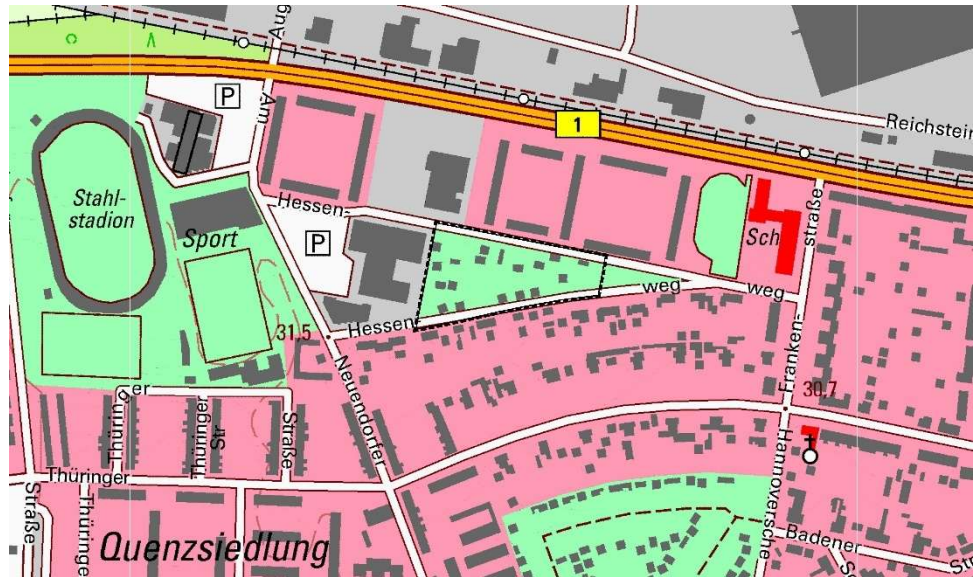




# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 38

## „Wohnen am Hessenweg“

der Stadt Brandenburg an der Havel



### Übersichtsplan zur Lage und Abgrenzung des Plangebiets, ohne Maßstab

Kartengrundlage: DTK 10: © Geo Basis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

**Stadt Brandenburg an der Havel**

## Geschäftsbereich 02

# Sachgebiet Bauleitplanung

Klosterstraße 14

14770 Brandenburg an der Havel

Planverfasser:



Plan und Recht GmbH  
Oderberger Straße 40  
10435 Berlin

**Stand: Satzungsfassung Juli 2025**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>6</b>
<b>1.</b>	<b>Lage und Größe des Plangebiets .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis .....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>8</b>
4.1	Prüfung der weiteren Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens.....	9
4.1.1	Prüfung der UVP-Pflichtigkeit.....	9
4.1.2	Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter .....	9
4.1.3	Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG.....	9
4.1.4	Fazit zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB .....	10
4.1.5	Verfahrenserleichterungen und Verfahrensschritte.....	10
<b>B.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>Planerische und rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>13</b>
5.1	Landesplanerische Vorgaben .....	13
5.1.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) .....	13
5.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) .....	14
5.2	Regionalplanerische Vorgaben .....	15
5.3	Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen und -gesetzen.....	17
5.3.1	Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan.....	17
5.3.2	Landschaftsplan (1995).....	17
5.3.3	Bodenschutzklausel und Klimaschutzklausel .....	17
5.4	Städtische Pläne und Konzepte .....	17
5.4.1	Flächennutzungsplan.....	17
5.4.2	Bebauungspläne .....	18
5.4.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) .....	18
5.4.4	Klimaschutzkonzept.....	19
5.5	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	20
<b>6.</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets und seines Umfeldes .....</b>	<b>20</b>
6.1	Vorhandene Bebauung und Nutzungen .....	20
6.2	Vorhandene Wohnbevölkerung .....	20
6.3	Soziale Infrastruktur .....	21
6.4	Verkehrsinfrastruktur.....	21



6.4.1	Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) .....	21
6.4.2	Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) .....	21
6.5	Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung.....	22
6.5.1	Technische Infrastruktur .....	22
6.5.2	Abfallentsorgung .....	22
6.5.3	Schmutz- und Trinkwasseranbindung.....	22
6.5.4	Löschwasserversorgung .....	23
6.6	Topografie .....	23
6.7	Altlasten, Kampfmittel.....	23
6.8	Denkmalschutz.....	23
<b>7.</b>	<b>Beschreibung der umweltrelevanten Schutzgüter .....</b>	<b>23</b>
7.1	Boden .....	24
7.1.1	Bestandsbeschreibung der Böden im Plangebiet .....	24
7.1.2	Bestandsbewertung der Böden im Plangebiet.....	25
7.1.3	Baugrund.....	26
7.2	Wasser .....	27
7.2.1	Grundwasser .....	27
7.2.2	Niederschlagswasser.....	27
7.3	Klima/ Luft.....	28
7.4	Pflanzen.....	29
7.5	Baumbestand.....	32
7.6	Tiere .....	35
7.6.1	Brutvögel .....	35
7.6.2	Fledermäuse .....	37
7.6.4	Reptilien.....	43
7.6.5	Holzbewohnende Käfer (Anhang IV FFH-Richtlinie).....	43
7.6.6	Weitere Artengruppen.....	43
7.6.7	Zusammenfassende Bestandsbewertung Schutzgut Tiere .....	44
7.7	Landschaft, Landschaftsbild .....	44
7.8	Biologische Vielfalt .....	44
7.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	45
<b>C.</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>46</b>
<b>8.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>46</b>
<b>9.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>48</b>
9.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans .....	49
9.2	Art der baulichen Nutzung .....	50
9.3	Maß der baulichen Nutzung .....	51
9.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	54

9.5	Verkehrsflächen .....	56
9.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	58
9.7	Örtliche Bauvorschriften.....	69
9.8	Hinweise ohne Normcharakter .....	77
9.9	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen .....	81
<b>D.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, KOSTEN.....</b>	<b>82</b>
<b>10.</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>82</b>
10.1	Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung .....	82
10.2	Bevölkerungsentwicklung .....	82
10.3	Verkehrsentwicklung .....	83
10.3.1	Verkehrszunahme durch die planerisch eröffnete Wohnnutzung .....	84
10.3.2	Verlagerung des bestehenden Verkehrs durch die Einbahnstraßenregelung .....	85
10.3.3	Umlegung des zusätzlichen Verkehrs bei einer Einbahnstraßenregelung.....	86
10.4	Städtebauliche Auswirkungen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	87
10.5	Lärmentwicklung .....	87
10.5.1	Industrie- und Gewerbelärm (sog. Anlagenlärm) .....	88
10.5.2	DIN 18005.....	89
10.5.3	Sportanlagen (18. BImSchV).....	89
10.5.4	Verkehrsgeräusche (16. BImSchV) .....	89
10.5.5	Tiefgaragengeräusche .....	90
10.5.6	Fazit der Lärmbetrachtung .....	92
10.6	Auswirkungen auf die Umwelt .....	93
10.6.1	Fläche, Boden.....	93
10.6.2	Wasser (Grundwasser, Niederschlagswasser).....	93
10.6.3	Pflanzen.....	94
10.6.4	Tiere sowie besonders geschützte Arten gem. § 44 BNatSchG.....	95
10.6.5	Landschaft, Landschaftsbild .....	97
10.6.6	Luft- und Klima .....	98
10.6.7	Biologische Vielfalt .....	99
10.6.8	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	99
10.6.9	Auswirkungen auf den Menschen.....	99
10.7	Haushalt der Stadt und Kosten der Planung .....	99
10.8	Flächenbilanz .....	99
<b>E.</b>	<b>ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG, SCHLUSSABWÄGUNG .....</b>	<b>100</b>
<b>11.</b>	<b>Beteiligungsschritte im Planverfahren.....</b>	<b>100</b>
11.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB .....	100

11.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.....	102
11.3	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB .....	103
11.4	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.....	104
11.5	Erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB.....	106
<b>12.</b>	<b>Schlussabwägung .....</b>	<b>109</b>
 <b>Wesentliche Rechtsgrundlagen .....</b>		<b>121</b>
 <b>ANHANG I: Berichtigung des Flächennutzungsplans (zur Übernahme in die Verfahrensakte des FNP) .....</b>		<b>122</b>

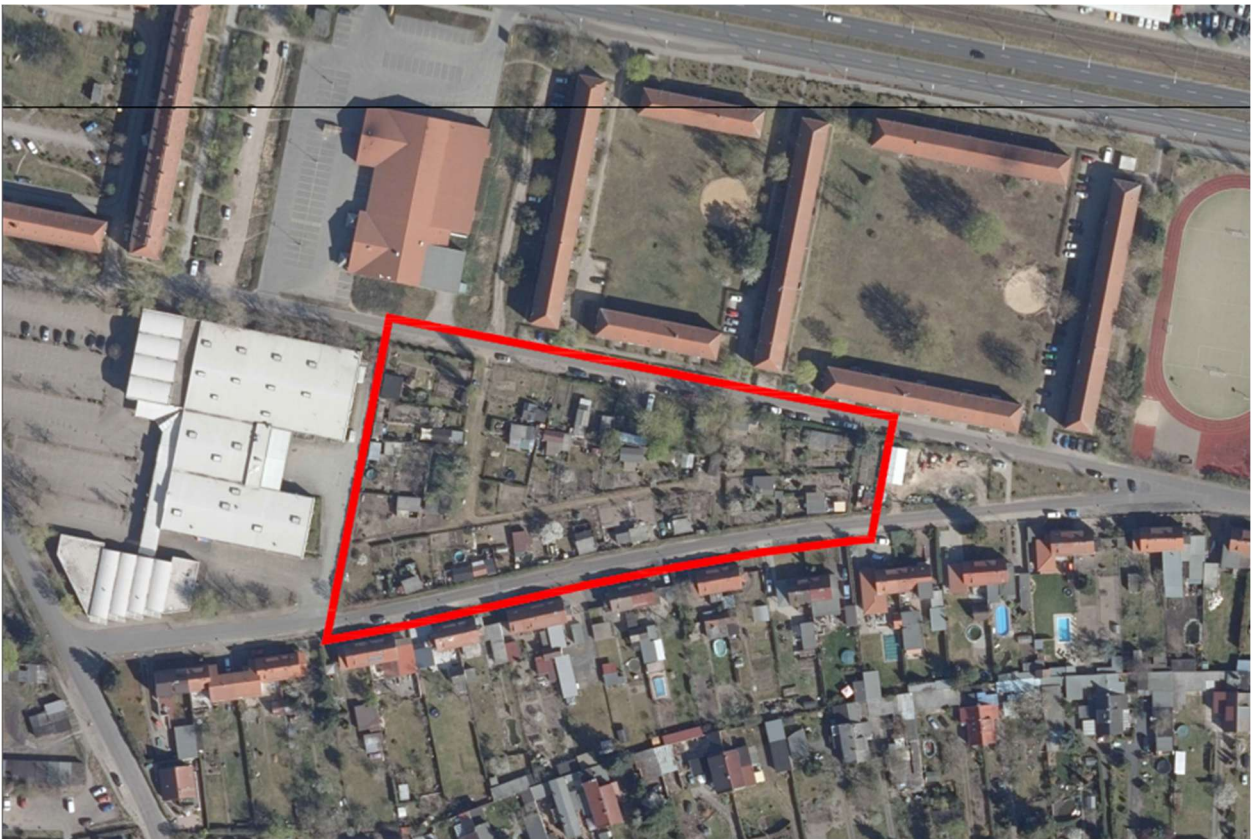
## A. EINLEITUNG

### 1. Lage und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets liegt in der Quenzsiedlung und damit im westlichen Stadtteil Altstadt der Stadt Brandenburg an der Havel.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,2 ha und umfasst die folgenden Flurstücke: 395, 22 tlw., 25 tlw. der Flur 98 in der Gemarkung Brandenburg. Bei den Flurstücken 22 und 25 handelt es sich um die in den räumlichen Geltungsbereich einbezogene öffentliche Straßenverkehrsfläche „Hessenweg“.

Nördlich des Plangebiets schließt sich Wohnbebauung in Form von Zeilenbauten an. Hierbei handelt es sich um die „Walzwerksiedlung“ aus den 1930er Jahren. Im Süden prägt überwiegend kleinteilige Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern das Stadtbild. Im Westen wird das Plangebiet durch das Nahversorgungszentrum „Am Neuendorfer Sand“ begrenzt. Unmittelbar östlich grenzen ein unbebautes Grundstück und der Hessenweg an.



