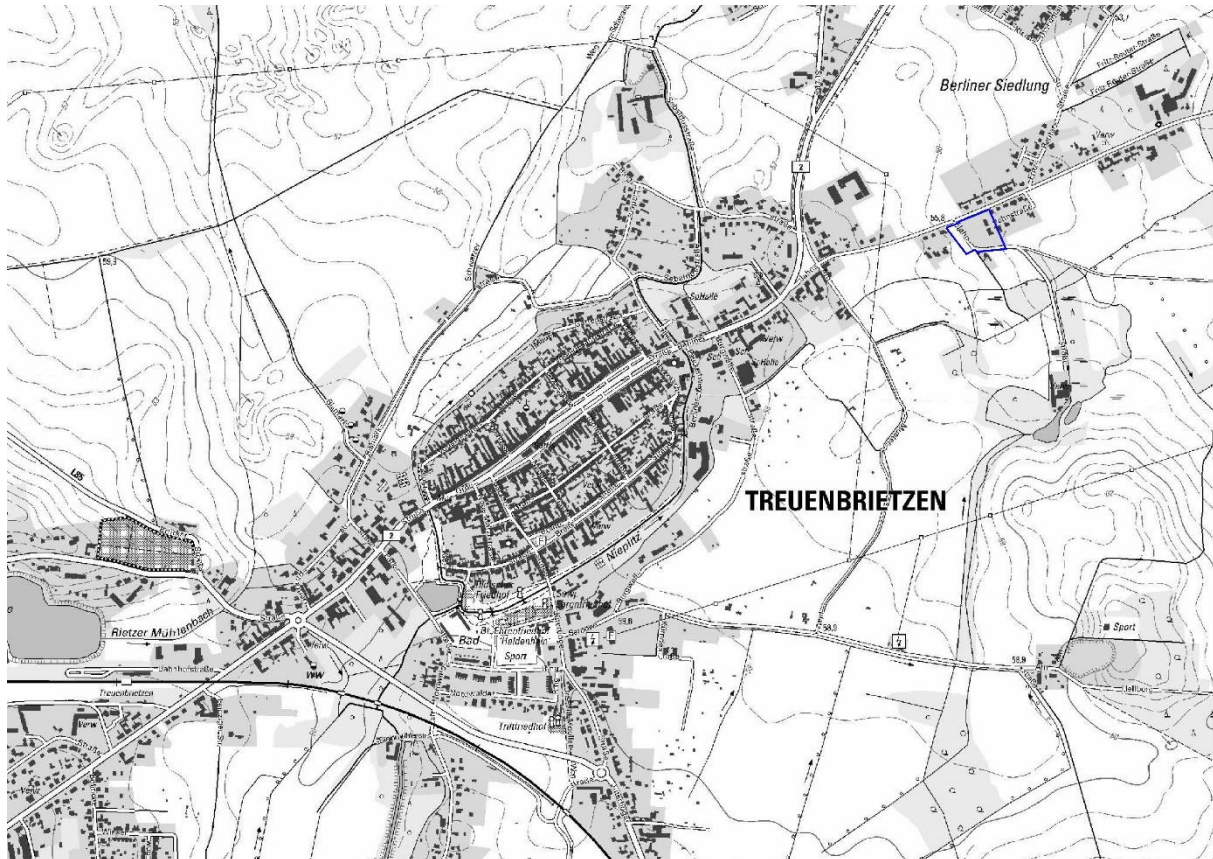


Abb. 2: Abgrenzung Plangebiet auf TOP-Karte

1.3 Wahl des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die

- Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- die Nachverdichtung

als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (§ 13 a BauGB).

Damit einher geht u.a. die Freistellung von der Umweltprüfung und von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Das vereinfachte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung kann für Außenbereiche im Innenbereich angewandt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Zu 1) Mit einer Gesamtfläche von etwa 0,9 ha verfügt das Plangebiet über eine Größe, die weit unter der zulässigen Höchstgrenze für die zu versiegelnde Grundfläche liegt.

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Geltungsbereichen des Bebauungsplans „Jahnstraße“ (2005). Nordwestlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jahnstraße / Birnbaumweg“ (2005). Weiter westlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jahnstraße / Hagematen II“ (2020) (vgl. Gliederungspunkt 3.6).

Die Bebauungspläne „Jahnstraße“ und „Jahnstraße / Birnbaumweg“ befinden sich in keinerlei zeitlichen Zusammenhang mit der gegenständlichen Planung.

Der Bebauungsplan „Jahnstraße / Hagematen II“ lässt eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 8.415 m² zu und ist im Wesentlichen bebaut. Rechnerisch lässt der gegenständliche Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO in Höhe von 4.550 m² zu (Summe 12.965 m²).

*(Berechnung: Gesamtfläche (8.581 m²) – Straßenverkehrsfläche (998 m²) = 7.583 m² * 0,4 (GRZ) = 3.033,2 m² + Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (50 %): 1.516,60 = 4.549,8 m²)*

Die Vorgaben des § 13 a Abs. 1 Nr.1 werden damit eingehalten.

Der Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Treuenbrietzen stellt das Plangebiet derzeit teilweise als Wohnfläche und (untergeordnet: ca. 600 m²) als Landwirtschaftsfläche dar. Die Stadt Treuenbrietzen hat am 27.04.2021 den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Im Rahmen der Neuaufstellung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet grenzt an die Wohnbebauung in der Jahnstraße.

Die umgebende Bebauung setzt sich vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen.

Im Süden grenzt das Plangebiet an Ackerflächen an.

2.2 Bebauung und Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Brachfläche, die teilweise bebaut ist.



Zufahrt von der Jahnstraße



Struktur östlich der Jahnstraße



Vorhandene Bebauung im Gebiet



Struktur westlich der Jahnstraße



Jahnstraße nach Osten abbiegend





Vorhandene Bebauung in der Jahnstraße

Abb. 3: Fotos vom Plangebiet (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

2.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Schule, Kindertagesstätte und Verkaufseinrichtungen befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit.

2.4 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen liegen am Gebiet an. Das Plangebiet schließt unmittelbar an die nördlich verlaufende Jahnstraße an und kann über diese an das öffentliche Trink- und Abwassernetz angeschlossen werden. Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Strom und Internet ist damit gesichert. Leitungen im Plangebiet befinden sich in der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. außerhalb der Bauflächen.

Löschwasserentnahmestellen: In einer Entfernung von 273m, an der Einfahrt zum Netto, befindet sich eine Löschwasserentnahmestelle der Feuerwehr. Der hier bestehende Löschwasserbrunnen ist in einem nicht guten Zustand. Bei der letzten Prüfung hat er nur eine Menge von 600l/min gefördert. Des Weiteren befindet sich in einer Entfernung von 420 m in der Jahnstraße / Ecke Fritz-Reuter-Straße eine weitere Löschwasserentnahmestelle. Die hier zu entnehmende Löschwassermenge ist abhängig von der eingesetzten Pumpe, beträgt jedoch mindestens 1.000l/min.

