

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 2018-23
der Stadt Treuenbrietzen
„An der Bismarkstraße Nord II“
Satzung

Stand Juli 2019



Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH

Verfasser

BRUCKBAUER & HENNEN

Schillerstraße 45

14913 Jüterbog

Inhalt

1 EINFÜHRUNG	4
1.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	4
1.2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT	5
1.3 WAHL DES VERFAHRENS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS	5
2 AUSGANGSSITUATION	6
2.1 RÄUMLICHE LAGE	7
2.2 BEBAUUNG UND NUTZUNG.....	7
2.3 ERSCHLIEßUNG	8
2.4 VER- UND ENTSORGUNG.....	9
2.5 NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT.....	9
2.6 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	9
3 PLANUNGSBINDUNGEN.....	10
3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG	10
3.1.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN HAUPTSTADTREGION BERLIN-BRANDENBURG (LEP HR)	10
3.1.2 REGIONALPLAN HAVELLAND – FLÄMING	10
3.1.3 FLÄCHENNUTZUNGSNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN	10
.....	12
4 PLANUNGSKONZEPT	13
5 PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN	15
5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	15
5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	15
5.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.....	16
5.4 VERKEHRSFLÄCHEN	16
5.5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	16
5.6 FESTSETZUNGEN ZUM BODENSCHUTZ	16
6 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	17
6.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE	17
6.1.1 ARTEN / BIOTOPE UND BIOLOGISCHE VIELFALT	17
6.1.2 GEOLOGIE / BODEN	21
6.1.3 FLÄCHE	22
6.1.4 LUFT UND KLIMA.....	22
6.1.5 WASSER	22
6.1.6 LANDSCHAFT / ERHOLUNG	22
6.1.7 MENSCH UND WOHNEN.....	22
6.1.8 KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	22
6.1.9 SPARSAME ENERGIEGENUTZUNG	23
6.1.10 UMWELTGERECHTE VER- UND ENTSORGUNG	23

6.2 WECHSELWIRKUNGEN	23
7 AUSWIRKUNGEN DURCH SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN	23
8 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	23
9 DARSTELLUNG DER ALTERNATIVEN.....	23
10 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG	23
11 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	23
12 VERFAHREN	24
13 RECHTSGRUNDLAGEN	24

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Maßstab ca. 1:15.000 (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)	4
Abb. 2: Abgrenzung Bebauungsplan (ALK, Stand 2017), Maßstab ca. 1:1.500 (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)	4
Abb. 3: Darstellung des Bebauungsplanes „An der Bismarkstraße Nord“ mit Abgrenzung des Plangebietes „An der Bismarkstraße Nord II“ (rot) (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH und Stadt Treuenbrietzen)	5
Abb. 4: Abgrenzung Bebauungsplan (Luftbild), Maßstab ca. 1:2.500 (Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2019).....	7
Abb. 5: Fotos Plangebiet/ Nachbarbebauung (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)	8
Abb. 6: Darstellung Erschließungskonzept mit Fahrspur - gelb gestreift (Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2019)	9
Abb. 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung Plangebiet (rot gestrichelt); M 1:7.500 (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)	10
Abb. 8: Ausschnitt aus rechtskräftigen Landschaftsplan mit Abgrenzung Plangebiet (rot gestrichelt); M 1:7.500 (Quelle: geoportal-treuenbrietzen.de)	13
Abb. 9: Varianten (2) (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)	14
Abb. 10: Fotos vom Plangebiet (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)	17
Abb. 11: Darstellung Plangebiet mit umgrenzenden Schutzgebieten (Maßstab c. 1:60.000) (Quelle: LfU- Schutzgebietsauskunft- und -informationssystem, Stand 30.9.2016)	18
Abb. 12: Plangebiet mit Darstellung der Brut- und Gastvogelarten (Quelle: UmLand, Nuthe-Urstromtal).....	19

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Stadtverordnetenversammlung Treuenbrietzen hat am 23.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Bismarkstraße Nord“ beschlossen.

Das Plangebiet „An der Bismarkstraße Nord“ liegt im nordwestlichen Stadtbereich, betrifft das Flurstück 1333 in der Flur 2 im Bereich der Bismarkstraße. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,8 Hektar.

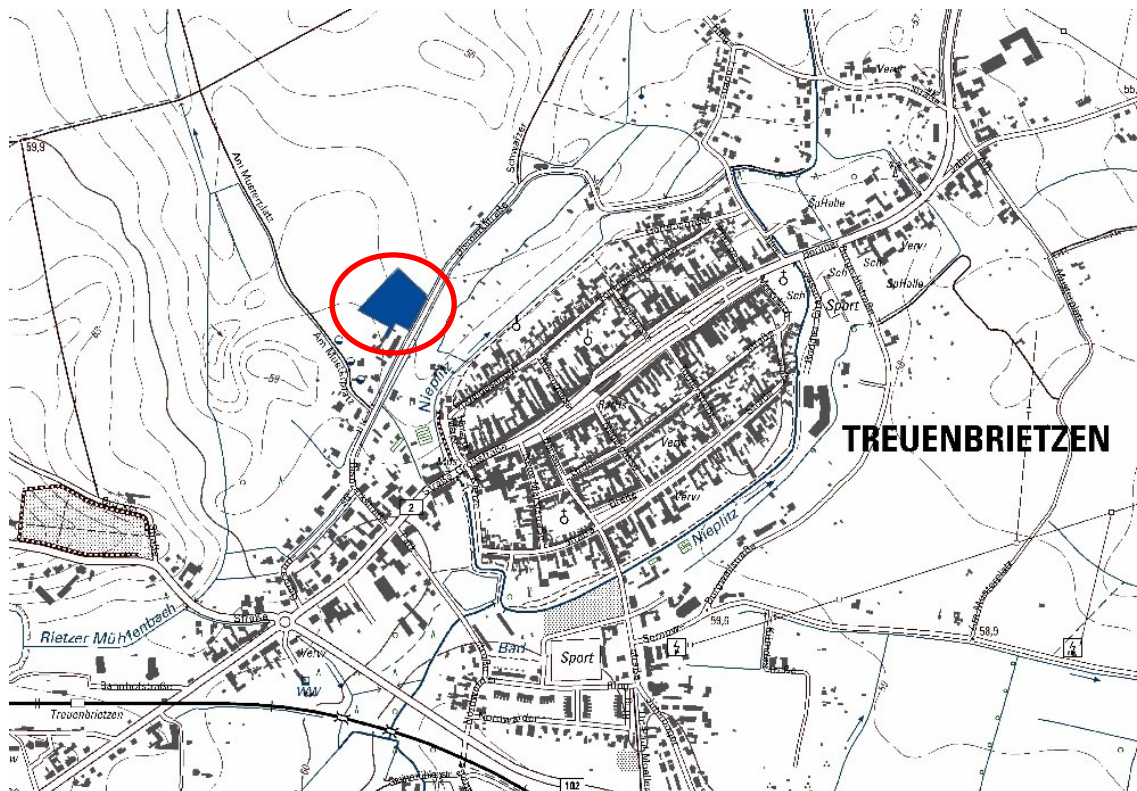


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Maßstab ca. 1:15.000 (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)



Abb. 2: Abgrenzung Bebauungsplan (ALK, Stand 2017), Maßstab ca. 1:1.500 (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadt Treuenbrietzen ist eine kompakte Kleinstadt mit historischem Stadtkern. Die Altstadt weist Leerstand nur in geringem Maße und mit Eigentumsproblematik auf. Flächen zur Bildung von Wohneigentum (Einfamilienhäuser) sind nicht vorhanden.