**Abbildung 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs im Luftbild (Rot umrandet ist das Plangebiet)**  
Quelle: © Geoportal Berlin, dl-de/by-2-0, Stand 2021

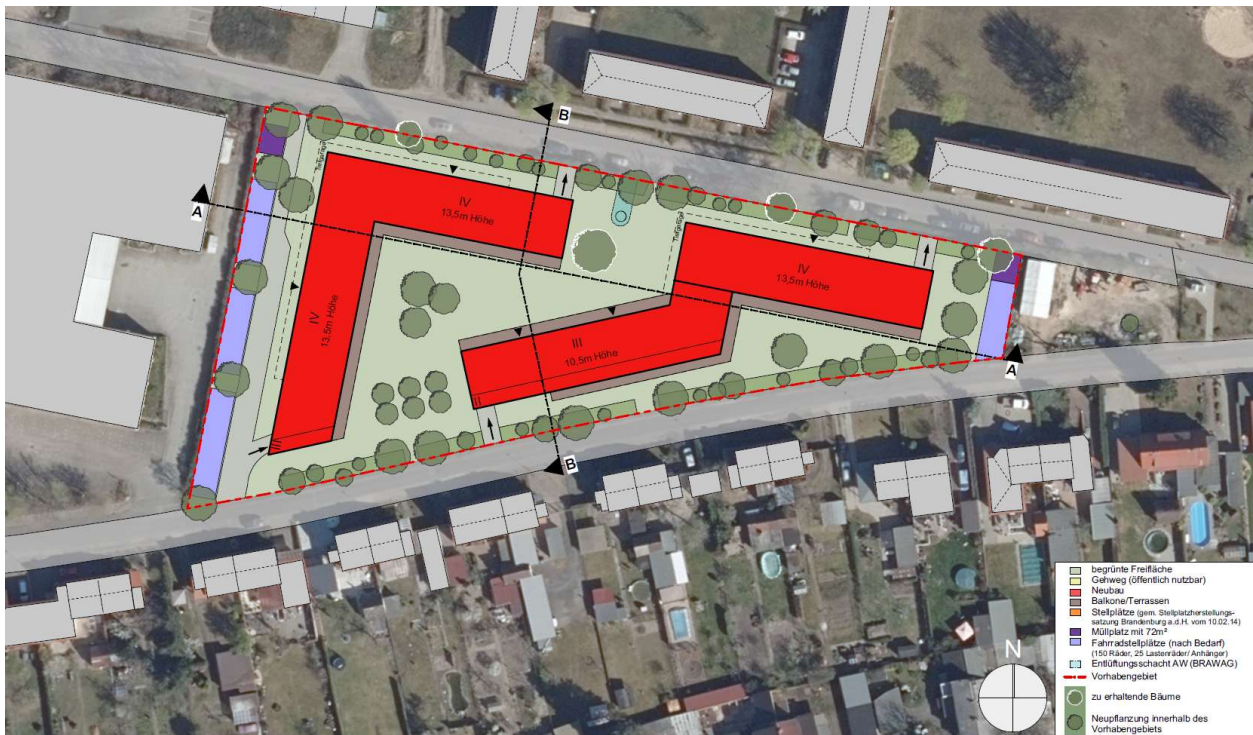
### 2. Planungsanlass und -erfordernis

Bis Ende 2021 wurde das Plangebiet als Kleingartenanlage genutzt. In Abstimmung mit dem Kreisverband Brandenburg/Havel der Gartenfreunde e.V. wurde die Kleingartenanlage „Zu den Birken“ aufgelöst. Nach Beendigung der Kleingartennutzung soll die brachgefallene Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das inmitten des bebauten Stadtgebiets liegende Grundstück

am Hessenweg soll zu Wohnbauzwecken entwickelt werden. Die private Flächeneigentümerin (im weiteren auch Vorhabenträgerin genannt) beabsichtigt die Errichtung einer mehrgeschossigen Wohnbebauung mit Mietwohnungen. Die Stadt Brandenburg an der Havel begrüßt das Ansinnen, da ein Bedarf an Wohnraum besteht.

Die nähere Umgebung ist bereits überwiegend durch Wohnbebauung sowie ein Nahversorgungszentrum „Am Neuendorfer Sand“ geprägt. Die geräumte und verkehrsseitig erschlossene Fläche eignet sich damit für eine Wohnbebauung.

Aufgrund der unterschiedlichen Bebauungsformen nördlich und südlich des Hessenwegs wurden durch die Vorhabenträgerin unterschiedliche städtebauliche Varianten für die Bebauung vorgelegt und durch die Stadtverwaltung geprüft. Im Ergebnis verständigte man sich auf das nachstehend abgebildete Baukonzept, dessen Höhenentwicklung nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung reduziert wurde. Dieser städtebauliche Entwurf bildet die Grundlage für die Inhalte des Bebauungsplans.



**Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf, Stand Juni 2024**

Quelle: Fabrik No°40, Architekten Weiß & Faust, Berlin.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde erforderlich, um das geräumte Grundstück einer Wohnnutzung zuzuführen. Die Stadt Brandenburg an der Havel hat daher am 13.02.2023 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „Wohnen am Hessenweg“ gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

### 3. Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung

Grundsätzliches Anliegen der Planaufstellung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der innerstädtischen Fläche zu Wohnzwecken zu schaffen. Zur Gewährleistung



einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Es erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der Bebauungsplan definiert nicht nur die Art der baulichen Nutzung, sondern trifft auch Vorgaben zur städtebaulichen Kubatur der Bebauung. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen die gewünschte Bauform. Zugleich berücksichtigen die Festsetzungen zum Nutzungsmaß die Immissionssituation; der Baukörper im Westen fungiert als Lärmschutzriegel zum benachbarten Nahversorgungszentrum. Fragen der Erschließung wurden geklärt; dazu zählt auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes wurden aufgeklärt, abgewogen und im erforderlichen Umfang durch Festsetzungen abgebildet. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit dem Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorbereitet wird.

#### **4. Verfahren**

Der Bebauungsplan wurde als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit galten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB verlangt, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Ausweislich der Gesetzesbegründung muss das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs liegen, um überhaupt der Innenentwicklung dienen zu können.<sup>1</sup> Der Siedlungsbereich und damit die Anwendungsmöglichkeit des § 13a BauGB definieren sich maßgeblich nach den tatsächlichen Verhältnissen und orientieren sich nicht an dem planungsrechtlichen Status einer Fläche.<sup>2</sup>

Auf Grund seiner Größe und Lage erfüllt das Planvorhaben die Anforderungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB:

- Das Plangebiet liegt im Stadtteil Altstadt inmitten des bebauten Stadtgebiets der Stadt Brandenburg an der Havel. Geplant ist die Errichtung eines Wohngebiets für Geschosswohnungsbau. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses handelt es sich um eine bereits beräumte Fläche.
- Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung und Verdichtung der innerstädtischen Fläche geschaffen. Damit dient der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die durch den Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Das Gebiet selbst weist eine Größe von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (ca. 11.000 m<sup>2</sup>) auf.

Das beschleunigte Verfahren wäre allerdings ausgeschlossen, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird,

---

<sup>1</sup> vgl. BT-Drs. 16/2004, S. 12.

<sup>2</sup> BVerwG, Urt. v. 25.6.2020 – 4 CN 5.18, ZfBR 2020, 850.



- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannter Schutzgüter bestehen oder
- Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

#### **4.1 Prüfung der weiteren Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens**

##### **4.1.1 Prüfung der UVP-Pflichtigkeit**

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und eine öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Erschließung fest. Allgemein zulässig sind nur Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig. Damit ist nicht erkennbar, dass der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Weiterhin ist festzustellen, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Brandenburg (BbgUVP) UVP-pflichtig sind.

##### **4.1.2 Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter**

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die „Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)“.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans keine der vorgenannten Schutzgebiete. Die nächsten Schutzgebiete liegen in mindestens 1.600 m Entfernung zum Plangebiet. Dabei handelt es sich um das Vogelschutzgebiet „Mittlere Havelniederung“. Aufgrund dieser Entfernung zu Schutzgebieten, der Größe des Plangebiets und der angestrebten Nutzungen bestanden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter.

##### **4.1.3 Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG**

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß Abs. 1 Satz 5 auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. § 50 Abs. 1 BImSchG enthält die Pflicht, bei raumbedeutsamen Planungen die Nutzungsflächen einander so zuzuordnen, dass Auswirkungen von schweren Unfällen in Störfallanlagen (Betriebe i. S. d. Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU, Seveso-III-Richtlinie) auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Stadt Brandenburg an der Havel. Die bisherige Nutzung als Kleingartengebiet wurde aufgegeben; zum Zeitpunkt der Planaufstellung handelt es sich um Brachland. Das Planumfeld kann wie folgt beschrieben werden: im Norden und Süden begrenzt die Straße „Hessenweg“ das Plangebiet, daran anschließend befindet sich jeweils Wohnbebauung, im Westen grenzt ein Nahversorgungszentrum („Am Neuendorfer Sand“) an, im Osten bestehende Bebauung. Gemäß Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG erfüllt.<sup>3</sup> Das Landesamt für Umwelt teilte mit seiner Stellungnahme vom 24.01.2025 mit, dass dem Vorhaben hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes zugestimmt wird.<sup>4</sup>

Damit bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

#### **4.1.4 Fazit zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB**

Im Rahmen der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB konnte für den vorliegenden Bebauungsplan festgestellt werden, dass

- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von bestimmten UVP-pflichtigen Vorhaben im Sinne des UVPG und/oder BbgUVPG begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind,
- der Geltungsbereich innerhalb des Siedlungsbereichs liegt und
- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB dient.

Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass die Voraussetzungen des § 13a BauGB vollständig vorliegen. Bei dem Vorhaben – Errichtung von Geschosswohnungsbau – handelt es sich zweifelsfrei um ein Vorhaben der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Daher darf der Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

In der Folge ist die Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind Umweltbelange in die Planung einzustellen.

#### **4.1.5 Verfahrenserleichterungen und Verfahrensschritte**

Für das beschleunigte Verfahren gelten besondere Verfahrensvorschriften. In diesem Planverfahren wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB Gebrauch gemacht. Zudem ergeben sich weitere Verfahrenserleichterungen aus

---

<sup>3</sup> Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 08.06.2023.

<sup>4</sup> Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt im Rahmen der förmlichen Beteiligung vom 24.01.2025.

§ 13a Abs. 2 BauGB. Demnach wurde im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens von folgenden Punkten abgesehen:

- der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Abfassung eines Umweltberichts,
- bei der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB.

Von der Erleichterung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, wonach ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden darf, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Der Bebauungsplan „Wohnen am Hessenweg“ konnte zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht aus den Darstellungen des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brandenburg an der Havel war die Fläche des Plangebiets bislang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung geändert. Anstelle einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ wird künftig eine Wohnbaufläche dargestellt (siehe Anhang I der Begründung).

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da dieser Bebauungsplan der Fallgruppe 1 zuzuordnen ist, entfällt in diesem Verfahren die Ausgleichspflicht. Dennoch wurden die abwägungserheblichen Belange von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB) gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ermittelt und bewertet sowie in die bauleitplanerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf die Verfahrensbesonderheiten des beschleunigten Verfahrens hingewiesen.

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden bzw. werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 19.10.2022	Stellungnahme vom 17.11.2022
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel Beschluss Nr. 016/2023	Beschluss vom 13.02.2023 bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt

	Brandenburg an der Havel Nr. 06/2023 vom 13.03.2023
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.04.2023	Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.05.2023
frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB oder Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	Bürgerversammlung am 27.04.2023
Billigung des Planentwurfes durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel und Beschluss über die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen	Beschluss vom 27.11.2024
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 13.12.2024 Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.02.2025
Veröffentlichung des Entwurfs im Internet sowie öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 06.01.2025 bis einschließlich 07.02.2025 bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel Nr. 23/2024 vom 11.12.2024
Berichtsvorlage an den Fachausschuss Information zum aktuellen Sachstand des Verfahrens: Ergebnisse der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB	18.06.2025
Erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel Nr. 15/2025 vom 18.06.2024 sowie mit Schreiben vom 19.06.2025	vom 19.06.2025 bis einschließlich 03.07.2025
Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

## **B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **5. Planerische und rechtliche Grundlagen**

#### **5.1 Landesplanerische Vorgaben**

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) und
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019.

Für die vorliegende Planung sind im Detail die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) entscheidend. Das Verhältnis der vorliegenden Planänderung zu den Vorgaben der Raumordnung wird zusammenfassend erläutert.

Die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich zu beachten und die Grundsätze (G) im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigen.

##### **5.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)**

Folgende Erfordernisse des LEPro 2007 sind insbesondere maßgebend:

###### **§ 5 LEPro 2007: Siedlungsentwicklung**

*(1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.*

*(2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.*

- Grundsatz aus § 6 LEPro 2007: Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden.

Die Planung entspricht den genannten Grundsätzen des LEPro 2007. Durch die Umnutzung der Plangebietsfläche wird innerhalb eines Zentralen Ortes in Innenstadtnähe Innenentwicklung betrieben. Durch die zentrale Lage können vorhandene Infrastrukturen genutzt werden. Jedoch wird die Fläche, die als Kleingartenanlage deklariert wurde, mit dem geplanten Vorhaben als Bauland für Wohnungsbau umgenutzt.

### 5.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019.

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Festlegungskarte zum LEP HR:



Abbildung 3: Auszug aus der Festlegungskarte zum LEP HR

Quelle: Festlegungskarte zum LEP HR

Aus der Festlegungskarte ergibt sich:

- Die Stadt Brandenburg an der Havel ist gemäß Ziel 3.5 LEP HR ein Oberzentrum im weiteren Metropolraum und befindet sich innerhalb der Begrenzung „Gemeinde mit Status „Zentraler Ort““.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Freiraumverbunds nach Z 6.2 LEP HR.

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung des LEP HR sind für die vorliegende Planung relevant; das Verhältnis der vorliegenden Planung zu den Vorgaben wird jeweils erläutert.

Ziel 1.1 LEP HR/ Ziel 3.5 LEP HR: Brandenburg an der Havel ist Oberzentrum im Weite-ren Metropolraum.

Z 5.2 LEP/HR: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschlie-ßen.



Ziel 5.6 LEP HR: Brandenburg an der Havel ist Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung im Weiteren Metropolenraum, in dem eine quantitativ uneingeschränkte Wohnsiedlungsflächenentwicklung möglich ist.<sup>5</sup>

Die Inhalte der vorliegenden Planung stehen in Übereinstimmung mit den im LEPro 2007 formulierten Grundsatz 5.2 Abs. 1 und 2, sowie mit den formulierten Zielen im LEP HR 1.1/3.5 und 5.6. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Stadt Brandenburg an der Havel. Nördlich, südlich und westlich des Plangebiets schließt sich unmittelbar Bebauung an. Die geplante bauliche Entwicklung soll innerhalb eines Zentralen Ortes erfolgen. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Fazit: Es ist kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen. Das bestätigt auch die Gemeinsame Landesplanung in ihrem Schreiben vom 17.11.2022.