2.5 Immissionen

Das reine Wohngebiet besitzt einen Schutzanspruch von 50 dB(A) am Tag und 35 dB(A) nachts bzw. 40 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht.

Das Plangebiet befindet sich südlich angrenzend an die Jahnstraße. Da die Jahnstraße auch eine Erschließungsstraße für angrenzende Wohngebiete ist, können die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete (WR) im Bereich der zur Straße gerichteten Baugrenzen ggf. überschritten werden. Da auch diese Wohngebiete als WR zu betrachten sind, ist davon auszugehen, dass es an den Baugrenzen in einem Abstand von ca. 10 m von der Straßenmitte zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt.

Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Jahnstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Dies gilt nicht für den durch das Plangebiet verlaufenden Teil der Jahnstraße. Von der Hauptstraße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 100 Grad beträgt.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die o. g. Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005, Teil 1 um nicht mehr als 3 dB(A) an den betreffenden Außenwänden überschritten werden.

2.6 Leitungen

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom sowie Versorgungsleitungen (u.a. NBB) im Nahbereich der bestehenden Verkehrswege. Im Zusammenhang mit Bauarbeiten sind die Leitungsträger zu beteiligen.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Privateigentum.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Fläche grenzt an Gebiete an, die nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu bewerten sind, ist aber planungsrechtlich dem § 35 BauGB (Außenbereich) zuzuordnen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist demnach zwingend erforderlich.

3.2 Landes- und Regionalplanung

3.2.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Treuenbrietzen gehört gem. LEP HR zum weiteren Metropolenraum (WMR).

Nach Grundsatz G 3.2 (Grundversorgung) sollen die Funktionen der Grundversorgung in allen Gemeinden abgesichert werden. Dabei sollen die Orte als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbe- reich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Ver- sorgungsfunktionen erfüllen.

Treuenbrietzen erfüllt diese Anforderungen mit einem breitem Bildungs- und Freizeitangebot sowie einer guten medizinischen und sozialen Versorgung.

Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Stadt Treuenbrietzen kein Zentraler Ort. Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält für das Plangebiet keine zeichnerischen Festlegungen.

Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Planung maßgeblich:

- Z. 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR: Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigen- entwicklung (1ha/1.000 EW)
- Z 5.7 LEP HR: weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung: Wachstumsreserve für re- gionale Schwerpunkte (2ha/1.000 EW) (siehe Regionalplan Havelland-Fläming)

Die Planung schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an und entspricht Z 5.2 LEP HR.

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Treuenbrietzen als Wohnbaufläche darge- stellt.

Die Planungsabsicht ist damit an die Ziele der Landesentwicklungsplanung angepasst.

Die Planung wird aus raumordnerischer Sicht als Innenentwicklung gewertet. Damit erfolgt keine Anrechnung auf die Z 5.5 - Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf und Z 5.7 – Wachstumsreserve.

3.2.2 Regionalplan Havelland – Fläming

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. 1 Nr. 13), geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. 1 Nr. 11), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Re- gionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Wind- energieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizufüh- ren. Für die zukünftig durch den Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hat

die Regionalversammlung gleichfalls am 27. Juni 2019 ein Plankonzept mit dafür voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans des Beteiligungsverfahrens sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet überschneidet sich teilweise mit einem im festgelegten „Vorbehaltsgebiet Siedlung“. In den Vorbehaltsgebietes Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnbauflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Dementsprechend stehen regionalplanerische Belange diesem Planvorhaben nicht entgegen.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23.11.2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

Demnach ist die Stadt Treuenbrietzen als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Maßgebend für die Festlegung ist das Vorhandensein der im LEP HR vorgegebenen 11 Ausstattungskriterien:

- Sitz der Kommunalverwaltung,
- Schule der Primarstufe,
- Angebot für die Jugendbetreuung,
- Angebot für die Altenbetreuung,
- allgemeinmedizinische Versorgung,
- zahnmedizinische Versorgung,
- Apotheke,
- stationärer Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment,
- Bank- oder Sparkassenfiliale,
- Postdienstleister und
- Anbindung an den ÖPNV.

Gemäß dem Ziel Z 5.7 des LEP HR gilt für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile eine zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 LEP HR eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 ha / 1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018).

3.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Treuenbrietzen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und untergeordnet (ca. 6 % des Plangebietes) als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Gemäß § 13 a BauGB ist der Flächennutzungsplan zu berichtigen.

Zudem hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Treuenbrietzen am 27.04.2021 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