Ziel der Stadt ist es, ein Flächenangebot für alle Wohnformen zu bieten. Dazu gehören auch Flächen zur Errichtung von Einfamilienhäusern. Das Angebot innerhalb dieses Segments soll Anreiz für den Verbleib bzw. Zuzug junger Familien schaffen.

Die Fläche an der Bismarkstraße bietet sich an, da bereits teilweise Bebauung vorhanden ist und damit der Erschließungsaufwand minimiert wird. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan „An der Bismarkstraße Nord“ an und bezieht einen kleinen Teilbereich mit ein.

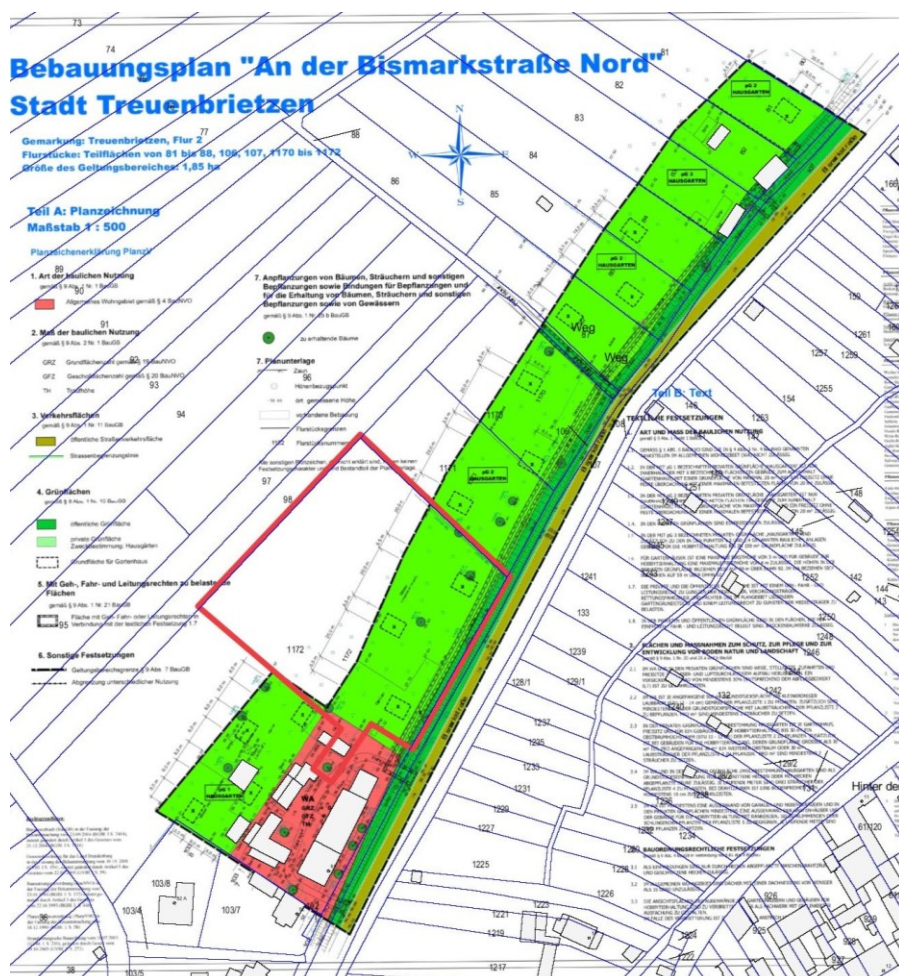


Abb. 3: Darstellung des Bebauungsplanes „An der Bismarkstraße Nord“ mit Abgrenzung des Plangebietes „An der Bismarkstraße Nord II“ (rot) (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH und Stadt Treuenbrietzen)

Die Fläche grenzt demnach 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.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Treuenbrietzen stellt das Plangebiet derzeit teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Fläche für Landwirtschaft dar. Der FNP wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

1.3 Wahl des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans

Die Gemeinden haben seit dem 13. Mai 2017 die Möglichkeit, Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren für den Außenbereich aufzustellen. Die Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) vom 04. Mai 2017 führt einen neuen § 13b ein und dehnt die bereits bestehenden Möglichkeiten nach § 13a BauGB, im Innenbereich auf das beschleunigte Verfahren zurückzugreifen, auf den Außenbereich aus, sofern dadurch die Zulässigkeit begründet wird, Wohnnutzungen vorzubereiten.

Das vereinfachte Verfahren für Bebauungspläne des Außenbereichs ist an drei Bedingungen geknüpft:

- a) Der Bebauungsplan darf max. 10.000 m² Grundfläche umfassen,
- b) lediglich die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen und
- c) die Fläche muss sich an den bereits bebauten Ortsrand anschließen (Gebiete die entweder dem § 30 BauGB [Geltungsbereich eines Bebauungsplans] oder dem § 34 BauGB [im Zusammenhang bebaute Ortsteile] zuzuordnen sind).

Für die Berechnung der Grundfläche ist die Fläche maßgeblich, die tatsächlich überbaut und versiegelt werden kann. Je nach im B-Plan festgelegter Grundflächenzahl kann die insgesamt überplante Fläche daher deutlich größer sein als die genannten 10.000 m².

Zu a) Mit einer Gesamtfläche von 7.846 m² liegt die Grundfläche unter der Maximalgröße.

Zu b) Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes.

Zu c) der Anschluss des Plangebietes ist an im Zusammenhang bebaute Ortsteile gewahrt

Zusätzlich gelten die Anforderungen, die das Baugesetzbuch generell an das beschleunigte Verfahren stellt:

- Die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen.
- Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen.
- Es darf keine Hinweise auf die Beeinträchtigung von Schutzzweck und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten geben.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ist demnach gegeben.

2 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Treuenbrietzen, in nordwestlicher Randlage. Das Plangebiet ist geprägt von privaten Grün-, Brach- und Ackerflächen.