## **5.2 Regionalplanerische Vorgaben**

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Raumordnung im Gebiet einer Region dar. Regionalpläne konkretisieren die raumordnerischen Festlegungen aus den Landesentwicklungsprogrammen/-plänen und treffen dabei überörtliche und überfachliche Festlegungen.

Brandenburg an der Havel befindet sich in der Planungsregion Havelland-Fläming.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist nach dem Inkrafttreten der Urteile des 2. Senats des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05.07.2018 unwirksam geworden. Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde 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 gebilligt und das Beteiligungsverfahren samt öffentlicher Auslegung beschlossen. Stellungnahmen konnten bis zum 9. Juni 2022 eingereicht werden. Die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei Entscheidungen zu berücksichtigen.

Der in Aufstellung befindliche Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen:

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.

---

<sup>5</sup> Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin -Brandenburg, Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Stand vom 29. April 2019, S. 38.

Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, <https://havelland-flaeming.de/regionalplan/regionalplan-3-0/>

Am 17. November 2022 wurde der Beschluss gefasst, den sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ 2027 der Region Havelland-Fläming aufzustellen. Der Plan enthält keine Aussagen zum Plangebiet.

Fazit: Die Regionale Planungsgemeinschaft teilte in ihrer Stellungnahme vom 05.05.2023 mit, dass der Planung keine Belange der Regionalplanung entgegenstehen.

### **5.3 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen und -gesetzen**

#### **5.3.1 Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan**

Aus dem Landschaftsprogramm für das Land Brandenburg (MLUR 2001) und dem Landschaftsrahmenplan der Stadt Brandenburg an der Havel lassen sich für das Plangebiet keine naturschutzrechtlichen Planungsziele ableiten.

#### **5.3.2 Landschaftsplan (1995)**

Die Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans für die Stadt Brandenburg an der Havel (L.A.U.B. 1995a) führt im Textband zum Thema Siedlungsentwicklung aus: „Sowohl die Erhaltung eines möglichst hohen Anteils an begrünten Flächen im öffentlichen und privaten Bereich als auch das Belassen von Flächen mit Spontanvegetation sollten berücksichtigt werden (Pflegemaßnahmen auf Grünflächen ohne chemische Pflanzenschutzmittel). ...“

Entwicklungsziele für das Schutzgut Klima sind u.a.: Das Zusammenwachsen von Siedlungskörpern soll vermieden werden, Grünzäsuren sollen aus klimatischen Gründen festgelegt werden.

Unmittelbar für das Plangebiet lassen sich aus dem Landschaftsplan sowie dem Landschaftsrahmenplan der Stadt Brandenburg an der Havel keine naturschutzrechtlichen Planungsziele ableiten.

#### **5.3.3 Bodenschutzklausel und Klimaschutzklausel**

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

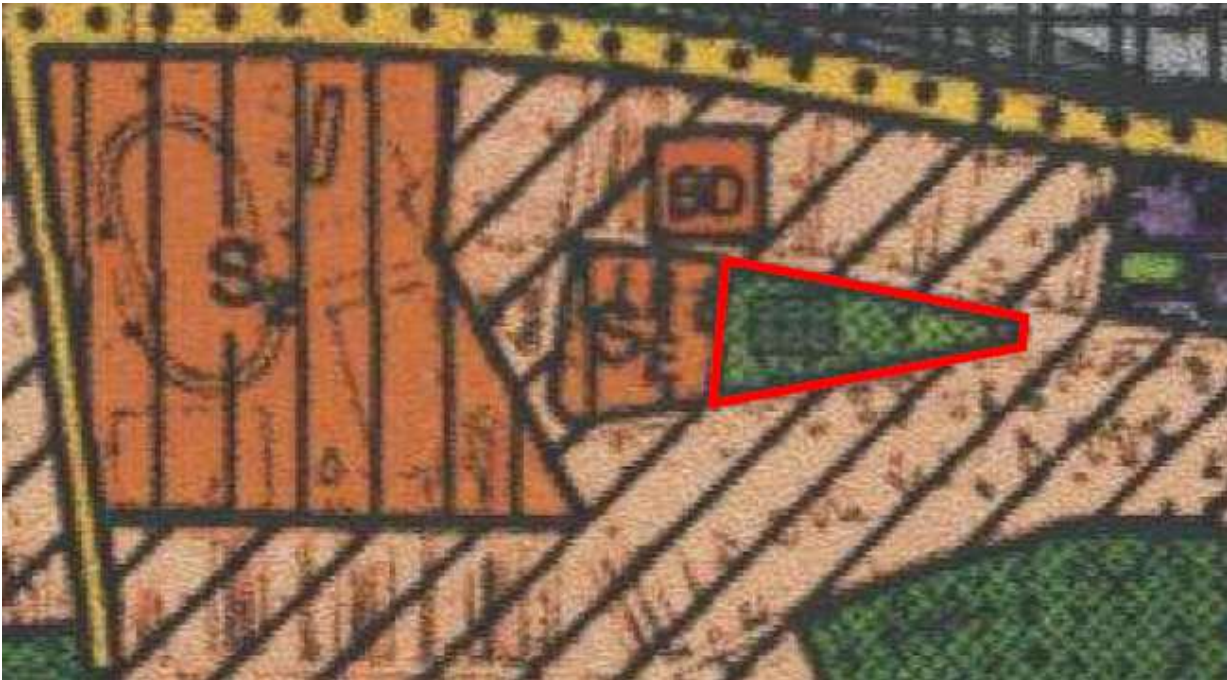
### **5.4 Städtische Pläne und Konzepte**

#### **5.4.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Stadt Brandenburg an der Havel liegt in rechtswirksamer Form vom 22.04.1999 vor. Dieser stellt für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar.

Entsprechend der früheren Nutzung weist der FNP das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ aus. Da der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, soll die Darstellung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in „Wohnbaufläche“ angepasst werden.





**Abbildung 5:** Nicht maßstäblicher Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Brandenburg an der Havel vom 22.04.1999 in der Fassung der Änderung Nr. 10 vom 21.03.2018 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets in Rot.

#### **5.4.2   Bebauungspläne**

Das Plangebiet selbst war bisher nicht Gegenstand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Nördlich an der Bundesstraße B1 befindet sich der Bebauungsplan Nr. 6 „SWB Industrie- und Gewerbepark Brandenburg an der Havel“, der ein Gewerbe- und Industriegebiet festsetzt.

Unmittelbarer westlich grenzt der Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan) Nr. 3 „Einkaufszentrum am Neuendorfer Sand“ an.

#### **5.4.3   Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Brandenburg an der Havel liegt in der letzten Fortschreibung von 2018 vor, beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.05.2018 (Beschluss Nr. 079/2018). Das INSEK 2018 ist die Fortschreibung des Masterplans/ INSEK 2011.

Das INSEK dient der Darstellung fachübergreifender langfristiger Zielstellungen und Strategien für die Entwicklung der Stadt Brandenburg an der Havel und ihrer Ortsteile. Das informelle Planungsinstrument enthält Leitbilder, Ziele und zentrale Vorhaben sowie einen detaillierten Maßnahmenkatalog und weiterführende Planungen.

In dem INSEK werden die folgenden Leitbildthemen und Entwicklungsziele aufgelistet, die auf das geplante Vorhaben zutreffen:

- **Besser Wohnen** - individuell, zukunftsweisend und nachfragegerecht: Für einen attraktiven Wohnungsmarkt sind Neubauten erforderlich, mit Wohnqualitäten, die so nicht im Bestand vorhanden oder erschaffen sind (u.a. behindertengerechtes, barrierefreies Wohnen). Für diese Wohnungsangebote sind in erster Linie gute und zentrale Wohnlagen erforderlich,

weswegen die Standorte für Neubau vorrangig in der historischen Innenstadt und im Ring liegen sollen.<sup>6</sup>

- Nutzung von Bestandsflächen: „Im Sinne einer kompakten Stadtentwicklung sollen Baulücken im Bestand sowie Rückbauflächen des Stadtumbaus stärker für den kleinteiligen Wohnungsneubau genutzt werden. Dazu gehört auch, zu prüfen, ob das große und attraktive Potenzial der 1920er und 1930er Jahre-Siedlungen behutsam ergänzt bzw. erweitert werden kann.“<sup>7</sup>

Mit dem Bebauungsplan wird ein Vorhaben vorbereitet, welches die Errichtung von Wohnungsneubau in Form von Mietwohnungen in integrierter Stadtlage, in der Walzwerksiedlung, zum Ziel hat. Dazu wird die Brachfläche des Plangebiets einer neuen Nutzung zugeführt und somit eine Fläche für den Wohnungsbau akquiriert. Nach den Planungen der privaten Vorhabenträgerin soll ein Geschoss als barrierefreier Wohnraum ausgestaltet werden. Bei den restlichen Wohnungen handelt es sich um herkömmliche Mietwohnungen unter und über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Ergebnis entspricht die vorliegende Planung den Zielen des INSEK 2018.

#### **5.4.4 Klimaschutzkonzept**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel hat am 29.03.2017 ein „Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept Brandenburg an der Havel“ beschlossen. Im Nachgang zum beschlossenen Klimaschutzkonzept wurden die Leitlinien Klimaschutz für die Bauleitplanung auf der Grundlage des „Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes Brandenburg an der Havel“ in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 20.12.2017 beschlossen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Wohnen am Hessenweg“ werden die folgenden Leitlinien für den Klimaschutz der Stadt Brandenburg erfüllt:

- Die Innenentwicklung wird vorangetrieben, indem das Gelände der ehemaligen Kleingärten nachgenutzt wird (Flächenrecycling).<sup>8</sup>
- Übergeordnete Grundsätze wie Innen- vor Außenentwicklung, Reduktion des Flächenverbrauchs und der Versiegelung, ebnen den Weg für eine nachhaltige, zukunftsorientierte und energiebewusste Entwicklung.
- Mit der Nutzung vorhandener Infrastrukturen wird der Flächenverbrauch begrenzt.
- Indem die brachliegende Fläche durch Geschosswohnungsbau nachgenutzt und verdichtet wird, wird eine kompakte Siedlungsstruktur geschaffen. Dies dient der Vermeidung von motorisiertem Verkehr und schafft weitergehende Synergien. Dazu zählen u. a. Nutzung der öffentlichen Nahverkehrsangebote und Förderung des Fahrradverkehrs, Nutzung vorhandener wohnraumbezogener Infrastrukturangebote im Umfeld.
- Durch grünordnerische Festsetzungen wird ein Beitrag zum Mikroklima geleistet und der Eingriff in Natur- und Landschaft gemindert.
- Die Versickerung des Niederschlagswassers kann auf dem Baugrundstück erfolgen.

---

<sup>6</sup> Stadt Brandenburg an der Havel, Fortschreibung des Integriertes Stadtentwicklungskonzepts 2018, Stand vom 27.03.2018, S. 92.

<sup>7</sup> Stadt Brandenburg an der Havel, Fortschreibung des Integriertes Stadtentwicklungskonzepts 2018, Stand vom 27.03.2018, S. 92.

<sup>8</sup> Stadt Brandenburg an der Havel, Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept Brandenburg an der Havel, Stand Dezember 2016, S. 98-107.

- Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Orientierungswerten der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet auf ein übliches Maß begrenzt, sodass einer übermäßigen Versiegelung vorgebeugt wird.

Damit entsprechen die Inhalte des Bebauungsplans „Wohnen am Hessenweg“ den Leitlinien für den Klimaschutz der Stadt Brandenburg an der Havel. Die Umsetzung weitergehender klimaschützender baulicher Maßnahmen obliegt den jeweiligen Bauherren. So ist es auch möglich, technische Neuerungen und flankierende Gesetzesvorgaben mit jeweils aktuellem Stand bei der Planumsetzung zu berücksichtigen.

## **5.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich zum Zeitpunkt vor dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan nach § 34 BauGB. Es handelt sich um Flächen im ungeplanten Innenbereich. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB gilt: Im ungeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Entlang des Hessenwegs finden Wohnen und gewerbliche Nutzungen statt. Die dem Vorhaben unmittelbar gegenüberliegenden Grundstücke (Norden, Süden) sind mit Wohngebäuden unterschiedlicher Bauformen bebaut. Das Vorhaben fügt sich daher nach der Art der baulichen Nutzung ein. Das Planerfordernis ergibt sich jedoch aus dem angestrebten Geschosswohnungsbau, der auf der Fläche erfolgen soll. Weiterhin sind Fragen der innergebietlichen Erschließung zu klären (siehe auch Kap. Planungsanlass und -erfordernis).

## **6. Beschreibung des Plangebiets und seines Umfeldes**

### **6.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

Das Plangebiet selbst stellt im Zeitpunkt der Planaufstellung ein beräumtes Grundstück dar, das bis Ende 2021 als Kleingartenanlage genutzt wurde. Die Kleingartenanlage „Zu den Birken“ wurde nach Abstimmungen mit dem Kreisverband Brandenburg/Havel der Gartenfreunde e.V. aufgelöst.

Die nähere Umgebung ist bereits überwiegend durch Wohnbebauung im Norden, Osten und Süden geprägt. Im Norden befindet sich neben der Wohnbebauung ein Netto Marken-Discount sowie ein Sportplatz und die Havelschule. Im Westen des Gebietes liegt das „Nahversorgungszentrum Neuendorfer Sand“ sowie daran angrenzend eine Sportanlage. Die beräumte und erschlossene Fläche eignet sich damit für eine Wohnbebauung.