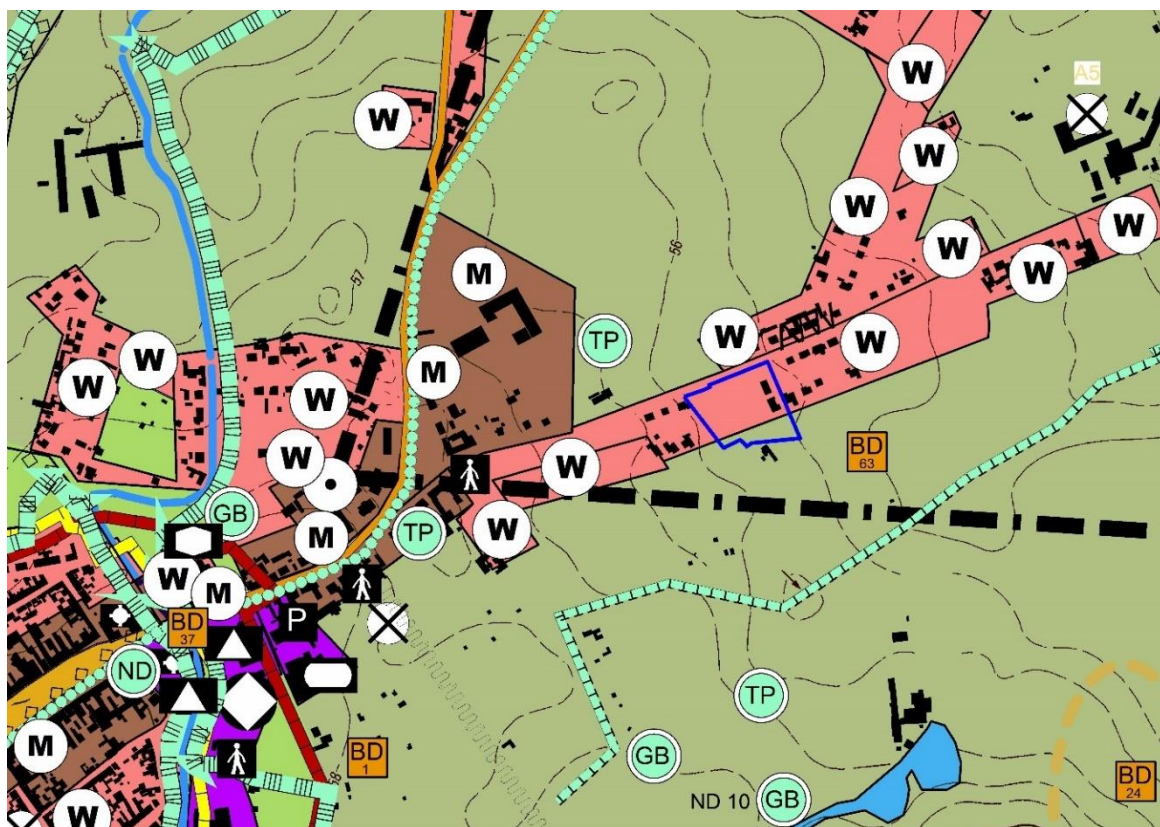


Abb. 4: Abgrenzung Plangebiet auf Flächennutzungsplan der Stadt Treuenbrietzen

3.4 Landschaftsplanung

Im Landschaftsplan der Stadt Treuenbrietzen wird das Plangebiet als Ackerbrache, Wildacker dargestellt.

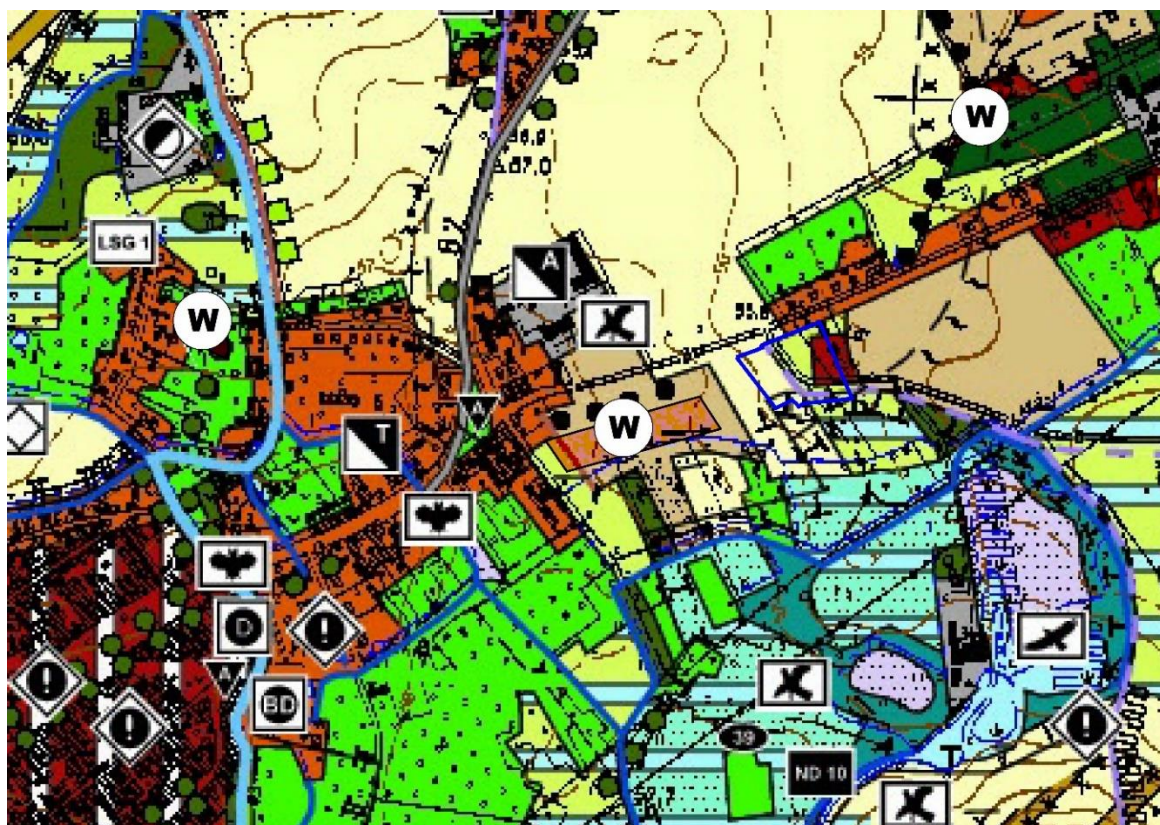


Abb. 5: Abgrenzung Plangebiet auf Landschaftsplan der Stadt Treuenbrietzen

3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde

Andere städtebauliche Planungen, die das Plangebiet betreffen, liegen nicht vor.

3.6 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Geltungsbereichen des Bebauungsplans Jahnstraße (2005). Nordwestlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jahnstraße / Birnbaumweg“ (2005). Weiter westlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jahnstraße / Hagematen II“ (2020).

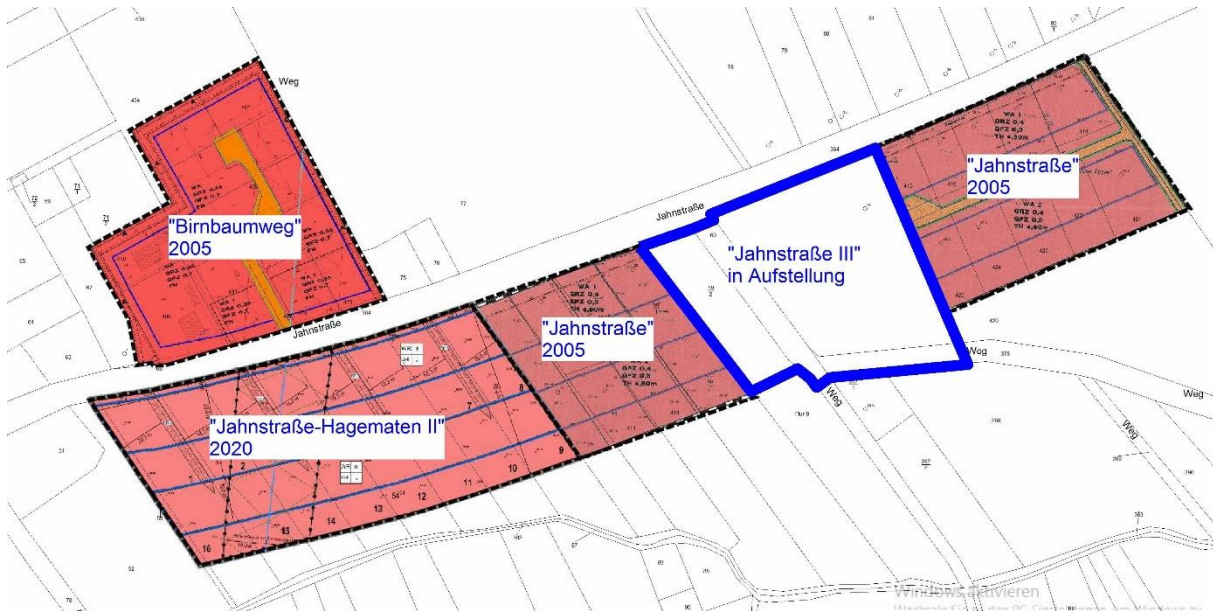


Abb. 6: Benachbarte Bebauungspläne (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

3.7 Fachplanungen

Sonstige Fachplanungen betreffen das Plangebiet nicht.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist die städtebauliche Entwicklung eines reinen Wohngebietes (WR).