Südlich angrenzend befinden sich ein im FNP dargestelltes Wohngebiet, das zum Teil bebaut ist. Die vorhandene Bebauung der Bismarkstraße umfasst Ein- und Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbau. Im Westen geht das Plangebiet in die offene Flur (Ackerflächen) über. Das Gebiet wird über die Bismarkstraße, welche nicht ausgebaut ist, erschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum.

2.1 Räumliche Lage



Abb. 4: Abgrenzung Bebauungsplan (Luftbild), Maßstab ca. 1:2.500 (Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2019)

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtbereich der Stadt Treuenbrietzen. Es umfasst Bereiche der Bismarkstraße, welche beidseitig bebaut ist.

2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist geprägt von Grün- und Brachland. Westlich grenzt der Bebauungsplan „An der Bismarkstraße Nord“. Die durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Bauflächen sind vollständig bebaut.





Abb. 5: Fotos Plangebiet/ Nachbarbebauung (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

2.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Bismarkstraße erschlossen. Die Bismarkstraße ist heute schon eine Durchfahrtsstraße, jedoch in einem schlechten Zustand (z.Z. unbefestigte Schotterstraße). Im Rahmen der Erschließung ist eine Sanierung vorgesehen.

Nordwestlich der vorhandenen Zufahrt im Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplans wird eine separate Zufahrt geschaffen, die die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bismarkstraße Nord II“ erschließt.

Eine Durchquerung der Baubereiche Bismarkstraße Nord I und Bismarkstraße Nord II ist aufgrund der Lage der geplanten Fahrspuren möglich. Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans und dessen Umsetzung wurde für die Flurstücke 1323, 1325, 1334 und 1333 ein Geh- und Fahrrecht grundbuchlich gesichert. Damit ist auch eine innere Erschließung des Plangebiets gesichert.



Abb. 6: Darstellung Erschließungskonzept mit Fahrtspur - gelb gestreift (Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2019)

2.4 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist vollständig mit den Medien Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation und Internet erschlossen.

Löschwasserentnahmestellen: Im Plangebiet befindet sich keine Löschwasserentnahmestelle der Feuerwehr. In einer Entfernung von ca. 350m, in der Großstraße 1, befindet sich der Fluss Nieplitz. Die hier zu entnehmende Wassermenge ist abhängig von der eingesetzten Pumpe, beträgt jedoch mindestens 1.000 l/min.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet ist unbebaut. Das Plangebiet liegt an einem Fließgewässer der II. Ordnung. Gemäß § 87 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist ein Abstand von 5 m von der Böschungsoberkante zur Baugrenze berücksichtigt worden.

Das Plangebiet liegt an einem Fließgewässer der II. Ordnung. Hier muss der § 87 des Brandenburgischen Wassergesetzes bei der Planung beachtet werden (Abstand von Bauten 5 m von der Böschungsoberkante).

2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum.

3 Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 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 Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.

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

Allerdings sagt der LEP HR aus, dass Treuenbrietzen lediglich über eine Einwohnerentwicklung (Z 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf) für den örtlichen Bedarf verfügt, was bedeutet, dass für einen Planungszeitraum von 10 Jahren ein Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) zur Verfügung steht.

Die vorliegende Planung erfüllt diese Beschränkung.

Sonstige Festlegungen des LEP HR betreffen das Plangebiet nicht. Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.1.2 Regionalplan Havelland – Fläming

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit acht Urteilen vom 5. Juli 2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugewiesen am 02.05.2019, die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden.

3.1.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

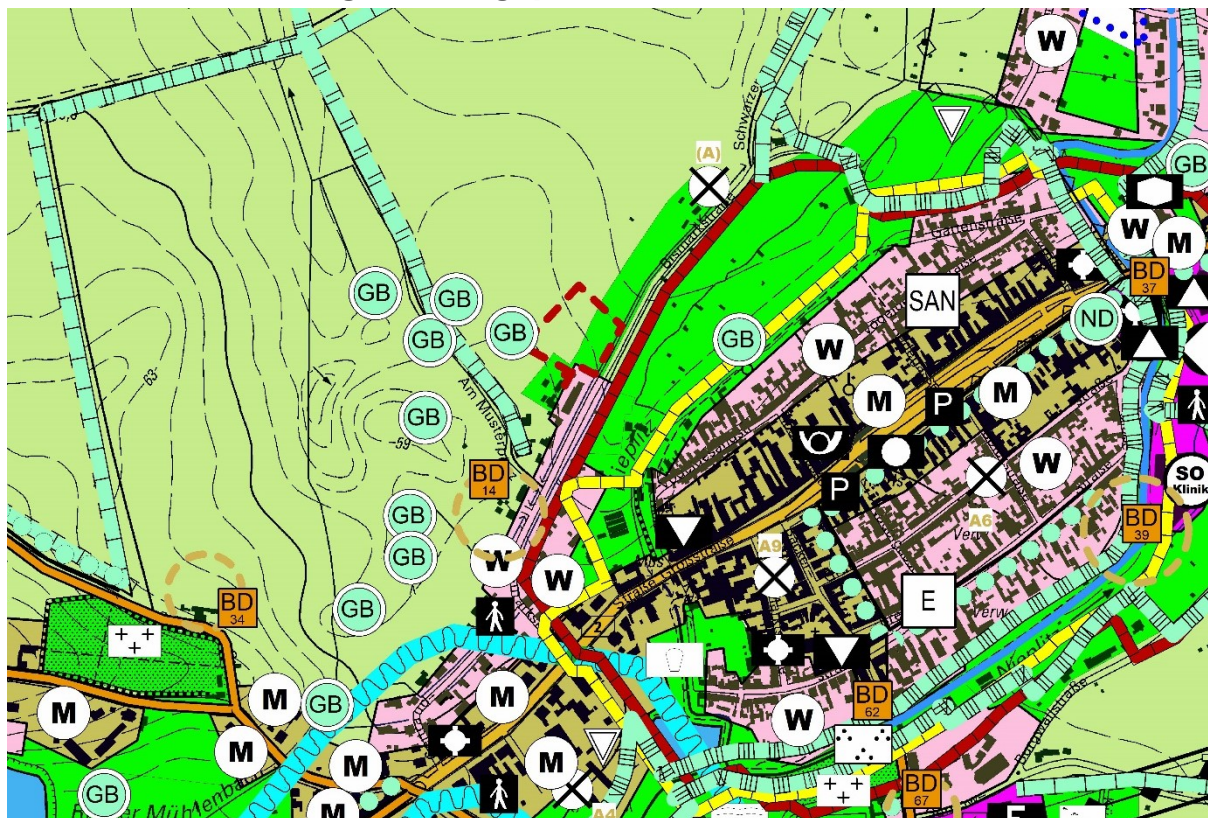


Abb. 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung Plangebiet (rot gestrichelt); M 1:7.500 (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