### **6.2 Vorhandene Wohnbevölkerung**

Im Plangebiet befinden sich keine baulichen Anlagen und demnach auch keine Wohnbevölkerung. Die nähere Umgebung ist jedoch maßgeblich von Wohnbebauung geprägt.



### **6.3 Soziale Infrastruktur**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine sozialen Infrastruktureinrichtungen.

### **6.4 Verkehrsinfrastruktur**

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Stadt Brandenburg an der Havel, südlich des Silokanals. Der Silokanal ist eine Bundeswasserstraße (Gewässer I. Ordnung) in Zuständigkeit des Bundes.<sup>9</sup>

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B1 – Magdeburger Landstraße.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Hessenweg, der nördlich und südlich an dem privaten Baugrundstück anliegt. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf dem nördlichen Hessenweg beläuft sich auf 373 Kfz/24h. Das Verkehrsaufkommen auf dem südlichen Hessenweg ist mit einem DTV von 127 Kfz/24h noch geringer.<sup>10</sup>

#### **6.4.1 Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV)**

Das Plangebiet wird straßenseitig nur über den Hessenweg, der sowohl nördlich und südlich direkt an das Baugrundstück angrenzt, an das weitere öffentliche Straßennetz angebunden. Über die Falckenstraße und den Hessenweg im Osten und die Straße Am Neuendorfer Sand im Westen wird das Plangebiet an die sich nördlich befindende vierspurige Magdeburger Landstraße - Bundesstraße B1 - erschlossen. Die Bundesstraße B1 stellt eine Verbindung zur Bundesstraße B102 sowie zur Innenstadt von Brandenburg an der Havel und den Hauptbahnhof Brandenburg dar.

Der Hessenweg als öffentliche Straße soll mit bzw. nach der Planumsetzung ertüchtigt werden. Es ist eine Verbreiterung auf 4,5 m und die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs in Form einer Einbahnstraße vorgesehen. Ebenfalls sind Anlagen zur Straßenentwässerung (Mulde) erforderlich. Die Vorhabenträgerin beteiligt sich an den Baukosten für die öffentliche Straße.

Im Hinblick auf die Anforderungen für Aufstellflächen für die Feuerwehr ging im Rahmen der Planerarbeitung folgender Hinweis ein: Auf Grund der beschriebenen Straßenbreiten wird es vermutlich nicht möglich sein, Aufstell- und Bewegungsflächen auf der öffentlichen Straße Hessenweg zu realisieren. Da es sich hier um ein Neubauvorhaben handelt, empfiehlt es sich, den 2. Rettungsweg für die Wohngebäude baulich zu sichern. Sollte dies nicht möglich sein, so sind entsprechende Aufstell- und Bewegungsflächen auf dem privaten Baugrundstück vorzusehen. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

#### **6.4.2 Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr ist über drei nördlich des Geltungsbereichs gelegene Haltestellen gesichert, diese sind fußläufig zu erreichen. Die Haltestellen befinden sich alle nördlich des Plangebiets in maximal ca. 500 m Entfernung. An der Haltestelle Brandenburg, Am Stadion/Industriemuseum fahren die Buslinien 2, 560, 571, E/525, N2, an

---

<sup>9</sup> Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Belange des Hochwasserschutzes und Überschwemmungsgebiet, Frühzeitige Beteiligung, Stellungnahme vom 11.11.2015.

<sup>10</sup> Verkehrsmengen für den Hessenweg gemäß Angabe der Stadtverwaltung in Brandenburg an der Havel vom 06.06.2023.

der Haltestelle Brandenburg, Frankenstr. die Buslinien 2 und N2 und an der Haltestelle Brandenburg, Südtor die Buslinien 2, 562, N2. Die Linien 2, 560, 571 und N2 fahren zum Hauptbahnhof Brandenburg und gewährleisten damit Anschluss und Zugang zum Schienenpersonennahverkehr.

## **6.5 Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung**

### **6.5.1 Technische Infrastruktur**

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich Anlagen verschiedener Medienetze. Die brachliegenden Flächen können grundsätzlich an die angrenzenden Medien angeschlossen werden. Die Erschließung des zu errichtenden Wohngebiets ist von privater Seite zu vollziehen.

Entlang des nördlichen Hessenwegs verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom.

Ebenfalls nördlich des Hessenwegs verläuft eine Stromleitung, die auch in das Plangebiet führt. Das Plangebiet kann nach entsprechender Antragsstellung auch an das Stromnetz der Stadtwerke angeschlossen werden.

Der Anschluss der unmittelbar benachbarten Walzwerksiedlung an das Fernwärmenetz ist ab 2025 vorgesehen. Parallel zu der B-Planaufstellung ist die Trasse vom Wohngebiet Nord in Richtung Walzwerksiedlung in Planung und teilweise schon im Bau. Für den Bereich des Hessenwegs gibt es noch keine genaueren Planungen, eine Erschließung ist nicht vor 2026/2027 absehbar.<sup>11</sup>

### **6.5.2 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Stadt Brandenburg an der Havel als öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger bzw. deren beauftragtes Unternehmen. Eine Entsorgung kann über den Hessenweg erfolgen. Die an das Baugebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend dem Bemessungsfahrzeug ausgelegt.

### **6.5.3 Schmutz- und Trinkwasseranbindung**

Das Plangebiet kann trinkwassertechnisch erschlossen werden<sup>12</sup>.

Ebenso kann das Plangebiet an den südlich des Gebietes liegenden Mischwasserkanal mit der Nennweite DN 200 angeschlossen werden. Die Einleitung von Regenwasser in den angrenzenden Mischwasserkanal kann dabei jedoch nicht zugelassen werden, da nachfolgende Pumpwerke nicht für zusätzliche Regenwassermengen ausgelegt sind und auch nicht so einfach angepasst werden können.<sup>13</sup>

Auf dem privaten Baugrundstück von Norden kommend befindet sich ein Bauwerk mit Be- und Entlüftungsventil. Das Bauwerk inklusive Schutzstreifen ist dinglich gesichert und kann nicht überbaut bzw. eng bebaut werden, da eine dauerhafte Befahrung mittels LKW gewährleistet sein muss. Ein Versetzen dieser Anlage ist nur mit sehr hohen Kosten möglich.

---

<sup>11</sup> Stadtwerke Brandenburg An der Havel GmbH & Co KG, Stellungnahme vom 20.06.2024

<sup>12</sup> BRAWAG, Stellungnahme vom 17.06.2024.

<sup>13</sup> BRAWAG, Stellungnahme vom 17.06.2024.

#### **6.5.4 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist sichergestellt. Der für das Planvorhaben erforderliche Löschwasserbedarf (Grundschatz) beträgt 96 m<sup>3</sup>/h. Der Grundschatz ist gegeben; dies wurde vom Amt für Feuerwehr und Rettungswesen bestätigt. Die umliegenden Hydranten ergeben eine Wassermenge von 1 x 76m<sup>3</sup> und 1 x 45m<sup>3</sup>.<sup>14</sup>

#### **6.6 Topografie**

Das Plangebiet ist eben und weist keine topographischen Besonderheiten auf. Die Höhe der Geländeoberfläche liegt zwischen ca. 30,2 und 30,4 m ü. NHN (Normalhöhennull).

Das Plangebiet liegt im Bereich der Havelniederung. Es wurde durch die Weichselkaltzeit geprägt. Weitere Angaben zum Boden und zum Baugrund sind den Ausführungen zum Schutzgut Boden im Kapitel „Beschreibung der umweltrelevanten Schutzgüter“ zu entnehmen.

#### **6.7 Altlasten, Kampfmittel**

Die Flächen des Plangebiets sind nicht im Altlastenkataster erfasst, es sind auch keine Verunreinigungen des Bodens bekannt.

Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung. Es wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom Zentraldienst der Polizei Brandenburg mit Stellungnahme vom 19.05.2023 jedoch darauf hingewiesen, dass bei konkreten Bauvorhaben ggf. eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen ist. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Das Vorhaben befindet sich aktuell in einem als kampfmittelverdächtig eingestuften Bereich.

#### **6.8 Denkmalschutz**

Siehe Kapitel Kultur- und sonstige Sachgüter.

### **7. Beschreibung der umweltrelevanten Schutzgüter**

Die nachfolgenden Ausführungen zu den umweltrelevanten Schutzgütern basieren im Wesentlichen auf dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnen am Hessenweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel, Stand Juli 2024<sup>15</sup> und dem Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnen am Hessenweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel, Stand Juli 2024<sup>16</sup>.

---

<sup>14</sup> Amt für Feuerwehr und Rettungswesen, Stellungnahme vom 20.06.2024.

<sup>15</sup> Frecot, Elena: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnen am Hessenweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel, Stand Juli 2024.

<sup>16</sup> Frecot, Elena: Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnen am Hessenweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel, Stand Juli 2024.

Für die Betrachtung der Schutzgüter ist im Zusammenhang mit Bauleitplänen der Zustand zugrunde zu legen, der zum Zeitpunkt der Entscheidung, einen B-Plan aufzustellen, vorzufinden war. Somit ist der Zustand des Geländes nach dem Abriss der Lauben und der Entfernung eines großen Teils des Bewuchses (ab Herbst 2022) zugrunde zu legen. Im Jahr 2022 wurden die Lauben, Wegebefestigungen, im Boden liegenden Leitungen sowie Obstbäume, Sträucher und anderer Bewuchs entfernt.

Der Untersuchungsumfang für den Artenschutzfachbeitrag wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Dementsprechend wurden die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Fledermäuse fokussiert untersucht. Zur Bestandserfassung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurden 2022 eine Biotopkartierung sowie 2022 und 2023 mehrere faunistische Erfassungen durchgeführt; das Plangebiet wurde von den Fachplanern und Artexperten im Mai 2022 und September 2022 begangen. Zwischen März und Juni 2023 erfolgten sechs weitere Begehungen.

## **7.1 Boden**

### **7.1.1 Bestandsbeschreibung der Böden im Plangebiet**

Die Geologische Karte<sup>17</sup> weist für das Plangebiet Ablagerungen der Urstromtäler inklusive ihrer Nebentäler (Niederungssand, Talsand) aus. Gemäß Bodenübersichtskarte herrschen in diesem Bereich Braunerden (überwiegend vergleyte, podsolige Braunerden und podsolige Gley-Braunerden und gering verbreitet vergleyte Braunerden und Gley-Braunerden aus Sand über periglaziär-fluviatilem Sand) vor.

Aus dem Baugrundgutachten ergibt sich, dass der Bodenaufbau im Plangebiet aus schluffigen Sanden unter schwach humosem Oberboden besteht. Unter den oberflächennahen Sandhorizonten lagert in unterschiedlicher Tiefe Geschiebemergel.<sup>18</sup>

Bis zum Sommer 2022 existierten befestigte sowie teilversiegelte Flächen (einschließlich der Straßenflächen) auf etwa 35 % Flächenanteil des Plangebietes<sup>19</sup>. Nach Beräumung der Kleingartenanlage waren Anfang 2023 im Plangebiet noch ca. 22,3 % der Flächen befestigt. Es handelt sich ganz überwiegend um die asphaltierten Verkehrsflächen des Hessenwegs (ca. 2.100 m<sup>2</sup>) sowie um den Straßenrandstreifen des Hessenwegs am Nordrand des Plangebietes, der mit Feinschotter befestigt und zum Abstellen von Pkw genutzt wird (ca. 600 m<sup>2</sup>). Kleinflächige Befestigungen befinden sich darüber hinaus u.a. am Ostrand des Plangebiets.

Darüber hinaus sind die anstehenden Böden in hohem Maß durch die menschlichen Nutzungen überprägt. Im Bereich der ehemaligen Hauptwege und Zufahrten der ehemaligen Kleingartenanlage ist von verdichteten Oberböden auszugehen, worauf die Vegetation hinweist. Eine Kleingartennutzung führt in der Regel zur Humusanreicherung und Ausbildung von Hortisolen. Im Zuge

---

<sup>17</sup> LBGR - Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg (2022): Fachinformationssystem Boden, Geologische Karte 1:25.000; [www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau](http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau); abgerufen am 27.02.2023

<sup>18</sup> Ingenieurgesellschaft Fischer mbH: Hessenweg 13A, Flur 98, Flurstück 395, 14770 Brandenburg an der Havel, geologische Baugrundvorerkundung, orientierende umweltrelevante Untersuchungen, Geotechnischer Vorbericht, Voruntersuchung, Stand: 12.10.2023.

<sup>19</sup> Einschätzung der Landschaftsplanerin Elena Frecot auf Basis des digitalen Luftbilds (DOP 020, Bodenauflösung 20 cm, Stand April 2020) und einer Begehung des Geländes durch die Landschaftsplanerin im Mai 2022.

der Beräumung des Geländes im Jahr 2022 erfolgten starke Eingriffe in das Bodengefüge, der Oberboden wurde großflächig „zerfahren“. Demzufolge steht in vielen Bereichen schwach humoser Feinsand an. Das Bodengefüge ist insgesamt als (stark) gestört einzuschätzen.

Im Rahmen der Untersuchungen zum Baugrundgutachten erfolgte eine orientierende chemische Untersuchung des Aushubhorizontes (Mischprobe, entnommen aus 0,5 bis 3,0 m Tiefe). Die Richtwerte für Sulfat, Antimon und bezüglich der elektrischen Leitfähigkeit wurden in der Probe überschritten. Im Ergebnis wurde die Mischprobe des Aushubhorizontes als „gefährlicher Abfall“<sup>20</sup> bewertet.