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das o.g. Vorhaben zu schaffen, ist die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Mit der Bauleitplanung soll eine innerstädtische Wohnbaufläche für die Bebauung vorbereitet werden. In der Nachbarschaft gelten rechtswirksame Bebauungspläne (Jahnstraße I und Jahnstraße II. Die Erschließung des Baugebietes ist gesichert. Der Eigentümer der Fläche hat den Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplans gestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht den Zielen der Stadtentwicklung. Der Bebauungsplan wird nicht der Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf (Laut Z 5.5 LEP HR) zugerechnet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird angestrebt, die Voraussetzungen für die Wohnbebauung zu schaffen.

Weitere Planungsziele sind:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt.
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung.
- Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung, der vorhandenen Flächenpotenziale und des Bedarfs an Wohnbauflächen.
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
- Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der Stadtentwicklung

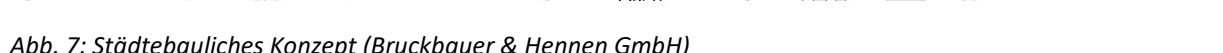
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.).

4.3 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet soll die zentrumsnahe Wohnfunktion gefördert werden, um dadurch den wachsenden Bedarf an Wohneigentum zu decken. Das städtebauliche Konzept sieht die Erschließung von der Jahnstraße mit zwei Zu- / Ausfahrten vor. Die südlich des Bebauungsplans zu verortende Bebauung wird durch die Verlängerung der Zufahrtsstraße erschlossen. Zum großen Teil wird für die Erschließung der vorhandene Weg „Jahnstraße“ genutzt.

Die Anordnung der Gebäude orientiert sich an die Nachbarbebauung. Bestehende Baufluchten werden fortgeführt.



Pl. *Lin. coll. 1864*

9 9 9 9 9 9 9

Abstract

What Is the Overall Goal of the Study?

Stellung der baulichen Anlagen eine hohe Flexibilität bei der Anordnung und Ausrichtung der einzelnen Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken und gewährleisten so eine hohe Attraktivität für die Ansiedlung in diesem neuen Wohnquartier in Treuenbrietzen. Die Ausweisung der Baufenster berücksichtigt dabei den Mindestabstand zu den angrenzenden Grundstücken. Die im Bebauungsplan festgesetzte nördliche Baugrenze berücksichtigt den erforderlichen Schutzabstand von 10 m zur Straßenmitte. Aus städtebaulicher Sicht kann somit eine optimale Besonnung der erschlossenen Baugrundstücke erfolgen. Darüber hinaus schützt dieses mögliche Vor- und Zurückspringen der Gebäude vor einem zugebauten Eindruck und lockert das Ortsbild in diesem neuen Wohngebiet insgesamt auf.

Im Zusammenhang mit der benachbarten Bebauung und dem Ziel, einen kompakten homogenen Stadtbereich zu schaffen, wird die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

5.1.4 Nebenanlagen

Unter Berücksichtigung der Größe und Ausrichtung der Grundstücke sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.1.5 Verkehrsfläche

Die äußere Erschließung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgt über die Jahnstraße. Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Die Innere Erschließung erfolgt über einen vorhandenen Weg. Um die Erschließung der südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke zu gewährleisten, wird diese Erschließungsstraße bis an die südliche Plangebietsgrenze geführt.

Die Verkehrsfläche ist mit einer Breite von 7,00 m vorgesehen, was aufgrund der geringen Anzahl der zu erschließenden Baugrundstücke als ausreichend erachtet wird.

Im Bereich der Verkehrsflächen befinden sich Leitungen von Energieversorgern und der Telekommunikation. Dies ist bei der Bauausführung zu beachten.

5.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

CEF Maßnahme

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gekennzeichnete Fläche M1 ist als Zauneidechsenhabitat gemäß Maßnahmenkonzept auszubilden. Maßnahmenfläche 1 befindet sich im Südosten des B-Plangebietes und weist kaum Strukturen auf. Durch Aufwertung einer Grünfläche im Südosten des B-Plangebietes kann der Verlust bestehender Habitate in unmittelbarer Nähe ausgeglichen werden. Die Aufwertung ist vor der Baufeldfreimachung durchzuführen.

- Entwicklung nicht gemähter Altgrasbestände auf mindestens Zweidrittel des Flächenanteils der gesamten Grünfläche.
- Strukturanreicherungen durch zwei Totholz- und zwei Feldsteinhaufen (Größe je ca. 2 x 2 Meter).

Stellplätze und Zufahrten

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Die mögliche Versiegelung des Plangebietes soll so gering wie möglich gehalten werden, die Natürlichkeit des Bodens und dessen Struktur soll so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht ausdrücklich Festsetzungen zum Schutz des Bodens, wie etwa die Festsetzung von Anforderungen an eine bodenschützende Befestigung von Stellplatzflächen. Darüber hinaus sind auch Einschränkungen der Versiegelung von Grundflächen, z.B. von Stellplatzflächen, Zufahrten und Wegen, aus Gründen des Bodenschutzes wie aus Gründen der Anreicherung des Grundwassers auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festsetzbar.

5.1.7 Versickerungspflicht

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) schreibt in § 54 Abs. 4 Satz 1 die Versickerung von Niederschlagswasser vor, sofern es nicht verunreinigt ist. Die Gemeinden können gemäß § 54 Abs. 4 Satz 2 BbgWG innerhalb eines Bebauungsplans bestimmen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern ist.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Der Boden hat laut Sachkarte des LGBR eine extrem hohe Wasserdurchlässigkeit (>300 cm/d). Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst ist demnach ohne weiteres möglich.