Legende zum Flächennutzungsplan der Stadt Treuenbrietzen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 1 bis 11 BauNVO)

	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Dorfgebiete
	Gewerbliche Bauflächen
	Sonderbauflächen

2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistung des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4,
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für den Gemeinbedarf
---	------------------------------

Einrichtungen und Anlagen:

	Öffentliche Verwaltungen
	Schulen
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Post
	Feuerwehr
	Kindergärten, Kindertagesstätten, Horteinrichtungen

3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

	Bundes- und Landesstraßen
	Öffentliche Parkplätze
	Bahnanlagen
	Bahnhof

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4,
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für die Ver- und Entsorgung
---	-------------------------------------

Zweckbestimmung:

	Windkraftanlagen
	Elektrizitätsanlagen
	Wasserwerke
	Gasregelanlagen
	Kläranlagen
	Abfall
	Telekommunikation/Richtfunkturn
	Richtfunktrasse mit Bauhöhenbeschränkung
	oberirdische Leitungen
	unterirdische Leitungen

Art der Leitungen:

AW	Wasser- und Abwasserleitungen
EGL	Erdgasleitungen
G	Ferngasleitungen
110 kV	Elektrizitätsleitung 110 kV mit Schutzbereich

5. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4,
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Grünflächen
---	-------------

Zweckbestimmung:

	Parkanlage
	Friedhof
	Ehrenfriedhof
	Sportplatz
	Spielplatz
	Rastplatz
	Badeplatz, Freibad
	Grünfläche, Wiese
	Hundeausbildungsplatz
	Schießsportanlage

**6. Flächen für Nutzungsbeschränkungen
oder für Vorkehrungen zum Schutz
gegen schädliche Umwelteinwirkungen
im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4,
§ 9 Abs. 1 Nr. 23, 24 und Abs. 6 BauGB)

Flächen dieser Kategorie kommen im
Bearbeitungsgebiet nicht vor

**7. Wasserflächen und Flächen für die
Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz
und die Regelung des Wasserabflusses**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4,
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Wasserflächen



Grenze Trinkwasserschutzgebiet

**8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen
oder die Gewinnung von Steinen, Erden
und anderen Bodenschätzen**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4,
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Abgrabungen oder für
die Gewinnung von Bodenschätzen

**9. Flächen für die Landwirtschaft
und für Wald**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4,
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für Wald

**10. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen
für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4,
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Naturschutzgebiet gem. § 21 BbgNatSchG



Landschaftsschutzgebiet gem. § 22 BbgNatSchG



Naturdenkmal gem. § 23 BbgNatSchG



Naturpark "Nuthe-Nieplitz" gem. § 26 BbgNatSchG



nach FFH-Richtlinie vorgeschlagenes Gebiet gemeinschaftlicher
Bedeutung (proposed Site of Community Interest)



geschützte Biotope gem. § 32 BbgNatSchG



geschützte Allee nach § 31 BbgNatSchG



besonders geschützte Tiere und Pflanzen
gem. § 20f BbgNatSchG i.d.V. vom 21.09.1998



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



Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen



Flächen für Anpflanzungen an Fließgewässern und Gräben



ökologischer Waldbau

Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich der Sanierungs- und Gestaltungssatzung
Sanierungsgebiet historische Altstadt



Geltungsbereich der Erhaltungssatzung



Denkmale



Bodendenkmale



Altlastenflächen/Altlastenverdachtsflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dar.
Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt wird, erfolgt ein Berichtigung des
rechtswirksamen Flächennutzungsplans.



Abb. 8: Ausschnitt aus rechtskräftigen Landschaftsplan mit Abgrenzung Plangebiet (rot gestrichelt); M 1:7.500 (Quelle: geoport-treuenbrietzen.de)

4 Planungskonzept

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Nutzung des Plangebietes als reines Wohngebiet zu ermöglichen.

Das Gebiet wird von der Bismarkstraße erschlossen.

Die Bebauung soll im rückwärtigen Bereich dem Bau von Einfamilienhäusern vorbehalten sein. Die Bebauung unmittelbar an der Bismarkstraße ist gegenwärtig in zwei Varianten vorstellbar:

1. Geschosswohnungsbau, wie im benachbarten Bereich (Bebauungsplan „An der Bismarkstraße“);
2. Einzelhäuser auch im Bereich unmittelbar an der Bismarkstraße.

Bebauungsplan "An der Bismarkstraße Nord II" der Stadt Treuenbrietzen Vorhaben- und Erschließungsplan



Wohnprojekt Bismarkstraße

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"An der Bismarkstraße Nord II"
Stadt Treuenbrietzen

Vorhaben- und Erschließungsplan
M 1:750
Blattgröße: DIN A3

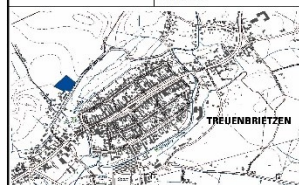
Vorhabenträger:
Michael Rhensius
Barkenkoppel 6
22391 Hamburg

Architekt:
Architektur- und Ingenieurbüro
Siegmond Böke und Partner mbB
Leipziger Str. 175
14929 Treuenbrietzen

Stadt Treuenbrietzen -Der Bürgermeister-

Vorhaben:
Vorhaben- und Erschließungsplan
"An der Bismarkstraße Nord II"

Blatt-Nr.:
Maßstab: M 1:750
Bearbeiter:
Stand:
Datum:



Verfahrensstatus: Entwurf
Bearbeitungsstand: Dezember 2018
Planverfasser: Bruckbauer & Hennen GmbH
14913 Jüterbog, Schillerstraße 45

Bebauungsplan "An der Bismarkstraße Nord II" der Stadt Treuenbrietzen Vorhaben- und Erschließungsplan



Wohnprojekt Bismarkstraße

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"An der Bismarkstraße Nord II"
Stadt Treuenbrietzen

Vorhaben- und Erschließungsplan
M 1:750
Blattgröße: DIN A3

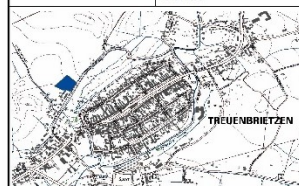
Vorhabenträger:
Michael Rhensius
Barkenkoppel 6
22391 Hamburg

Architekt:
Architektur- und Ingenieurbüro
Siegmond Böke und Partner mbB
Leipziger Str. 175
14929 Treuenbrietzen

Stadt Treuenbrietzen -Der Bürgermeister-

Vorhaben:
Vorhaben- und Erschließungsplan
"An der Bismarkstraße Nord II"

Blatt-Nr.:
Maßstab: M 1:750
Bearbeiter:
Stand:
Datum:



Verfahrensstatus: Entwurf
Bearbeitungsstand: Dezember 2018
Planverfasser: Bruckbauer & Hennen GmbH
14913 Jüterbog, Schillerstraße 45

Abb. 9: Varianten (2) (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

5 Planinhalte und Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als reines Wohngebiet festgesetzt.

Im reinen Wohngebiet (WR) sind Wohngebäude zulässig.