Im westlichen Teil des Plangebiets sind Anschüttungen mit Beimengung von Ziegelschutt sowie Schutthaufen mit nicht abschließend geklärt Zusammensetzung (Bauschutt) auf ca. 200 m<sup>2</sup> Fläche vorhanden. Beimengungen von Ziegelschutt wurden auch im Norden des Plangebiets (am Übergang des beräumten Geländes zum eingezäunten Bereich einer größeren Baumgruppe) festgestellt.

Grundsätzlich gilt: Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor.

### **7.1.2 Bestandsbewertung der Böden im Plangebiet**

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgte im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag anhand der aufgeführten Kriterien (MLUV 2009, MIR 2009). Nachweislich vorhandene Vorbelastungen der Böden sind dabei einzubeziehen (MIR 2009). Demnach gilt:

- Die Regelungsfunktion besteht in der Fähigkeit des Bodens, Säuren zu puffern, Schadstoffe zu binden oder zu filtern, Wasser zu speichern oder für die Grundwasserneubildung durchzulassen.
- Der Natürlichkeitsgrad der Böden wird durch die Bodennutzung und vorhandene Vorbelastungen bestimmt.
- Das Biotopentwicklungspotenzial beschreibt das Potenzial zur Entwicklung besonders schutzwürdiger Biotope bzw. Vegetationsgesellschaften bei Wegfall der menschlichen Nutzung (z.B. sehr nährstoffarme Böden).

Der Bericht kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Puffer- und Speicherfunktion der im Plangebiet vorhandenen Böden ist aufgrund der vorherrschend sandigen Substrate gering ausgeprägt. Die Sickerwasserrate ist als hoch einzuschätzen.
- Der Natürlichkeitsgrad der Böden ist als gering zu bewerten. Der obere Horizont der Böden ist durch die menschlichen Nutzungen stark überprägt.
- Die Böden im Plangebiet weisen kein Potenzial zur Entwicklung schutzwürdiger Biotope auf.
- Es handelt sich um Böden allgemeiner Funktionsbedeutung (Braunerden aus sandigen Substraten über Geschiebemergel), die anthropogen verändert worden sind (gestörter Oberboden, Verdichtung, kleinflächig Überschüttung und Einbringung fremder Substrate).

---

<sup>20</sup> Bewertung gemäß der „Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnisverordnung vom 18.11.2022“ Land Brandenburg.

- Der Anteil versiegelter Flächen liegt zum Zeitpunkt der Planaufstellung bei ca. 22,3 % und umfasst die vorhandenen Straßenflächen des Hessenwegs sowie eine teilversiegelte Schotterfläche von ca. 600 m<sup>2</sup>.
- Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor. Es wurde jedoch empfohlen, den Aushubhorizont als „gefährlichen Abfall“ zu betrachten<sup>21</sup>.
- Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung (seltene, besonders schutzwürdige Böden, Böden mit hoher Wasserspeicherkapazität, Böden mit besonderer Archivfunktion) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 7.1.3 Baugrund

Um Aufschluss über die Beschaffenheit des Bodens zu erhalten, hat die Ingenieurgesellschaft Fischer mbH eine geologische Baugrundvorerkundung erstellt.<sup>22</sup> Im Rahmen des Gutachtens wurden vier Kleinrammbohrungen und zwei Rammsondierungen durchgeführt. Die Baugrundvorerkundung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- Der Bodenaufbau besteht aus drei Schichten: Oberboden, Sande und Geschiebemergel. Oberflächlich wurde schwach humoser und sandiger, lockerer Oberboden mit Gras- und Unkrautbewuchs festgestellt. Die Mächtigkeit liegt bei ca. 0,5 bis 0,6 m. Darunter befinden sich locker bis mitteldicht schluffige bis grobkörnige Sande bis zu einer Teufenlage von 6,3 m. Die Sande setzen sich bis zu einer Endteufe von 12,3 m fort und werden im Bereich zwischen ca. 5 und 6 m durch eine vernässte Mergeleinlagerung unterbrochen. Ab ca. 6 m sind die Sande dicht bis sehr dicht gelagert. Unter den Sandhorizonten befindet sich schluffig-toniger und leichtplastischer Geschiebemergel.
- Die Untersuchung des Bodenaushubs hat ergeben, dass die Mischprobe des Aushubmaterials als gefährlicher Ausbaustoff einzustufen ist. Im Zuge einer Hauptuntersuchung ist eine erneute und detaillierte Untersuchung erforderlich, um den Anfangsverdacht des gefährlichen Aushubmaterials zu bestätigen oder zu entkräften. Sollte sich das Material als nicht gefährlich herausstellen, kann es als Verfüllmaterial verwendet werden.

Zur Gründung gibt der Gutachter den Hinweis, dass die geplanten Kellerbauwerke im Grundwasserbereich liegen und dementsprechend die Auftriebssicherheit nachzuweisen ist. Dieser Nachweis erfolgt im Zuge der Baugenehmigung.

Insgesamt schätzt der Gutachter den Boden nach einer intensiven Nachverdichtung in den sandig vorgeprägten Sohlbereichen als gut tragfähig ein.

Weitere Hinweise, die die Umsetzung der Planung betreffen, sind dem Baugrundgutachten zu entnehmen. Für die Umsetzung der Planung ist durch den Gutachter eine Hauptuntersuchung des Bodens durchzuführen, um die Beschaffenheit und die Verwendung des Bodenmaterials abschließend zu klären.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, geologische Baugrundvorerkundung - orientierende umweltrelevante Untersuchungen - Geotechnischer Vorbericht, 12.10.2023.

<sup>22</sup> Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, geologische Baugrundvorerkundung - orientierende umweltrelevante Untersuchungen - Geotechnischer Vorbericht, 12.10.2023.

<sup>23</sup> Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, geologische Baugrundvorerkundung - orientierende umweltrelevante Untersuchungen - Geotechnischer Vorbericht, 12.10.2023.



## **7.2 Wasser**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie von Hochwasserrisikogebieten im Sinne von § 73 WHG. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

### **7.2.1 Grundwasser**

Innerhalb des Plangebiets handelt es sich um ungespanntes Grundwasser im Lockergestein mit einem Anteil bindiger Bildungen < 20 %.

Nach den Daten des Landesamts für Umwelt liegt der Grundwasserflurabstand bei mehr als 2 bis 3 m unter der Geländeoberkante (GOK)<sup>24</sup>. Im Rahmen der Baugrunderkundungen wurde das Grundwasser dagegen zwischen 1,8 und 2,0 m unter Geländeoberkante angetroffen<sup>25</sup>.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag führt aus, dass das Grundwasser unter normalen hydrologischen Bedingungen und bei einem leichten, nordwestlich verlaufenden Grundwassergefälle, mit den Pegelständen der nahegelegenen Havelgewässer kommuniziert.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde auch eine Grundwasseruntersuchung und –bewertung durchgeführt. Der Gutachter kommt unter Zugrundelegung der Pegeldaten des Havelpegels zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet mit einem Grundwasserstand von 29,82 m NHN zu planen ist. Dies ist mit dem statistischen Jahrhunderthochwasser des Havelpegels Brandenburg gleichzusetzen.

Aufgrund der überwiegend sandigen Substrate ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gering geschützt. Es besteht eine hohe Schutzbedürftigkeit des obersten, unbedeckten Grundwasserleiters.

Die Grundwasserneubildungsrate ist abhängig von Bodenart, Bewuchs, Evapotranspiration, Flurabstand und der Niederschlagsmenge. Unter Berücksichtigung der anstehenden Sandböden, der nicht geschlossenen Vegetationsdecke (Ruderalfluren) und des Flurabstands von ca. 2 m liegt die Neubildungsrate im Plangebiet vermutlich für das Land Brandenburg im mittleren Bereich.

Eine Verunreinigung des Grundwassers konnte im Rahmen der Untersuchungen nicht festgestellt werden.

Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung (z.B. naturnahe Oberflächengewässer; Bereiche mit überdurchschnittlicher Grundwasserneubildung; Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **7.2.2 Niederschlagswasser**

Gemäß des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG gilt: Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Der Nachweis über die Niederschlagswasserbehandlung ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Es liegen im vorliegenden Fall keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Versickerung im Baugebiet selbst nicht möglich ist.

---

<sup>24</sup> Auskunftsplattform Wasser, <https://apw.brandenburg.de> abgerufen am 20.03.2023.

<sup>25</sup> Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, geologische Baugrundvorerkundung - orientierende umweltrelevante Untersuchungen - Geotechnischer Vorbericht, 12.10.2023.

Der Durchlässigkeitsbeiwert der versickerungsfähigen Böden liegt zwischen  $k_f$  ca.  $2 \cdot 10^{-5}$  bis  $2,4 \cdot 10^{-4}$  m/s. Die Horizonte sind durchlässig bis stark durchlässig.

Aus der vorliegenden Berechnung zur erforderlichen Versickerungsanlage für die im Plangebiet zulässige Überbauung ergibt sich, dass es einer Versickerungsmulde mit einer erforderlichen Fläche von 1.200 m<sup>2</sup> bedarf. Um einen 20 %-igen Sicherheitszuschlag für Starkregenereignisse einzuplanen, wird eine Muldentiefe von 0,19 m empfohlen; die rechnerische Einstauhöhe beträgt 0,16 m.<sup>26</sup>

Hinweis: Gemäß Stellungnahme vom 20.06.2024 stimmt die Untere Wasserbehörde der Einleitung des Niederschlagswassers in den anliegenden Mischwasserkanal nicht zu. Der nächstgelegene Regenwasserkanal befindet sich in der Magdeburger Landstraße. Um in die Regenwasserkanäle in der Magdeburger Landstraße einzuleiten, müssten private Grundstücke Dritter in Anspruch genommen werden und mit Dienstbarkeiten dauerhaft gesichert werden. Priorität sollte die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück haben.

### **7.3 Klima/ Luft**

Die Stadt Brandenburg liegt im Bereich des Klimas der mittleren Höhenlagen des Südwestens und Südens des Landes Brandenburg, welches sich durch durchschnittliche Jahresniederschläge von 540–600 mm und Jahresdurchschnittstemperaturen von 8,5 bis 9 °C auszeichnet. Frisch- und Kaltluft kann aufgrund der vorherrschenden westlichen Windrichtungen (Süd- bis Nordwest) vom Quenzsee und Plauer See in das hier betrachtete Siedlungsgebiet hineinströmen. Laut Karte 4 „Klima“ des Landschaftsplans befindet sich das Plangebiet im Bereich des Stadtrandklimas.<sup>27</sup>

Das Plangebiet ist in seinem Zustand zu Planungsbeginn als klimatisch unbelastete Freifläche einzuschätzen. Aufgrund der lückenhaften Vegetationsdecke und des geringen Gehölzanteils (< 10%) besteht allerdings keine klimatische Ausgleichsfunktion für angrenzende Flächen. Der Austausch von Frischluft mit den südlich und östlich angrenzenden Wohngebieten wird als gut eingeschätzt.

Die südlich und östlich angrenzenden Wohngebiete können als klimatisch gering belastet eingeschätzt werden, der Anteil begrünter Flächen ist hoch. In dem nördlich angrenzenden Wohngebiet, das an die Bundesstraße B1 reicht, ist der Austausch von Frischluft durch die Riegelbildung der Bebauung leicht eingeschränkt. Zwei unmittelbar westlich und nordwestlich angrenzende Gewerbeflächen sind stark versiegelt und hinsichtlich des Lokalklimas als belastet einzustufen (sommerliche Aufheizung, geringe Luftfeuchte, fehlende Staubbildung).

Hinsichtlich der Luftqualität sind keine in das Plangebiet hineinwirkenden deutlichen Belastungsquellen vorhanden. Die stark befahrene Magdeburger Landstraße (Bundesstraße B1) verläuft ca. 100 m nördlich, mit einer täglichen Verkehrsmenge von ca. 9.600 Fahrzeugbewegungen, davon ca. 500 von Schwerlastverkehr (Stand 2015).

---

<sup>26</sup> Ingenieurgesellschaft Fischer mbH (2024): Berechnung der erforderlichen Versickerungsanlage, Schreiben vom 18.03.2024 mit Anlage rechnerischer Nachweis Dimensionierung von Versickerungsanlagen, Arbeitsblatt DWA-A 138.

<sup>27</sup> Landschaftsplan für die Stadt Brandenburg an der Havel 1995.

Die im Plangebiet vorhandenen Laubbäume können in geringem Maß zur Staubbindung und Filterung von Luftschadstoffen beitragen.

#### 7.4 Pflanzen

Die Flora ist durch landesweit sehr häufige Arten mit hoher Standortamplitude geprägt. Der Anteil ruderaler und nährstoffliebender Arten ist sehr hoch. Gefährdete oder geschützte Arten wurden nicht festgestellt. Invasive Arten gemäß Unionsliste (BfN 2020) waren nicht vorhanden.

Begrünte Flächen nehmen im Plangebiet insgesamt ca. 9.400 m<sup>2</sup> ein. Die Biotoptypen werden in Tabelle 1 dargestellt.

**Tabelle 1: Übersicht Biotoptypen nach LUA (2011) und Bewertung**

<b>Biotop-code</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Biotopwert</b>
03220 / 03230	rudernale Pionierassen, rudernale Halbtrockenassen und Queckenfluren / im Komplex mit einjährigen Rudernalfuren	gering
05162	artenarmer Zier-/Parkrasen	gering
071311	Hecken ohne Überschildung, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze	gering
071313	Hecken ohne Überschildung, geschlossen, überwiegend nicht heimische Gehölze	gering
0714222	Baumreihen, lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)	mittel
0715121	markanter Solitärbaum, nicht heimische Baumarten, Altbaum	hoch
0715322	einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)	mittel
10113	Gartenbrachen	gering
12622	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken ohne Baumbestand	ohne
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	gering

Quelle: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnen am Hessenweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel, Stand Juli 2024.