6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist keine förmliche Umweltprüfung für den B-Plan „Jahnstraße III“ erforderlich. Mögliche Auswirkungen auf die Umwelt, die durch das Vorhaben verursacht werden können, werden in Kürze dargestellt:

6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange

6.1.1 Bestand

Das Plangebiet umfasst Brachland. Im Plangebiet ist nur wenig Bewuchs vorhanden. Im Wesentlichen handelt es sich um Buschwerk, wie Brombeeren. Im nördlichen Geltungsbereich ist ein größerer Einzelbaum vorhanden.





Abb. 8: Fotos Plangebiet (Bruckbauer & Hennen GmbH)

6.1.2 Arten / Biotope und biologische Vielfalt

Nachfolgend erfolgt die Auswertung von vorhandenen Datengrundlagen für das geplante Baugebiet, wie z.B. Landschaftsrahmenplanung und Landschaftsplanung. Bei Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden ein Tierökologisches Gutachten und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung „UmLand“, ASP Heinrich Hartong, Nuthe-Urstromtal (Stand: Februar 2023) erarbeitet. Inhalte und Ergebnisse werden abgebildet und zitiert.

• SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Nuthe-Nieplitz“. Schutzgebiete jeglicher Art sind von der Planung nicht betroffen. Diese befinden sich in ausreichendem Abstand zum Vorhaben (siehe nachfolgende Tabelle).

Nr.	Schutzgebietsstatus	Name	Nummer	Entfernung vom Vorhabengebiet
1.1	NSG	Zarth	DE 3943-501	0,8 km
1.2	NSG	Forst Zinna-Jüterbog-Keilberg		5,9 km
2	Naturentwicklungsgebiet	Zarth	DE 3943-501	0,8 km
3	LSG	Nuthetal- Beelitzer Sander	DE 3744-601	0,3 km
4.1	FFH	Obere Nieplitz	DE 3843-301 (Nr. 596)	0,3 km
4.2	FFH	Flämingrummeln und Trockenkuppen	DE 3942-301 (Nr. 665)	4,6 km
4.3	FFH	Zarth	DE 3943-302	0,8 km
4.4	FFH	Forst Zinna/Keilberg	DE 3944-301 (Nr. 151)	5,9 km

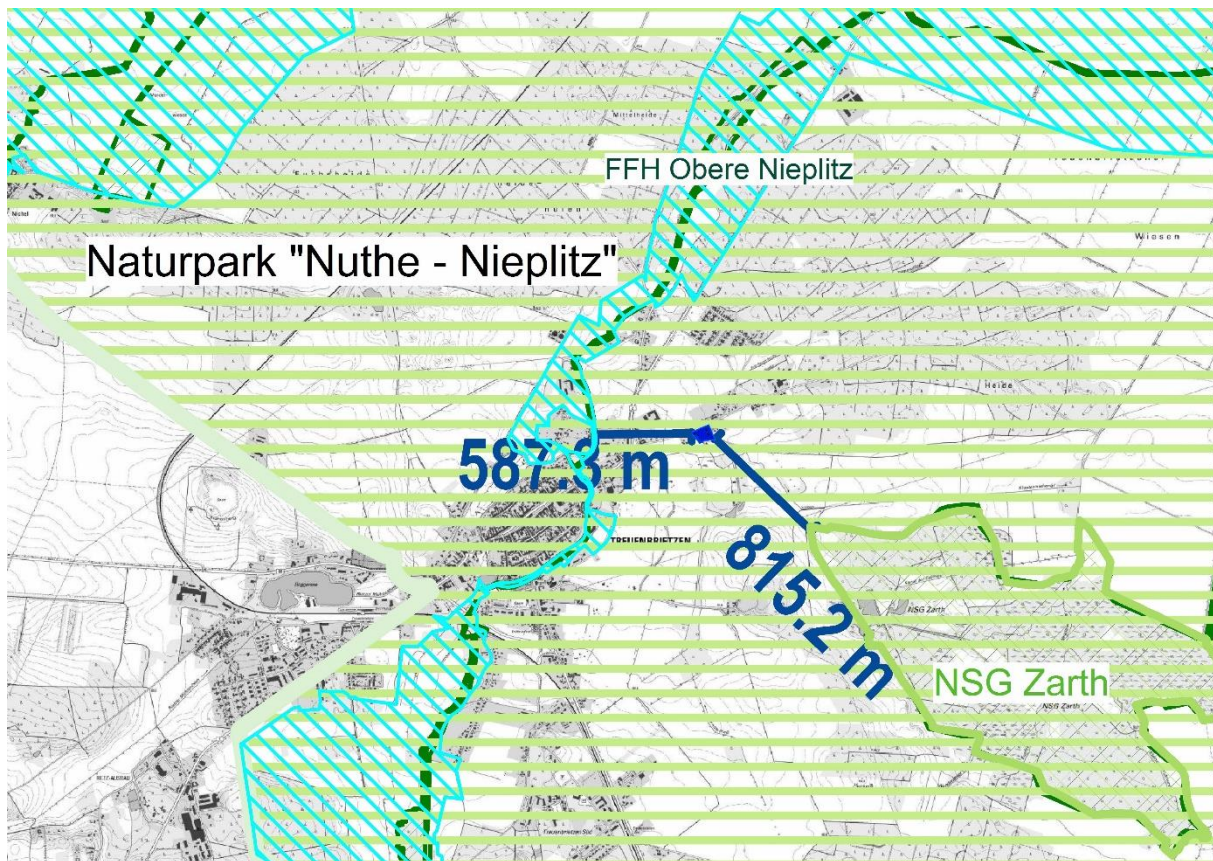


Abb. 9: Plangebiet mit umgrenzenden Schutzgebieten

• PFLANZEN

Die Flächen des Plangebietes sind naturschutzfachlich von einer geringen Bedeutung. Die Strukturen bieten nur wenigen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum.

Da keine Vorkommen von gefährdeten oder geschützten Pflanzenarten im Vorhabengebiet bekannt sind, ist die Wahrscheinlichkeit, dass negative Auswirkungen entstehen sehr gering.

Nach § 32 BbgNatSchAG besonders geschützte Biotope werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Weitere Auswirkungen auf die Biotop- und Flächennutzungsstruktur sind durch die geplante Bebauung nicht erkennbar.

Zu fällende Bäume sind gemäß Baumschutzverordnung der Stadt Treuenbrietzen zu ersetzen.

• TIERE

Das Plangebiet ist von Landwirtschaftsflächen geprägt. Um Auswirkungen auf die Fauna bewerten zu können, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro für Umwelt und Landschaftsplanung (UmLand, Nuthe-Urstromtal) erarbeitet.

Die Festsetzungen des B-Plans, die zu möglichen wesentlichen direkten Beeinträchtigungen oder Gefährdungen von Tierarten und deren Lebensräumen führen können, betreffen die als Grünland genutzte Teilflächen, Gehölze sowie leerstehende Gebäude.