Ausnahme: können Gebäude, die teilweise oder ganz der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen und Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO zugelassen werden.

Auch wenn zu erwarten ist, dass überwiegend Gebäude zu Wohnnutzungen errichtet werden, sollen die übrigen genannten Nutzungen zulässig sein. Dies dient sowohl der Wirtschaftsförderung als auch den Bedürfnissen des demografischen Wandels.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag mit 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zur Grundfläche werden neben der Grundfläche der Gebäude auch die von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten gezählt. Die zugelassene Grundfläche von 0,4 kann durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen durch 0,2 überschritten werden. Diese Festsetzung soll eine optimale Bebauung und Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf diesen ermöglichen. Die Maße richten sich nach der vorgegebenen Obergrenze des § 17 BauNVO für ein Wohngebiet und lehnen sich - wie auch die maximal zweigeschossig festgesetzte Bebauung - an die umgebende Bebauung an.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mithilfe der maximalen Firsthöhe festgesetzt. Mit der Festsetzung soll die städtebauliche Einbindung der baulichen Anlagen an die benachbarte (Neu) Bebauung erreicht werden.

Daher werden für die beiden Wohnbauflächen WR 1 und WR 2 unterschiedliche Firsthöhen festgesetzt. Die Wohnbauflächen WR 1 werden höhenmäßig begrenzt, um einen behutsamen Übergang in die umgebende Landschaft zu ermöglichen.

Um eine größtmögliche Anpassung der städtebaulichen Maße an die vorhandene benachbarte Bebauung zu erreichen, wird für den der Straße zu gelagerten Baubereich WR 2 eine größere maximale Firsthöhe festgesetzt. Die Maximale Firsthöhe orientiert sich an der Firsthöhe der benachbarten Wohnblöcke.

Als Höhenbezugspunkt für beide festgesetzten maximalen Firsthöhen wird der Höhenbezugspunkt im Bebauungsplan 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Bismarkstraße Nord“ verwendet.

Zusätzlich zu der Firsthöhe ist eine Geschossigkeit als Höchstmaß vorgegeben.

Für WR 1 gilt die Zweigeschossigkeit, für WR 2 die Dreigeschossigkeit. Dabei ist jeweils das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

Als Dachgeschosse sind Geschosse definiert, die

- WR 1: eine Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 35 Grad und höchstens 50 Grad;
- WR 2 eine Dachneigung auf zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 35 Grad und höchstens 50 Grad

aufweisen.

Garantiert wird damit eine möglichst hohe Anpassung an die vorhandene Bebauung.

Im WR 2 ist damit bei einer dreigeschossigen Bebauung ein Dachgeschoss und Satteldach zwingend vorgegeben.

Im WR 1 sind bei zweigeschossiger Bebauung eine Vielzahl von Dachformen zulässig, Ähnlich der vorhandenen Bebauung im benachbarten Baugebiet „An der Bismarkstraße“.

Damit wird gesichert, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung und das Ortsbild einfügt. Vor allem die Sichtachse auf das prägende Stadtbild von Treuenbrietzen muss hier berücksichtigt werden.

5.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dabei ermöglichen die Größen der Baufelder zusammen mit dem bewussten Verzicht auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen eine hohe Flexibilität bei der Anordnung und Ausrichtung der Gebäude. Die Ausweisung der Baufenster berücksichtigt dabei den Mindestabstand zu den angrenzenden Grundstücken. Die Abstände zu den Straßen von 3,00 m beruht auf dem Städtebaulichen Konzept.

5.4 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen zur inneren Erschließung werden nicht festgesetzt. Die innere Erschließung wird durch die Vorhabenträger selbständig entsprechend der notwendigen Standards vorgenommen. Eine Widmung der Verkehrsflächen als öffentliche Straße ist nicht vorgesehen.

In der Planzeichnung ist eine Fahrspur skizziert, die die innere Erschließung vom Bereich des benachbarten Plangebietes (Geltungsbereich „An der Bismarkstraße Nord I“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2018-23 „An der Bismarkstraße Nord II“ darstellt.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans und dessen Umsetzung wurde für die Flurstücke 1323, 1325, 1334 und 1333 ein Geh- und Fahrrecht grundbuchlich gesichert. Damit ist auch eine innere Erschließung des Plangebiets gesichert.

5.5 Nachrichtliche Übernahmen

Ergebnisse anderer Planungen sind nicht bekannt.

5.6 Festsetzungen zum Bodenschutz

Flächenverbrauch und Flächenversiegelung führen zu einem Verlust an Böden und ihrer Funktionen. Gemäß § 1 § 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.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden möglichst gering zu halten wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig sind. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

6 Belange des Umweltschutzes

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

6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange

Bestand

Das Plangebiet umfasst intensiv genutzte Ackerflächen sowie Grün-/Brachland.



Abb. 10: Fotos vom Plangebiet (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

6.1.1 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.

6.1.1.1 Schutzgebiete

Nr.	Schutzgebietsstatus	Name	Nummer	Entfernung vom Vorhabensgebiet
1.1	NSG	Zarth	DE 3943-501	2,0 km
1.2	NSG	Forst Zinna-Jüterbog-Keilberg		6,7 km
2	Naturentwicklungsgebiet	Zarth	DE 3943-501	2,0 km
3	LSG	Nuthetal- Beelitzer Sander	DE 3744-601	0,3 km
4.1	FFH	Obere Nieplitz	DE 3843-301 (Nr. 596)	0,6 km
4.2	FFH	Fläminggrummeln und Trockenkuppen	DE 3942-301 (Nr. 665)	3,6 km
4.3	FFH	Zarth	DE 3943-302	2,0 km
4.4	FFH	Forst Zinna/Keilberg	DE 3944-301 (Nr. 151)	6,7 km

Schutzgebiete jeglicher Art sind von der Planung nicht betroffen.