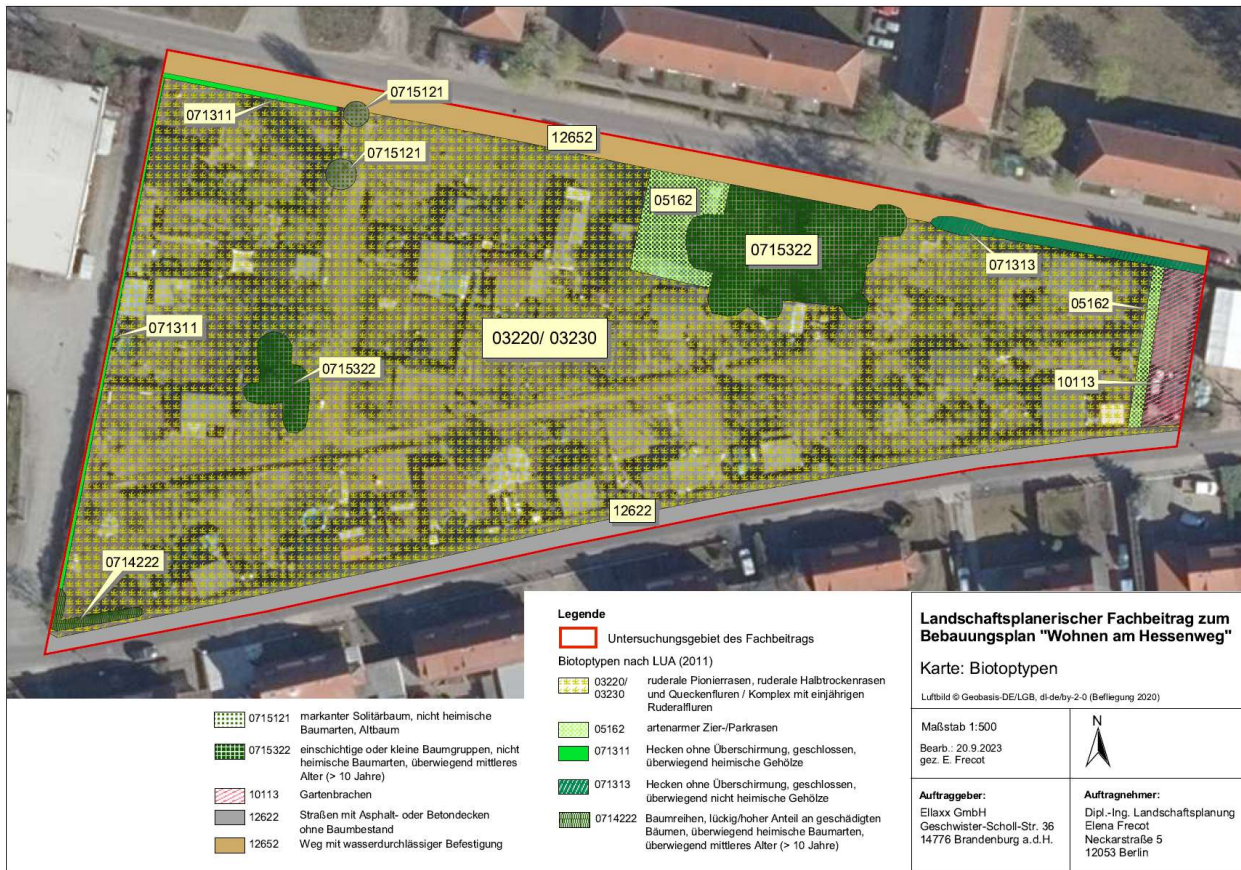


Abbildung 6: Karte Biotoptypen

Quelle: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnen am Hessenweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel, Stand Juli 2024.

#### Beschreibung der kartierten Biotoptypen:

- Rudernale Pionierassen im kleinräumigen Wechsel mit einjährigen Ruderalfluren bedecken ca. 80% der Plangebietsfläche. Im Frühjahr 2023 besiedelten neben typischen Süßgräsern rudernaler Standorte (Trespe, Mäusergerste u.a.) Kulturfolger wie Rauke/Rucola (*Diplotaxis tenuifolia*), Gänsefuß-Arten (*Chenopodium spec.*), Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*) das in 2022 beräumte Gelände. Rauke/Rucola bildete dabei Dominanzbestände auf großen Flächen. Zerstreut wuchsen die Neophyten Fuchsschwanz (*Amaranthus subsp.*), Schwarzer Nachtschatten (*Solanum nigrum*) und Stechapfel (*Datura stramonium*). Stellenweise waren auch typische Acker-Wildkräuter wie Mohn, Malve und Kamille anzutreffen. In Randbereichen wuchsen auch zwei- bis mehrjährige Arten wie die Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*).
- Am Nordrand des Plangebiets wird eine kleine Fläche regelmäßig gemäht. Innerhalb der Fläche befinden sich mehrere Schuppen sowie der Deckel einer Abwasser-Druckleitung.
- Entlang des Zauns an der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein dichter Behang aus Efeu (*Hedera helix*).
- Am westlichen Zaun bildet Hecken-Windenknöterich (*Fallopia dumetorum*) einen dichten Bewuchs aus.

- Eine meist dichte Hecke aus Liguster, stellenweise auch mit Flieder und weiteren Arten durchsetzt, begleitet den Zaun am Hessenweg im Nordosten.
- Eine Baumreihe aus jungem Feld-Ahorn begleitet die Grundstücksgrenze im Südwesten. Es handelt sich um eine „durchgewachsene Hecke“. Da ein großer Teil der jungen Bäume nach BaumschutzVO geschützt ist, wurde der Bestand als Baumreihe erfasst.
- Zwei ältere Säulen-Pappeln wachsen im Nordwesten neben der ehemaligen Zufahrt. Beide Bäume mit Stammumfängen von mehr als vier Metern wurden in der Vergangenheit gekappt und haben vielstämmige neue Kronen ausgebildet.
- Überwiegend aus Robinien und Eschen-Ahorn gebildete Baumgruppen existieren im Westen (auf Aufschüttungen) und am Nordrand des Plangebiets und bedecken ca. 500 m<sup>2</sup> Fläche. Stellenweise sind Kastanien, Feld-Ahorn und Walnuss an der Baumschicht beteiligt. Sträucher sind nur vereinzelt im Bereich der nördlichen Baumgruppe vorhanden, bilden jedoch keine dichten Gebüsch.
- Eine ca. 160 m<sup>2</sup> große Gartenbrache befindet sich am Ostrand des Plangebiets. Brachliegende Beete, einige Beerensträucher, gepflasterte Flächen sowie eine Blaufichte am Nordrand charakterisieren die Fläche.
- Die im Plangebiet befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen des Hessenwegs sind in unterschiedlicher Art befestigt. Am Südrand des Plangebiets befindet sich ein Teil der asphaltierten Straßenfläche sowie der unbefestigte, von Ruderalfluren (Typ 03230) bewachsene Straßenrand.
- Der im Norden innerhalb des Plangebiets 3 bis 4 m breite Straßenrand des Hessenwegs ist mit Feinschotter befestigt und wird zum Abstellen von Pkw genutzt.

Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung sind nur in geringem Umfang vorhanden. Hierzu gehören ältere Einzelbäume.

Für die Bewertung der Biotoptypen werden die Kriterien Natürlichkeit (Grad der menschlichen Beeinflussung), Gefährdung/Seltenheit, Vollkommenheit/Entwicklungspotenzial sowie Ersetzbarkeit/Wiederherstellbarkeit herangezogen. Die Bedeutung als Lebensraum für die Tierwelt wird an dieser Stelle nicht gewichtet, sondern im Kapitelpunkt „Tiere“ betrachtet.

- Natürlichkeit/Hemerobie: Die Lebensräume im Plangebiet sind sehr stark durch die menschlichen Nutzungen beeinflusst und demnach als gering natürlich einzustufen.
- Gefährdung/Seltenheit: Die Lebensräume sind im Naturraum sehr häufig. Es handelt sich um naturraumunspezifische, ungefährdete Pflanzengesellschaften aus weit verbreiteten Arten.
- Geschlossene Hecken aus überwiegend heimischen Gehölzen sind im Land Brandenburg als gefährdet (Kategorie 3) bewertet. Dies trifft auf die hier kartierte Ausprägung (Efeubehang) nicht zu. Das Kriterium „Gefährdung/Seltenheit“ ist daher für alle Biotoptypen mit „gering“ zu bewerten.
- Vollkommenheit/Entwicklungspotenzial: Ein Heranziehen des Kriteriums ist für das Plangebiet nicht relevant, da es sich um stark vom Menschen beeinflusste Lebensräume auf stark vom Menschen überprägten innerstädtischen Standorten handelt.
- Ersetzbarkeit/Wiederherstellbarkeit: Die kartierten Ruderalfluren, Gras- und Staudenfluren sind in kurzen Zeiträumen ( $\leq 5$  Jahre) wiederherstellbar und uneingeschränkt ersetzbar. Die Hecken sind in den hier erfassten Ausprägungen ebenfalls in kurzen Zeiträumen wiederherstellbar.



- Aus dem geschätzten Baumalter ergibt sich ein mittlerer und teilweise hoher Biotopwert für die vorhandenen Baumgruppen. Allerdings gilt hinsichtlich der Kompensation bei Baumfällungen die Baumschutzverordnung.

## 7.5 Baumbestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Brandenburg an der Havel<sup>28</sup>. Geschützt sind nach § 1 der VO „... Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 13 Zentimetern) ... Der Stammumfang von Bäumen ist in einer Höhe von 1,3 m über dem Erdboden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar darunter maßgebend. Bei Schräglage des Baumes ist der Stammumfang maßgeblich, der bei 1,3 m Stammlänge ab Stammfuß gemessen wird ...“ Davon ausgenommen sind gemäß § 2 Abs. 1 u.a. Obstbäume (mit Ausnahme von Walnuss), Pappeln, Weiden und abgestorbene Bäume im besiedelten Bereich.

In Tabelle 2 und in der nachstehenden Abbildung werden die im Plangebiet vorhandenen Bäume dargestellt. Die Stammumfänge wurden durch die Verfasserin des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags gemessen (September 2022). Bäume 4 und 5 im Vermesserplan als 1 Baum eingemessen, es handelt sich jedoch um zwei Bäume. Eine Birke war im Herbst 2022 abgängig und im Jahr 2023 abgestorben (Nr. 38). Insgesamt sind 27 Bäume im Plangebiet gemäß Baumschutzverordnung geschützt (Stand 2022).

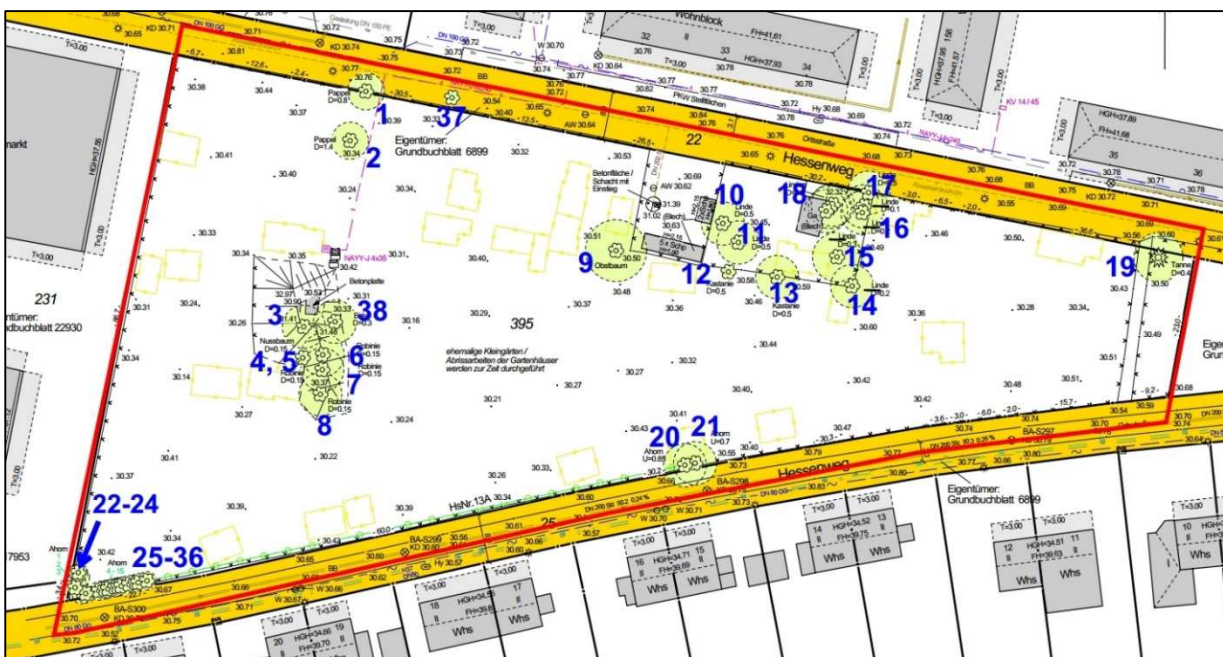


Abbildung 7: Baumbestand im Plangebiet auf der Grundlage des Vermesserplans mit Stand Oktober 2022

Quelle: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnen am Hessenweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel, Stand Juli 2024.