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurden für die Bearbeitung des Artenschutzgutachtens folgende Tierarten-gruppen, für die eine potenzielle Betroffenheit bestehen könnte, ausgewählt:

- Brutvögel,
- Fledermäuse und
- Reptilien.

Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet und in direkt angrenzenden Lebensräumen konnten insgesamt fünf Vogelarten nachgewiesen werden. Für keine dieser Arten war aufgrund von direkten Hinweisen auf eine Brut oder durch mehrfache Beobachtung revieranzeigender Merkmale eine Einstufung als Brutvogel möglich.

In Brandenburg und deutschlandweit gilt von den nachgewiesenen Brutvögeln der Bluthänfling (*Acanthis canabina*) als gefährdet. Die Art konnte nur bei einer Begehung im April 2022 nachgewiesen werden. Ein Brutvorkommen in der weiteren Umgebung ist nicht ausgeschlossen.

Sehr regelmäßig wurden im Untersuchungsgebiet und auf direkt angrenzenden Grundstücken der Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und in größerer Zahl Haussperlinge (*Passer domesticus*) festgestellt. Hinweise auf Bruten an und in den Gebäuden des B-Plangebietes haben sich nicht ergeben. In dem Hauptgebäude konnte im Erdgeschoss eine ehemalige Niststätte eines Gebäudebrüters, vermutlich die eines Hausrotschwanzes, nachgewiesen werden. Gehölze mit Bruthöhlen wurden auf dem Grundstück nicht gefunden. Die nachgewiesene Blaumeise (*Parus caeruleus*) dürfte daher ihre Niststätte in angrenzenden Gärten haben. Für die Ringeltaube (*Columba palumbus*) ist dagegen eine Brut in den Baumbeständen des Grundstücks nicht auszuschließen. Hinweise auf eine Brut haben sich im Rahmen der Kartierungen aber nicht ergeben. Die Grünlandflächen des Untersuchungsraumes sind für Offenlandarten, wie die Feldlerche (*Alauda arvensis*), als deutlich zu kleinflächig einzustufen, so dass entsprechende Arten nicht zu erwarten sind.

Betroffenheit: Innerhalb des B-Plangebietes konnten aktuell keine Brutvogelarten nachgewiesen werden. Für einzelne als Gastvogel festgestellten Arten, wie die Ringeltaube (*Columba palumbus*), die in Baumbeständen brüten könnte, oder den Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), ist ein Brutvorkommen aber nicht auszuschließen. Für letztere Art bieten die nicht mehr genutzten Gebäude potenziell geeignete Niststätten. Ein in Vorjahren genutzter Neststandort konnte hier festgestellt werden.

Mit der geplanten Umnutzung innerhalb des B-Plangebietes, insbesondere der Baufeld-freimachung mit Gehölzrodungen und dem voraussichtlichen Abriss der Gebäude, muss während der Brutzeit von März bis Oktober mit einer Verletzung oder Tötung von Tieren (Gelege, Jungvögel) und damit mit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 gerechnet werden.

Weiterhin geht eine wiederkehrend genutzte Niststätte eines Gebäudebrüters verloren.

Da im nahen Umfeld keine Vorkommen von potenziell besonders störungsempfindlichen Arten festgestellt wurden, sind erhebliche baubedingte Störungen von Brutvogelarten nicht zu erwarten.

Fledermäuse

Im Rahmen der Kontrollen von Nischen und Spalten an den beiden Gebäuden konnten keine Hinweise auf Fledermausquartiere gefunden werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermausarten ist damit nicht zu erwarten.

Da sich im Bereich der leerstehenden Gebäude keine Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse ergeben haben, ist eine Betroffenheit von Fledermäusen durch die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Reptilien

Als einzige Reptilienart wurde im Untersuchungsraum die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) festgestellt. Bei einer Begehung am 5. September 2022 konnte ein diesjähriges Jungtier der streng geschützten Art in einer nicht gemähten Grasflur an der südlichen Gebietsgrenze nachgewiesen werden. Im Rahmen der übrigen Kontrollen sind dagegen keine Zauneidechsen festgestellt worden.

Die Zauneidechse gilt in Brandenburg als gefährdet und steht deutschlandweit auf der Vorwarnliste. Sie ist zudem in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und zählt damit zu den streng geschützten Arten.

Die Zauneidechse besiedelt offene, wärmebegünstigte Habitate auf trockenem Substrat mit kleinräumiger Mosaikstruktur. Typisch sind Lebensräume mit reich strukturierter und dichter, aber nicht vollständig geschlossener Krautschicht, die eine mittlere Vegetationshöhe und -bedeckung aufweist. Häufig werden halboffene Landschaftsräume sowie Grenzbereiche zu Gehölzen oder Wäldern besiedelt, die Schutz vor zu hohen Temperaturen bieten. Wichtig sind für die Zauneidechse Kleinstrukturen, wie Totholz und Altgrasbestände als Sonnplätze sowie trockene Erdspalten, Nagerbauten oder vermoderte Baumstubben als Nachtverstecke und Überwinterungsquartiere (BLANKE 2010).

Die Habitatstrukturen im Untersuchungsraum sind überwiegend nicht als besonders geeignet für eine Besiedlung durch die Zauneidechse einzustufen. Es überwiegen Flächen mit einer homogenen als Grünland genutzten Grasvegetation. Nur kleinflächig, insbesondere an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze des leerstehenden Gebäudes, sind an den hier vorhandenen Gehölzen und Säumen strukturreiche, trockenwarme Habitate mit kleinteiligem Wechsel von höherwüchsigen und lückigen Vegetationsbeständen vorhanden. Die Gesamtlebensraumgröße ist allerdings gering und dürfte für eine Teilpopulation der Zauneidechse vermutlich nicht ausreichen.

Es wird daher vermutet, dass das festgestellte Jungtier der Zauneidechse aus einem angrenzenden Lebensraum in das Untersuchungsgebiet eingewandert ist. Bereits im Jahr 2018 wurde auf dem in geringer Entfernung westlich gelegenen B-Plan „Jahnstraße-Hagematen II“ ein einzelnes Jungtier der Zauneidechse, das dort ebenfalls vermutlich eingewandert war, festgestellt.

Die Zauneidechse wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einem diesjährigen Jungtier nachgewiesen, so dass zumindest eine zeitweise Nutzung geeigneter trocken-warmer Säume durch einzelne Zauneidechsen belegt ist. Durch die vorgesehene Bebauung gehen die derzeit genutzten Habitate vollständig verloren. Weiterhin ist im Rahmen der Baufeldfreimachung eine Verletzung und Tötung von Zauneidechsen nicht auszuschließen.