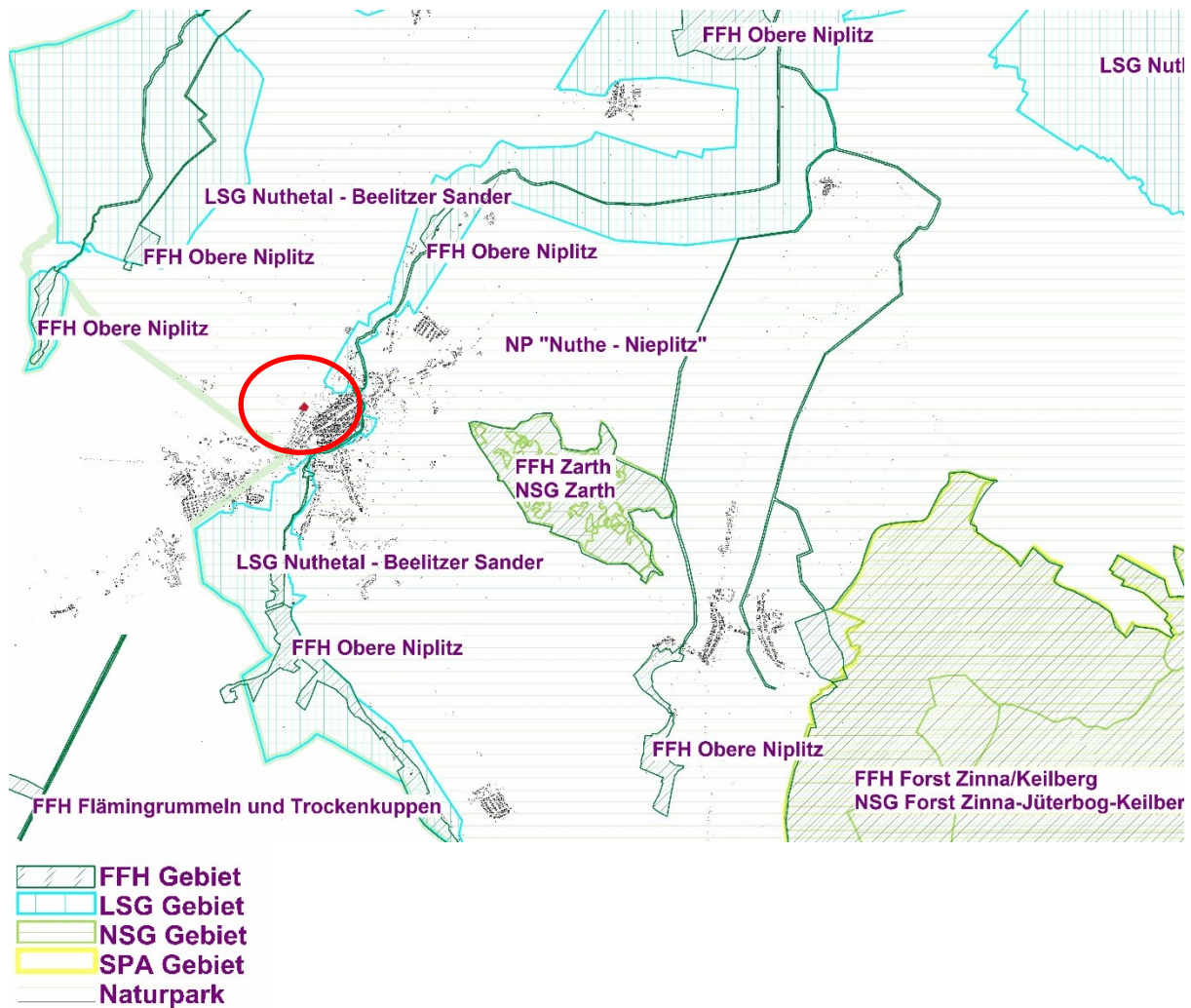


Abb. 11: Darstellung Plangebiet mit umgrenzenden Schutzgebieten (Maßstab c. 1:60.000) (Quelle: LfU- Schutzgebietsauskunft- und -informationssystem, Stand 30.9.2016)

6.1.1.2 Pflanzen

Die Flächen des Plangebietes sind naturschutzfachlich von mittlerer 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 des § 30 BNatSchG und § 18 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.

6.1.1.3 Tiere

Um Auswirkungen auf die Fauna bewerten zu können, wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹ erarbeitet. Folgende Ergebnisse werden wiedergegeben.

Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet und der unmittelbaren Umgebung konnten insgesamt 12 Vogelarten nachgewiesen werden. Von diesen sind 7 Arten Brutvögel des Gebietes oder der näheren Umgebung einzuordnen und weitere 5 wurden als Nahrungsgäste festgestellt (vgl. Tabelle 1).

Von den nachgewiesenen Brutvögeln steht der Feldsperling (*Passer montanus*) in Brandenburg auf der Vorwarnliste. Von den Gastvogelarten gilt die Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) landes- und bundesweit als gefährdet. Deutschlandweit ist zudem der Star (*Sturnus vulgaris*) als gefährdet eingestuft.

¹ UmLand, 2018

Sämtliche nachgewiesenen Vogelarten zählen gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie zu den europäischen Vogelarten. Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie und streng geschützte Art nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) konnten nicht festgestellt werden.

Die Verteilung der Reviere der nachgewiesenen Brutvogelarten ist in Abbildung 3 dargestellt. Die Brutvögel konzentrieren sich auf den Gehölzstreifen, der am Rande des Plangebietes parallel zur Bismarkstraße verläuft. Es handelt sich mit Kohlmeise (*Parus major*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Nebelkrähe (*Corvus corone*) und Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*) um weit verbreitete und häufige Arten, die unterschiedliche, zumindest teilweise durch Gehölze geprägte Habitate besiedeln. Rückläufige Bestände, die zu einer bundesweiten Gefährdungseinstufung geführt haben, weist der Star (*Sturnus vulgaris*) auf. Wie die Kohlmeise ist dieser auf Baumhöhlen zur Brut angewiesen. Genutzt wurde im Untersuchungsjahr eine Buntspechthöhle in einer älteren Weide innerhalb des Gehölzsaumes.

Der in Brandenburg auf der Vorwarnliste stehende Feldsperling (*Passer montanus*) wurde im Bereich von Hochstammobstbäumen auf der Grünlandfläche mit einem Revier nachgewiesen. Auch der Feldsperling nutzt bevorzugt Baumhöhlen zur Brut. Entsprechende Stamm- und Asthöhlen sind in den Obstbäumen aufgrund ihres Alters in größerer Zahl vorhanden. Es konnten insgesamt sieben Höhlen als potenzielle Niststätten festgestellt werden.