<sup>28</sup> Verordnung der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel zum Schutz der Bäume, Hecken, geförderten Kletterpflanzenbestände und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Brandenburg an der Havel – BaumSchVO BRB) vom 13.01.2005 (ABl. Nr. 1 vom 18.01.2005).

**Tabelle 2: Baumbestand im Plangebiet (fett: geschützte Bäume) und Habitatstrukturen**

Nr.	Baumart	StU [cm]	Vitalität	Bemerkung	besondere Habitatstrukturen
1	Säulen-Pappel	ca. 400	0	starker Hauptstamm, in der Vergangenheit gekappt, vielstämmige neu Krone; Behang aus Wildem Wein bis 3 m Höhe; Metallstreben eingewachsen	stark borkige Rinde
2	Säulen-Pappel	ca. 400	0	starker Hauptstamm, in der Vergangenheit gekappt und vielstämmige neue Krone	stark borkige Rinde
3	<b>Walnuss</b>	68	1	kleinwüchsig, tote Äste, Belaubung unvollständig	Astlöcher
4	<b>Robinie</b>	45,40,37	4	Efeubehang bis in 4 m Höhe, abgängig, Starkäste tot	nicht erkennbar
5	<b>Robinie</b>	110	4	Zwiesel, abgängig, Starkäste tot	nicht erkennbar
6	<b>Robinie</b>	70	1	Bäume stehen beengt auf großem Erd-/Schutthaufen; wenige tote Äste	abstehende Borke
7	<b>Robinie</b>	95,45	1		
8	<b>Robinie</b>	44,70	1		
9	Kultur-Pflaume	150	2	mehrstämmig; unsachgemäß beschnitten, schlechte Wundverwaltung, Pilzbefall, tote Äste, Zaun in den Stamm eingewachsen	potenziell kleine Spaltenquartiere, keine Höhlen
10	<b>Eschen-Ahorn</b>	3x 80	1	mehrstämmiger Baum, steht beengt von Nr. 11	-
11	<b>Eschen-Ahorn</b>	170	1-2	mehrere schlecht überwallte Stellen	potenziell kleine Spaltenquartiere
12	<b>Ross-Kastanie</b>	160	1	mehrstämmig; kleine Astlöcher, vereinzelt tote Äste	potenziell Spaltenquartiere
13	<b>Ross-Kastanie</b>	160	2	Zwiesel, stark beschnitten, schlecht verheilt, Rindenschaden	potenziell Spaltenquartiere
14	<b>Feld-Ahorn</b>	45	1-2	kleine Krone; 2022 früher Laubfall; Abgrabung im Wurzelbereich	-
15	<b>Feld-Ahorn</b>	88	1	Baum mehrstämmig, aufgeastet, sonst guter Zustand	-
16	<b>Eschen-Ahorn</b>	130	1	Zwiesel; Baum steht beengt	nicht erkennbar
17	<b>Eschen-Ahorn</b>	170	1	Zwiesel	nicht erkennbar
18	<b>Eschen-Ahorn</b>	150	1	mehrstämmiger Baum, steht beengt von Nr. 17	nicht erkennbar



Nr.	Baumart	StU [cm]	Vitali- tät	Bemerkung	besondere Habitat- strukturen
19	Blaufichte	ca.110 - 120	1	Krone wurde gekappt	nicht erkennbar
20	Feld-Ahorn	85	1	Baum steht beengt	-
21	Feld-Ahorn	70	1	Baum steht beengt	-
22	Feld-Ahorn	40	1	am Zaun im Südwesten (durchgewachsene Hecke), kleine Kronen, Bäumchen stehen beengt	-
23	Feld-Ahorn	70	1		-
24	Feld-Ahorn	70	1		-
25	Feld-Ahorn	35	1		-
26	Feld-Ahorn	35	1		-
27	Feld-Ahorn	47	1		-
28	Feld-Ahorn	30	1		-
29	Feld-Ahorn	35	1		-
30	Feld-Ahorn	2x 47	1		-
31	Feld-Ahorn	2x 53	1		-
32	Feld-Ahorn	30	1		-
33	Feld-Ahorn	60	1		-
34	Feld-Ahorn	56	1		-
35	Feld-Ahorn	28	1		-
36	Feld-Ahorn	2x 47	1		-
37	Essigbaum	k.A.	k.A.		-
38	Birke	k.A.	4	abgängig/ tot	kleine Baumhöhle

Vitalität (nach TAUCHNITZ, 2000), fünfstufige Skala (0-4):

0 = gesund bis leicht geschädigt (Schadigungsgrad 0–10 %, Wachstum und Entwicklung arttypisch, volle Funktionserfüllung, gute Vitalität und Entfaltung);

1 = geschädigt (> 10–25 %, Wachstum und Entwicklung ausreichend, kleine Mängel, leicht eingeschränkte Funktionserfüllung, leicht nachlassende Vitalität);

2 = stark geschädigt (> 25-50%, Wachstum und Entwicklung leicht gestört, Schadstellen, Vitalitätszustand gerade noch ausreichend, deutlich eingeschränkte Funktionserfüllung);

3 = sehr stark geschädigt (> 50-80%); 4 = absterbend bis tot (Vitalität kaum feststellbar)

Quelle: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnen am Hessenweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel, Stand Juli 2024.

## 7.6 Tiere

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG der Aufstellung des Plans entgegenstehen könnten. Dies betrifft die europäischen Vogelarten gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie und die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten.

Hinsichtlich der nach § 44 besonders und streng geschützten Arten fanden im Jahr 2023 Erfassungen entsprechend der geltenden Methodenstandards statt. Die Artengruppen Fledermäuse und Reptilien wurden weitgehend durch das Planungsbüro IUS WEIBEL & NESS (Potsdam) bearbeitet. Die Termine der Begehungen und die Untersuchungsmethoden werden ausführlich im Kap. 2.5 sowie in Anhang 3 des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags zum vorliegenden Bebauungsplan dargestellt.

### 7.6.1 Brutvögel

Im Plangebiet wurden im Jahr 2023 insgesamt 14 Vogelarten nachgewiesen, davon sieben Brutvogelarten sowie sieben als Nahrungsgäste bzw. Durchzügler, siehe nachstehende Abbildung und Tabelle. Darüber hinaus wurden im Jahr 2022 für den Hausrotschwanz zwei Brutnachweise an Lauben erbracht. An einigen Lauben wurde ein Potenzial für Kleinmeisen und Haussperlinge vermutet<sup>29</sup>.

Bei den in 2022 und 2023 insgesamt 8 nachgewiesenen Brutvogelarten, sowie dem Haussperling als potenziellem Brutvogel, handelt es sich bis auf den Girlitz um landesweit häufige Arten. Darunter sind 5 Arten, deren Niststätten ganzjährig geschützt sind (in der Tabelle **fett** markiert). Von den im Plangebiet brütenden Arten weisen Girlitz, Grünfink und Hausrotschwanz im Land Brandenburg einen abnehmenden Trend auf (Bestandstrend 1992-2016, RYSLAVY et al. 2020).

**Tabelle 3: Im Plangebiet 2022 - 2023 nachgewiesene Vogelarten (grau hinterlegt)**

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Status	Anzahl Reviere (2023)	Trend	RL BB/ RL D	Nistökologie	Kürzel in Abb.
Amsel	<i>Turdus merula</i>	BV	2	0	.	Freibrüter	A
<b>Blaumeise</b>	<i>Parus caeruleus</i>	BV	1	+1	.	Höhlenbrüter	Bm
Bluthänfling	<i>Linaria cannabina</i>	NG/DZ	-	-2	3 / 3	Freibrüter	-
Elster	<i>Pica pica</i>	NG	-	+1	.	Freibrüter	-
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	NG	-	-1	V / V	Höhlenbrüter	-
<b>Gartenrotschwanz</b>	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	BV	1	0	.	Nischenbrüter	Gr
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	BV	1	-2	V / .	Freibrüter	Gi
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	BV	1	-1	.	Freibrüter	Gf
<b>Hausrotschwanz</b>	<i>Phoenicurus ochruros</i>	BV 2022	2 Nester	-1	.	Höhlenbrüter	-

<sup>29</sup> Fauna & Feder 2022 zitiert im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag, zum Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnen am Hessenweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel, Stand Juli 2024.

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Status	Anzahl Reviere (2023)	Trend	RL BB/ RL D	Nistökologie	Kürzel in Abb.
<b>Haussperling</b>	<i>Passer domesticus</i>	pot. BV 2022	-	0	.	Höhlenbrüter	-
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	DZ	-	-1	.	Freibrüter	-
<b>Kohlmeise</b>	<i>Parus major</i>	BV	1	+1	.	Höhlenbrüter	K
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	NG	-	0	.	Freibrüter	-
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	BV	1	+1	.	Freibrüter	Rt
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	NG	-	-1	3 /	Höhlenbrüter	-

**Status:** BV = Brutvogel, pot. BV = potenzieller Brutvogel; NG = Nahrungsgast; DZ = Durchzügler

**RL BB** Rote Liste Brandenburg (Ryslavy et al. 2019)

**RL D** Rote Liste Deutschland (RYSLAVY et al. 2020)

3 = gefährdet; V = Vorwarnliste

**Trend:** kurzfristiger Bestandstrend 24-jähriger Zeitraum, 1992-2016 (RYSLAVY et al. 2020):

-2 starke Abnahme um > 50% (bzw. ≥ 3% jährlich); -1 = moderate Abnahme um 20 bis 50 % (bzw. ≥ 1% jährlich); 0 = weitgehend stabiler oder leicht schwankender Trend zwischen -20% und +25 %;

+1 = moderate Zunahme um > 25% (bzw. ≥ 1% jährlich)



**Abbildung 8:** Reviere der im Jahr 2023 nachgewiesenen Brutvögel (rot: Plangebiet, hellgrün: Gras- und Staudenfluren, Gärten; dunkelgrün: Bäume, Hecken), Luftbild © Geobasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Quelle: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnen am Hessenweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel, Stand Juli 2024.

### Arten, deren Niststätten ganzjährig geschützt sind

#### Blaumeise

Status: nachgewiesener Brutvogel (1 Revier); Von zwei im Jahr 2022 installierten Meisen-Nistkästen war einer 2023 nachweislich besetzt.

#### Gartenrotschwanz

Status: nachgewiesener Brutvogel (1 Revier); Im Plangebiet war die Art im Bereich der älteren Eschenahorn-Bäume nahe des Hessenwegs während der Brutzeit über mehrere Begehungen hinweg präsent. An den Bäumen war keine Baumhöhle erfasst worden, die Präsenz der Art ist jedoch als Nachweis einer geschützten Niststätte zu werten.

#### Hausrotschwanz

Status: nachgewiesener Brutvogel (2 Nester, 2022); Im Mai 2022 mit 2 besetzten Nestern Brutvogel an Kleingarten-Lauben (FAUNA & Ingenieurgesellschaft Fischer, 2022), in 2023 nur Nachweis im südlich angrenzenden Wohngebiet.

#### Haussperling

Status: potenzieller Brutvogel an Kleingarten-Lauben (FAUNA & FEDER, 2022), in 2023 Nahrungsgast im Plangebiet

#### Kohlmeise

Status: nachgewiesener Brutvogel (1 Revier); Die Kohlmeise war 2023 an mehreren Begehungsterminen präsent (Reviergesang, Warnrufe), daher ist von einem besetzten Revier auszugehen. Freibrüter mit stark abnehmendem Trend

#### Girlitz

Status: nachgewiesener Brutvogel (1 Revier); Das Revier des Girlitz erstreckte sich auf das Plangebiet sowie das südlich angrenzende Wohngebiet.

## **7.6.2 Fledermäuse**

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Zuarbeit von IUS WEIBEL & NESS (2023) dargestellt.

### Quartierpotenzial

Im Rahmen der Begehung am 13.03.2023 wurde an einem der im Plangebiet vorhandenen Bäume eine Höhlung festgestellt (Hänge-Birke)<sup>30</sup>, welche möglicherweise als Quartier für Fledermäuse geeignet ist. Zu den Arten, die die kleine Höhlung möglicherweise nutzen könnten, erfolgte durch die Gutachter keine Angabe<sup>31</sup>.

An den weiteren ca. 25 im Plangebiet noch vorhandenen Bäumen wurden durch IUS WEIBEL & NESS keine größeren als Fledermausquartier geeigneten Strukturen festgestellt. Nicht ausgeschlossen werden können kleinste Spalten, die durch Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) als Tagesquartier genutzt werden können.

---

<sup>30</sup> Der Baum war in 2023 abgängig bis abgestorben.

<sup>31</sup> Kleine Höhlungen werden häufig von Zwergfledermäusen als Tagesquartiere (Männchenquartiere) angenommen.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet Ersatzquartiere für Fledermäuse (acht Stück) und Vögel (neun Stück), die im Spätsommer 2022 nach dem Abriss der Lauben angebracht worden waren, vgl. nachstehende Abbildungen. Nach Angaben von IUS WEIBEL & NESS stellen diese Ausweichquartiere neben dem verbliebenen Baumbestand zum Zeitpunkt der Planaufstellung den größten positiv beeinflussenden Faktor für Fledermäuse im Plangebiet dar. Bei der nächtlichen Begehung am 3.7.2023 konnte jedoch kein Ausflug und somit keine aktuelle Nutzung der Kästen festgestellt werden (ebd.).