6.1.3 Boden/Geologie

Laut Bodengeologische Übersichtskarte des Landes Brandenburg besteht der Boden überwiegend aus Braunerde-Gleye und verbreitet Gleye, Humusgleye und Lehmsand.

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine städtebauliche Randfläche, die brach liegt. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Insgesamt ist der Zustand des Bodens mit geringer bis minderer Funktionsausprägung einzuschätzen.

Aktuelle Flächennutzung				
Biotoptypen	§	Biotoptypen-nummern	unversiegelte Fläche in m²	versiegelte Flächen in m²
weitestgehend unversiegelte Flächen				
Feuchtwiesen und Feuchtwiesen		05101	164	
intensiv genutzte Äcker LI		09130	4.021	
unbefestigter Weg			956	
weitestgehend versiegelte Flächen				
Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen, Gemeinbedarfsflächen OG		12311	3.670	352
Wohn u Mischgebiete OSRZ		12261		140
Summe			8.811	492
Gesamtfläche des Plangebietes in m²			9.303	
Geplante Flächennutzung				
Geplante Nutzung		Biotoptypen-nummern	unversiegelte Fläche in m²	versiegelte Flächen in m²
Unversiegelte Flächen				
Grünfläche			156	
Versiegelte Flächen				
Wohnfläche			3.240	3.240
Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO				1.620
Straßenfläche				1.047
Summe			3.396	5.907
Gesamtfläche des Plangebietes in m²			9.303	

Konflikt

Die Bebauung wird eine zusätzliche Versiegelung von etwa 5.500 m² verursachen. Eine Minimierung des Eingriffs wird durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien für Stellplätze und Zufahrten gewährleistet. Durch zusätzliche Versiegelung ergibt sich ein Eingriff in den Umweltbelang Boden.

Die Versickerungsfähigkeit von Böden kann durch baubedingtes Verdichten sehr stark eingeschränkt werden. Baubedingte Verdichtungen oder deren Folgen können bereits mit einfachen lastverteilenden Maßnahmen im Rahmen einer Beratung durch eine Bodenkundliche Baubegleitung verhindert oder abgemildert werden.

6.1.4 Fläche

Durch die Planung wird eine Umwandlung unbebauter Fläche zu Baufläche vorbereitet, was zu Konflikten führt. Allerdings ist nach Kommunalverfassung des Landes Brandenburg Aufgabe der Gemeinden, die harmonische Gestaltung der Gemeindeentwicklung, Standortentscheidungen und gesunden Wohn- und Lebensbedingungen herzustellen.

Im Rahmen der Abwägung zwischen den Ansprüchen der Stadt Treuenbrietzen an den Schutz des Freiraums und den Ansprüchen an eine gesunde Stadtentwicklung ist die Stadt Treuenbrietzen zu dem Ergebnis gekommen, der Flächenschaffung für den Wohnungsbau den Vorrang zu geben.

Diese Planungsüberlegungen finden sich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wieder.

6.1.5 Luft und Klima

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung wird kein Eingriff in das Schutzgut verursacht.

6.1.6 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Entwässerungsgraben.

Im Plangebiet liegt eine hohe Grundwassergefährdung im Flurabstand von 2-5 m vor.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

6.1.7 Landschaft / Erholung

Aufgrund der Vorprägung der Umgebung des Plangebietes mit angrenzenden Wohnbauflächen ist die optische Wirkung des Vorhabens als gering anzusehen.

Konflikt

Die Beeinträchtigung des Ortsbildes Treuenbrietzen ist zu vermeiden. Die Begrenzung der Geschossigkeit unterstützt dieses Anliegen.

6.1.8 Mensch und Wohnen

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes.

Die geplanten Nutzungen verändern die bestehende landschaftliche Erholungseignung leicht negativ. Es ist allerdings aufgrund der Festsetzungen nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der landschaftlichen Erholungseignung auszugehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Beurteilung des dazugehörigen Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage von DIN 18005-1 Beiblatt 1.

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.

Das reine Wohngebiet besitzt einen Schutzanspruch von 50 dB(A) am Tag und 35 dB(A) nachts bzw. 40 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht.

Das Plangebiet befindet sich südlich angrenzend an die Jahnstraße. Da die Jahnstraße auch eine Erschließungsstraße für angrenzende Wohngebiete ist, können die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete (WR) im Bereich der zur Straße gerichteten Baugrenzen ggf. überschritten werden. Da auch diese Wohngebiete als WR zu betrachten sind, ist davon auszugehen, dass es an den Baugrenzen in einem Abstand von ca. 10 m von der Straßenmitte zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt.

Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Jahnstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Dies gilt nicht für den durch das Plangebiet verlaufenden Teil der Jahnstraße. Von der Hauptstraße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 100 Grad beträgt. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die o. g. Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005, Teil 1 um nicht mehr als 3 dB(A) an den betreffenden Außenwänden überschritten werden.

Konflikt

Während der Bauphase (temporär) ist aufgrund der Bautätigkeit mit immissionsbedingten Belastungen zu rechnen.

6.1.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Vorhandensein von Kultur und sonstigen Sachgütern ist im Plangebiet nicht bekannt.

6.1.10 Sparsame Energienutzung

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind im Plangebiet zulässig.

6.1.11 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung

An das bestehende Leitungsnetz kann angeschlossen werden.

6.2 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungszusammenhänge des Na-

turhaushaltes, der Landschaft und des Menschen zu betrachten. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild
Mensch		Veränderung des Wohnumfeldes	-	Grundwasser als Brauch- und ggf. Trinkwasserlieferant	Steuerung der Luftqualität	Erholungsraum
Tiere / Pflanzen	Verdrängung von Arten, Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort für Pflanzen und Lebensraum für Tiere	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstrukturen / Biotope
Boden	Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna		Einflussfaktor Bodengenese	Einflussfaktor Bodengenese	Grundstruktur Böden
Wasser	Eutrophierung, Stoffeinträge,	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und -speicher		Steuerung Grundwasserneubildung	Einflussfaktor Mikroklima
Klima	-	Steuerung des Mikroklimas	Einfluss Mikroklima	Einflussfaktor für Verdunstungsrate		Einflussfaktor Mikroklima
Landschaftsbild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung	Vegetation als Landschaftsbild	Bodenrelief	-	-	

6.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Da die möglichen weiteren Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren, ist in Anwendung von § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da das Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Um Verstöße gegenüber den artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu mindern oder auszuschließen, sind Maßnahmen zur Vermeidung vorzusehen.