Auf der Grünlandfläche innerhalb des B-Plangebietes konnten keine Brutvogelarten registriert werden. Für anspruchsvollere Offenlandarten, wie z. B. Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*) oder Feldlerche (*Alauda arvensis*), weist die Grünlandfläche vermutlich eine zu geringe Flächengröße auf bzw. es grenzen höhere Gehölze und bebaute Bereiche, die von den Arten gemieden werden, zu nah an mögliche Brutreviere an. Auf den sich weiter nordwestlich an das B-Plangebiet anschließenden großflächig offenen Grünlandflächen wurde die in Brandenburg gefährdete Feldlerche (*Alauda arvensis*) mit einem Revier ermittelt.

Als Nahrungsgäste wurden innerhalb des B-Plangebietes die gefährdete Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) sowie Blaumeise (*Parus caeruleus*), Elster (*Pica pica*), Ringeltaube (*Columba palumbus*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*) nachgewiesen. Die Arten sind als Brutvögel der näheren Umgebung, insbesondere der Gartengrundstücke östlich der Bismarkstraße, einzustufen.

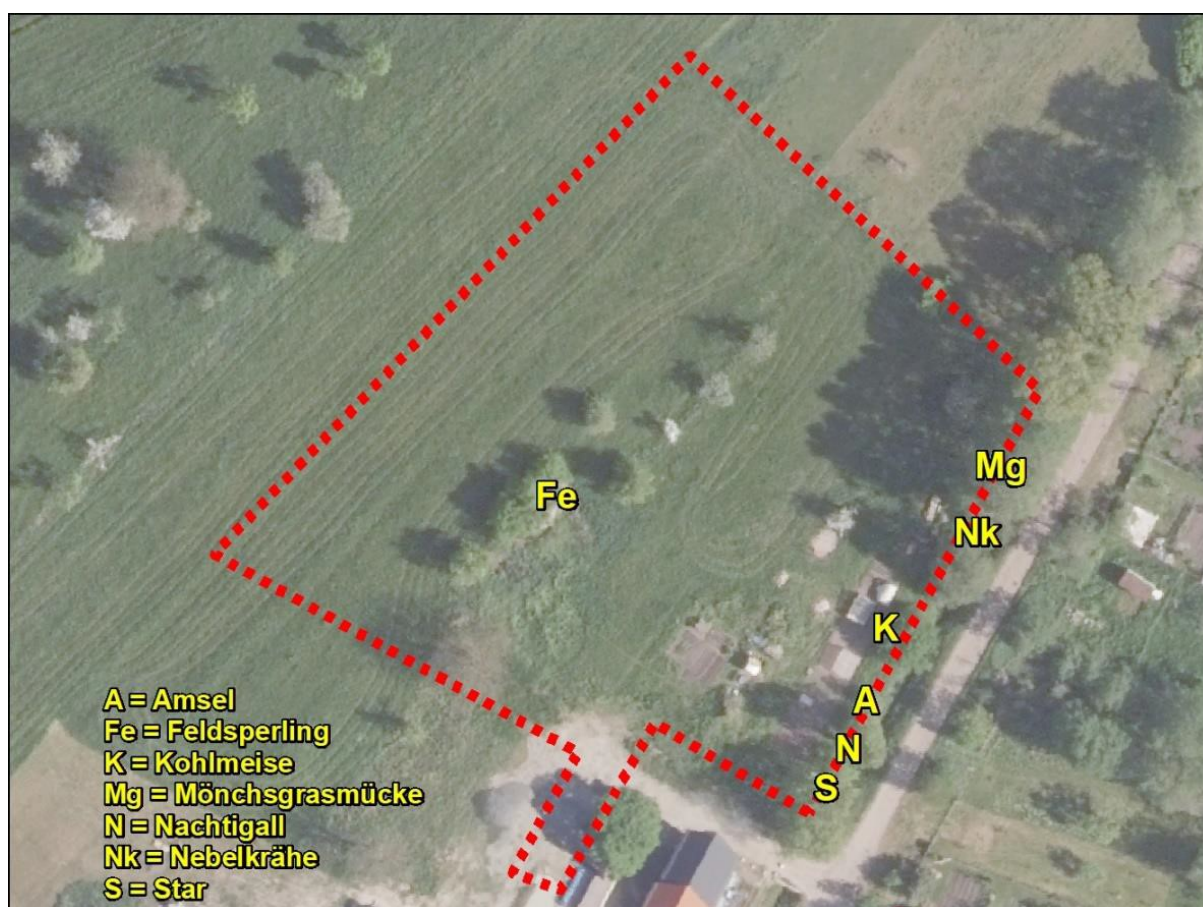


Abb. 12: Plangebiet mit Darstellung der Brut- und Gastvogelarten (Quelle: UmLand, Nuthe-Urstromtal)

Tabelle 1: Brut- und Gastvögel

Art		RL Bbg 1)	RL D 1)	Anhang I VRL 2)	Schutz 3)	Status 4)	Anzahl Reviere
Amsel	<i>Turdus merula</i>				§	R	1
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>				§	N	
Elster	<i>Pica pica</i>				§	N	
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V		§	B	1
Kohlmeise	<i>Parus major</i>				§	B	1
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>				§	R	1
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>				§	R	
Nebelkrähe	<i>Corvus corone</i>				§	R	
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	3		§	N	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>				§	N	1
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>		3		§	R	1
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>				§	N	1
Gesamtartenzahl							12
Brutvogelarten							7

1) nach RYSLAVY, MADLOW (2008) und GRÜNEBERG et al. (2015)

1 = Vom Aussterben bedroht 2 = Stark gefährdet 3 = Gefährdet
V = Arten der Vorwarnliste G = Gefährdung anzunehmenR = Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion
D = Daten defizitär

2) Arten des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie

3) nach Bundesartenschutzverordnung und Bundesnaturschutzgesetz:

§ = besonders geschützte Tierarten

§§ = streng geschützte Tierarten

4) B = Brutvogel N = Nahrungsgast D = Durchzügler R = Randsiedler

Reptilien

Es ergaben sich keine Hinweise auf ein mögliches Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Die Habitatstrukturen im Untersuchungsraum sind überwiegend nicht als besonders geeignet für eine Besiedlung durch die Art einzustufen. Größere strukturreiche, trocken-warme Habitate mit kleinteiligem Wechsel von höherwüchsigen und lückigen Vegetationsbeständen sind kaum vorhanden. Es überwiegen Flächen mit einer homogenen und regelmäßig gemähten Grünlandvegetation auf frischen, nähr-stoffreichen Standorten bzw. intensiver genutzten Gartenbereichen.

Betroffenheit

Brutvögel

Aufgrund der Besiedlung von Teilen der Untersuchungsfläche durch Brutvögel muss während der Brutzeit von März bis September bei allen Maßnahmen, die im Bereich von Gehölzen erfolgen, mit einem Verlust von Niststätten sowie einer Verletzung oder Tötung von Tieren gerechnet werden. Für die Brutvögel der Gehölzbestände am Ostrand des Gebietes, parallel zur Bismarkstraße, wird davon ausgegangen, dass durch eine weitgehende Sicherung des Lebensraumes und nur kleinflächigen Verlusten im Bereich der geplanten Straßenführung in das B-Plangebiet, die vorhandenen Niststätten erhalten werden können.