Brutvögel

Da eine Besiedlung von Gehölzen und leerstehender Gebäude innerhalb des B-Plangebietes durch Brutvögel nicht ausgeschlossen werden kann, muss während der Brutzeit von März bis Oktober bei allen Maßnahmen, die im Bereich von Gehölzen und Gebäuden erfolgen, mit einer Verletzung oder Tötung von Tieren (Gelege, Jungvögel) gerechnet werden.

Eine Verletzung oder Tötung von Tieren lässt sich durch Regelungen der Bauzeiten vermeiden. Sämtliche Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind daher außerhalb der Brutzeit der potenziell betroffenen Arten von November bis Februar durchzuführen. Entsprechende **Bauzeitenregelungen** sollten festgesetzt werden.

Für den Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) als wahrscheinlich betroffene Gebäudebrüterart muss damit gerechnet werden, dass sich die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte bei einem durch den B-Plan vorbereiteten Verlust einer wiederkehrend genutzten Niststätte verschlechtert. Es sind daher Ausgleichsmaßnahmen, durch die eine kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätte sichergestellt wird, vorzusehen (CEF-Maßnahmen). Entsprechende Maßnahmen sollten vorzugsweise innerhalb des geplanten B-Plangebietes umgesetzt werden.

Für einen Ausgleich des Niststättenverlustes sollten **zwei Halbhöhlennistkästen** an neu zu errichtenden Gebäuden innerhalb des B-Plans installiert werden. Die Nistkästen sind an geeigneten Stellen in mindestens 3 m Höhe sowie möglichst störungsarm und witterungsgeschützt aufzuhängen.

Wie die Untersuchungsergebnisse nahelegen, verfügt der Hausrotschwanz auch in der näheren Umgebung über geeignete Niststätten, so dass der festgestellte Brutplatz innerhalb des B-Plangebietes nicht jährlich genutzt wird. Ein zu erwartender zeitlicher Verzug des Niststättenausgleichs, der erst nach Errichtung neuer Gebäude im B-Plangebiet möglich ist, sollte daher, ohne die Funktionalität der Fortpflanzungsstätte zu gefährden, möglich sein.

Für potenzielle weitere Brutvogelarten, wie die Ringeltaube (*Colomba palumbus*), die weit verbreitet und häufig in Siedlungsbereichen vorkommen, ist keine erhebliche Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätte anzunehmen, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Zauneidechse

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist es wahrscheinlich, dass eine Nutzung geeigneter Strukturen innerhalb des B-Plangebietes nur zeitweise durch einzelne Jungtiere der Zauneidechse erfolgt, die aus angrenzenden Lebensräumen einwandern. Um eine Verletzung oder Tötung von Tieren auszuschließen, sollte vor der Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechsen von April bis September eine intensive Kontrolle geeigneter Habitatstrukturen erfolgen. Im Falle eines Nachweises von Zauneidechsen sollten die Tiere vor Beginn von Baumaßnahmen abgefangen und in neu angelegte bzw. aufgewertete Lebensräume umgesiedelt werden.

Da es sich voraussichtlich nur um sehr wenige Tiere handeln dürfte, könnten ggf. in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, alternative Möglichkeiten zur Vermeidung von Verstößen gegen die Artenschutzvorschriften geprüft werden. So könnten die potenziellen Habitate, insbesondere Altgrasbestände, Gehölze und Gehölzsäume, in Zeiträumen ohne zu erwartende Aktivitäten von Zauneidechsen kurzrasig gemäht bzw. entfernt werden, um ein anschließendes Abwandern von evtl. vorhandener Zauneidechsen zu erreichen.

Zum Ausgleich des Habitatverlustes der Zauneidechse sind geeignete Lebensraumstrukturen, möglichst in unmittelbarer Umgebung der Eingriffsfläche, neu anzulegen bzw. aufzuwerten. Die entsprechenden Aufwertungsmaßnahmen sind vor Beginn der Bauaufwärtung umzusetzen. Durch die Neuschaffung von Lebensräumen in angrenzenden Flächen kann sichergestellt werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG weiterhin erfüllt wird (**CEF-Maßnahme**).

Im Bereich der im Südosten des B-Plangebietes gelegenen Grünfläche sollte dazu eine entsprechende Ausgleichsfläche vorgesehen werden. Diese liegt in unmittelbarer Umgebung der Eingriffsfläche.

Folgende Maßnahmen sind für die Habitataufwertung zum Ausgleich des Lebensraumverlustes umzusetzen:

- Entwicklung nicht gemähter Altgrasbestände auf mindestens Zweidrittel des Flächenanteils der gesamten Grünfläche.
- Strukturanreicherungen durch zwei Totholz- und zwei Feldsteinhaufen (Größe je ca. 2 x 2 Meter).

Die Umsetzung der Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Stadt gesichert.

7. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Die Umsetzung sämtlicher Erschließungsmaßnahmen (verkehrlich, technisch sowie Löschwasser) sowie sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist innerhalb eines städtebaulichen Vertrags zu sichern.

8. VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss:

06.12.2021

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

vom 04.07.2022 bis 05.08.2022

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

mit Schreiben vom 27.06.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

02.10.2023 bis 06.11.2023

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

mit Schreiben vom 28.09.2023

Satzungsbeschluss

Der Verfahrensstand bzw. die dazugehörigen Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

9. RECHTSGRUNDLAGEN/ QUELLEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist".
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutz-gesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28);
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])
- Arbeitshilfe Bauleitplanung, MIL, 2022
- Biotoptypenkartierung, Geoportal Brandenburg
- Tierökologisches Gutachten und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung „UmLand“, ASP Heinrich Hartong, Nuthe-Urstromtal, Stand: Februar 2023

10. ANLAGEN

11. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen: Grundflächenzahl: GRZ 0,4; Zahl der Vollgeschosse II gilt als Höchstmaß.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Straßenbegrenzungslinie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.

6. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Jahnstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Dies gilt nicht für den durch das Plangebiet verlaufenden Teil der Jahnstraße. Von der Hauptstraße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 100 Grad beträgt.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die o. g. Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005, Teil 1 um nicht mehr als 3 dB(A) an den betreffenden Außenwänden überschritten werden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 CEF Maßnahme

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzte Fläche M 1 zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Zauneidechsenhabitat gemäß CEF Maßnahmekonzept auszubilden und zu erhalten.

7.2 Stellplätze und Zufahrten

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.

7.3 Nisthilfen

Installierung von zwei Halbhöhlenkästen an Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans zum dauerhaften Erhalt der Funktion der Fortpflanzungsstätte des Hausrotschwanz. Die Nistkästen sind an geeigneten Stellen in mindestens 3 m Höhe sowie möglichst störungsarm und witterungsgeschützt aufzuhängen.

8. Versickerungspflicht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20B BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 Satz 1BbgWG)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

BIOTOPTYPENKARTIERUNG