Für den in Brandenburg auf der Vorwarnliste stehenden Feldsperling (*Passer montanus*) muss damit gerechnet werden, dass sich die ökologische Funktion der Fortpflanzungs-stätte durch den mit dem B-Plan vorbereiteten Lebensraumverlust verschlechtert. Es sind daher Ausgleichsmaßnahmen, durch die eine kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätte sichergestellt wird, in der Eingriffsumgebung vorzusehen.

Ist ein Ausgleich des Revierverschlusses nicht vor Beginn der Baumaßnahmen oder nicht vor Ort möglich, sind die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG zu prüfen. Eine Voraussetzung hierfür ist, dass sich der Erhaltungszustand der Population nicht verschlechtert. Um eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population des Feldsperlings zu verhindern, sind kompensierende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Die festgestellten Brutvögel angrenzender bzw. nicht betroffener Lebensräume, insbesondere der Gehölzbestände parallel zur Bismarkstraße, sind als nicht besonders störungsempfindlich einzustufen.

Da es sich überwiegend um nicht gefährdete und noch verbreitet auftretende Arten handelt, ist eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen der nachgewiesenen Arten nicht wahrscheinlich. Auch für die in angrenzenden Grünlandbereichen außerhalb des B-Plangebietes brütende gefährdete Feldlerche (*Alauda arvensis*) ist nicht zu erwarten, dass wesentliche Beeinträchtigungen durch Störungen zu negativen Auswirkungen auf das Brutvorkommen führen werden.

Zauneidechse

Aufgrund fehlender Nachweise ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) auszugehen.

Hinweise zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Um Verstöße gegenüber den artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu mindern oder auszuschließen, sind Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Sicherung der ökologischen Funktionalität zu ergreifen.

Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzungen oder Tötungen von Tieren lassen sich durch Regelungen der Bauzeiten vermeiden. Sämtliche Maßnahmen zur Baufeldfreimachung im Bereich möglicher Vorkommen von Brutvogelarten sind daher außerhalb der Brutzeiten, die sich in der Regel von Mitte Februar bis Mitte September erstrecken, durchzuführen.

Für den in Brandenburg auf der Vorwarnliste stehenden Feldsperling (*Passer montanus*) muss damit gerechnet werden, dass sich die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte bzw. der Erhaltungszustand der Population durch den mit dem B-Plan vorbereiteten Lebensraumverlust verschlechtert. Geeignete Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der Funktion der Fortpflanzungsstätte bzw. des Erhaltungszustandes der Population wären die Anbringung von mindestens zwei geeigneten Höhlen-Nistkästen (Flugloch-durchmesser 32 – 36 mm), z. B. in nordwestlich an das B-Plangebiet angrenzenden Obstbaumbeständen.

6.1.2 Geologie / Boden

Bestand

- Boden

Laut Bodengeologische Übersichtskarte des Landes Brandenburg besteht der Boden aus 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.

Derzeitige Flächennutzung		
	Flächen in m²	
	unversiegelt	versiegelt
Plangebiet	7.777 m²	0
Gesamtfläche Plangebiet	7.777 m²	

Geplante Flächennutzung		
	Flächen in m²	
	unversiegelt	versiegelt
davon Bebauung mit GRZ 0,4		3.111 m²
Überschreitung um 50%		1.555 m²
von der Bebauung frei zu halten	3.111 m²	
Summe	3.111 m²	4.666 m²
Gesamtfläche Plangebiet	7.777 m²	

Konflikt

Durch zusätzliche Versiegelung ergibt sich ein hoher Eingriff in den Umweltbelang Boden.

6.1.3 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 der Anspruch zum Schutz des Freiraums und dem Anspruch einer gesunden Stadtentwicklung ist die Stadt Treuenbrietzen zu dem Ergebnis gekommen, der Flächenschaffung für den Wohnungsbau den Vorrang zu geben.

6.1.4 Luft und Klima

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

6.1.5 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt an einem Fließgewässer der II. Ordnung. Im Rahmen der Planung ist der nach § 87 des Brandenburgischen Wassergesetzes notwendige Abstand von Bauten von 5 m zur Böschungsoberkante beachtet worden.

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

Konflikt

Auswirkungen sind zu erwarten, wo infolge von Grabungsarbeiten schützende Bodenkörper entfernt und damit Deckschichten verringert werden. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers. Das Risiko ist aber auf die Bauzeit beschränkt. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist das Risiko zu relativieren.

6.1.6 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. An der NW-Grenze des Plangebietes sollten freiwachsende Hecken angelegt werden. Diese kann das Plangebiet besser in die Umgebung durch freie Landschaft einbinden.

6.1.7 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. Die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 betragen für Allgemeine Wohngebiete tagsüber 55 db(A) und nachts 40 dB(A).

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

Durch Nutzungsbeschränkungen lassen sich die Werte einhalten.

Konflikt

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

6.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

6.1.9 Sparsame Energienutzung

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind im Plangebiet zulässig.

6.1.10 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 Naturhaushaltes, 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	-	-	

7 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine besondere Anfälligkeit der im Plangebiet zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung („Nullvariante“) wäre eine Weiterführung der bisherigen Nutzung am wahrscheinlichsten. Dabei würden die meisten Umweltbelange kaum verändert.

9 Darstellung der Alternativen

Es handelt sich um konkrete Vorhaben zur Neuentwicklung Wohngebietes für die Stadt Treuenbrietzen. Daher stehen keine Alternativen zur Verfügung.

10 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 b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchgeführt wird.

11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Umwelterhebliche Auswirkungen durch das Bauvorhaben sind bei dem Umweltbelang Boden durch zusätzliche Flächenversiegelung zu erwarten.

Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Arten/Biotop entstehen durch den Verlust von Lebensraum. Während der Bauphase sind durch die zu erwartenden Lärm- und Schadstoffbelastungen temporäre Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Mensch/Erholung und Wohnen zu erwarten. Während der Bauphase sind für den Umweltbelang Grundwasser Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht auszuschließen. Für den Umweltbelang Klima sind keine bedeutsamen Veränderungen zu erwarten. Kultur- und Sachgüter im sind im Gebiet derzeit nicht bekannt.

12 Verfahren

Aufstellungsbeschluss:	23.04.2018
	25.03.2019 bis 30.04.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
	16.03.2019
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	
	09.09.2019
Satzungsbeschluss	

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

13 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)";
- Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.5.2019 I 706
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016