Kommentar der Verfasserin des landschaftsplanerischen Fachbeitrags zu den Ersatzquartieren:

Potenziell vorhandene Fledermausquartiere waren vom Abriss der Lauben betroffen (Einschätzung FAUNA & FEDER, Herr Benicke, mündl. Mitteilung Juni 2022). Nachweise lagen nicht vor, zu erwarten waren u.a. Quartiere der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). In der Dokumentation vor dem Abriss der Lauben wurden einzelne Fledermausarten nicht benannt. Wochenstuben des Großen Abendseglers (*Nyctalus noctula*) waren an den Lauben mit Sicherheit nicht vorhanden. Im Dezember 2022 wurden nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde acht Ersatzquartiere als CEF-Maßnahme, zur Überbrückung von Quartierverlusten, im Plangebiet verortet:

- Vier Fledermaus-Spaltenkästen für Kleinfledermäuse aus Holzbeton, spaltenlastige Ausführung,
- Zwei Fledermaus-Großraum-Spaltenkästen für Abendseglerwochenstuben,
- Eine Fledermaus-Universal-Langhöhle,
- Eine Fledermaus-Großraumhöhle mit Satteldach.





**Abbildung 9: Im Plangebiet befindliche Strukturen, die eine Eignung als Quartier für Fledermäuse und/oder Vögel aufweisen. A: Höhlenbaum. B: Fledermauskasten. C: Nistkasten (Vögel). D: Fledermaus- & Nistkästen; © IUS Weibel & Ness (2023)**



**Abbildung 10: Verortung der Ersatzquartiere für Fledermäuse/ Höhlenbrüter sowie eines Höhlenbaums, aus IUS WEIBEL & NESS (2023) (Luftbild: Google Earth Pro), Fle: Fledermauskasten; Fle/ Ni: Fledermaus- & Nistkästen; Ni: Nistkasten (Vögel); Hö: Höhlenbaum.**

### Ergebnisse Detektorbegehung

Mittels zwei Fledermausdetektoren wurden im Rahmen der nächtlichen Begehung (3.7.2023) die in der nachstehenden Tabelle 5 gelisteten Fledermausarten nachgewiesen. Bei einem Großteil der Nachweise handelte es sich lediglich um das Gebiet überfliegende Individuen. Eine Nutzung des Areals als Jagdhabitat konnte nicht beobachtet werden.

**Tabelle 4: Im Plangebiet mittels Fledermausdetektoren nachgewiesene Fledermausarten**

Deutscher Name	wissenschaftl. Name	RL D	Jagdhabitat
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	kein Nachweis
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	kein Nachweis

**RL D:** Rote Liste der Säugetiere Deutschland (MEINIG et al., 2020)

Kategorien: 1 - vom Aussterben bedroht; 2 - stark gefährdet; 3 - gefährdet; V - Vorwarnliste;

G - Gefährdung unbekannten Ausmaßes, D - Daten unzureichend, \* - ungefährdet

### Potenzialanalyse für Fledermäuse für den Zustand vor Beseitigung der ursprünglichen Strukturen

Aus dem Luftbild (Stand 2018) ist ersichtlich, dass ursprünglich weitere Bäume im Plangebiet vorhanden waren<sup>32</sup>. „Von diesen könnten zehn aufgrund ihrer Kronenausdehnung maßgeblich Einfluss auf das Potenzial des Gebietes für Fledermäuse gehabt haben.“<sup>33</sup>, vgl. nachstehende Abbildung.



**Abbildung 11: Bis Ende 2021 gefälltte Bäume (rot markiert), die möglicherweise einen positiven Effekt auf die Eignung des Gebietes als Habitat und Jagdrevier für Fledermäuse hatten; © IUS Weibel & Ness (2023), Luftbild: Google Earth Pro**

<sup>32</sup> Ursprünglich waren ca. 60 Obstbäume in der Kleingartensparte vorhanden, überwiegend mit geringem Wuchs (Ellaxx GmbH, schr. Mitt. Juni 2023).

<sup>33</sup> IUS WEIBEL & NESS 2023.



*„Die Bedeutung dieser Bäume für Fledermäuse kann nur mithilfe des Luftbildes ... abgeschätzt werden. ... Es ist anzunehmen, dass die Bäume aufgrund der geringen Ausdehnung der Kronen ... geringeren Alters waren und daher keine Quartiermöglichkeiten boten, aber vermutlich zur Insektenvielfalt beitrugen. Zu dieser trug sehr wahrscheinlich auch die anzunehmende Dichte an krautigen Blütenpflanzen in der ehemaligen Kleingartenanlage bei.“<sup>34</sup>*

Nach Einschätzung der Gutachter ist „... von folgenden Funktionen des Areals bezogen auf Fledermausarten auszugehen:

- Nahrungshabitat: Die Fläche war vermutlich ein kleiner Bestandteil von Jagdrevieren.
- Quartierfunktion der Bäume: Denkbar ist die Nutzung als Tagesquartiere, z.B. durch Zwergfledermäuse, welche bereits kleinste Spalten als Tagesquartier nutzen. Aufgrund der Vielzahl möglicher Gebäudequartiere, waren diese jedoch vermutlich von nachrangiger Bedeutung.
- Wochenstuben: Es ist davon auszugehen, dass keine Eignung für Wochenstuben oder Junggesellenquartiere bestand. Derartige Nutzungen sind ebenfalls eher in der angrenzenden Bebauung zu erwarten.
- Winterquartiere: Winterquartiere, z.B. für den Großen Abendsegler, sind nur in größeren Bäumen denkbar und daher nicht anzunehmen.“

Für die Potenzialanalyse ist gemäß IUS Weibel & Ness „... demnach besonders relevant, ob es sich bei der früheren Kleingartenanlage um ein essenzielles Jagdrevier gehandelt haben könnte. Dies ist nicht anzunehmen. Für diese Einschätzung sprechen die folgenden Sachverhalte, bezogen auf das Plangebiet:

- Die Fläche ist zu klein, um für sich genommen als essenzielles Jagdrevier gedient zu haben.
- Im unmittelbaren Umfeld befinden sich vergleichbare Strukturen, in denen Insekten vorkommen (Straßenbegleitgrün, Gärten).
- Die Funktion der Bäume als „Leitstruktur“ bei der vegetationsnahen Jagd von Zwergfledermäusen wird weiterhin von den straßenbegleitenden Gehölzen nördlich der Fläche wahrgenommen.
- Die Hauptnahrung der in Städten dominierenden Zwergfledermaus (Kleininsekten, wie bspw. Stechmücken und Zuckmücken) ist nicht auf die beseitigten Vegetationsstrukturen angewiesen<sup>35</sup>.
- Bezogen auf den Großen Abendsegler können insbesondere die beseitigten ... Obstgehölze eine Funktion (Nahrungshabitat) gehabt haben. ...

Bezogen auf das weitere Umfeld des Plangebietes sprechen die folgenden Sachverhalte gegen die Einstufung des Plangebietes als essenzielles Jagdhabitat:

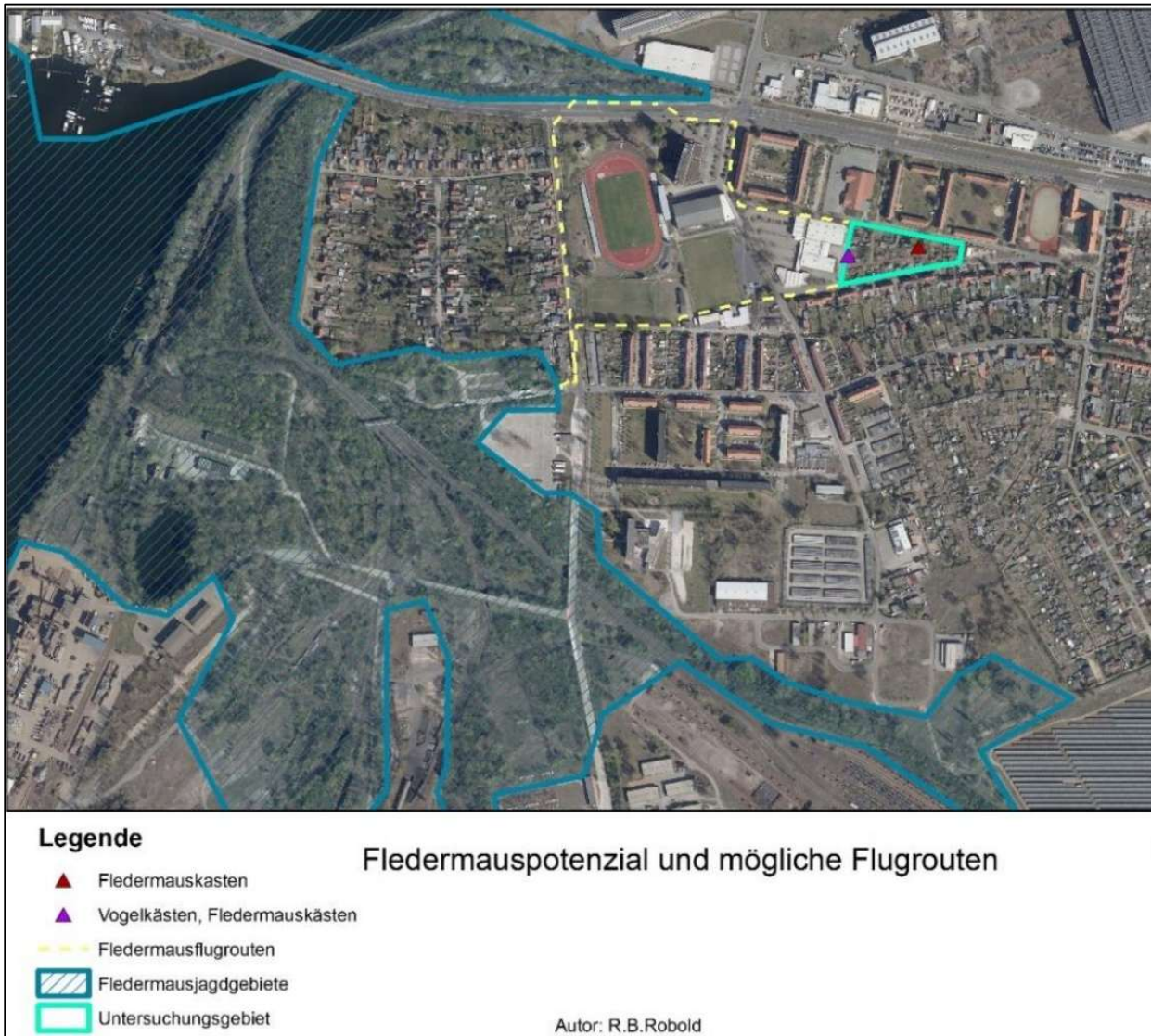
- In geringer Entfernung zum Hessenweg befinden sich größere bewaldete Gebiete sowie der Quenzsee und der Silokanal [vgl. Abbildung 6]. Dieser Umstand legt nahe, dass die ehemalige Kleingartenanlage von Fledermäusen nur ein kleiner, nicht essenzieller Bestandteil des Jagdreviers ist.

---

<sup>34</sup> IUS WEIBEL & NESS 2023.

<sup>35</sup> Dietz et al. 2007.

- *Durch die erfolgte Entfernung der Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans gingen die wesentlichen Leitstrukturen für Fledermäuse zwischen den Hauptjagdgebieten und den städtischen Quartieren nicht verloren. Die Jagdreviere sind weiterhin erreichbar.“<sup>36</sup>*



**Abbildung 12:** Umliegende potenzielle Fledermaushabitate (blau schraffiert) sowie mit dem Plangebiet assoziierte mögliche Flugrouten (gestrichelt); © IUS Weibel & Ness (2023)

### Fazit Fledermäuse

Die Gutachter kommen zu folgenden Ergebnissen:

- Die Fläche wird derzeit vornehmlich durch die beiden im städtischen Bereich häufigsten Arten Zwergfledermaus und Großer Abendsegler genutzt (Überflug durch Ortungsrufe festgestellt; keine Jagdrufe oder Quartiernutzung dokumentiert). Eine Nutzung des Areals im derzeitigen Zustand als Jagdhabitat konnte nicht festgestellt werden. Ein Vorkommen weiterer Arten, wie z.B. Wasserfledermaus, Rohrfledermaus etc. ist möglich, jedoch

<sup>36</sup> IUS Weibel & Ness 2023.

bietet das Gebiet für diese Arten keine essenziellen Strukturen<sup>37</sup>.

- Es konnten keine Hinweise bezüglich einer aktuellen Nutzung der auf der Fläche vorhandenen künstlichen Quartiermöglichkeiten durch Fledermäuse festgestellt werden.
- Darüber hinaus wurde eine Baumhöhle an einer Birke, mit Quartierpotenzial für Fledermäuse, festgestellt.
- Die Funktion der entnommenen Bäume für die im städtischen Bereich dominierenden Arten ist vermutlich nachrangig gewesen, da unmittelbar angrenzend Gebäude mit einer deutlich höheren Zahl und Eignung potenzieller Quartiere vorhanden sind. Der Baumbestand war nicht so alt, dass eine besondere Funktion der Bäume als Quartier anzunehmen wäre.
- Die Fläche hatte mit Sicherheit eine untergeordnete Funktion als Teil eines größeren Jagdreviers, jedoch ist davon auszugehen, dass zentrale Teile des Jagdreviers (Wälder, Gewässer) westlich des Plangebiets liegen.
- Flugrouten bzw. Leitstrukturen zu diesen westlich gelegenen Flächen werden durch das Planvorhaben nicht durchtrennt.

#### **7.6.4 Reptilien**

Während der sechs Begehungen in 2022 und 2023, davon vier nach Methoden-Standard, wurden keine Zauneidechsen gesichtet. Trotz der potenziellen Eignung des Areals als Habitat für Reptilien, insbesondere Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Blindschleiche (*Anguis fragilis*), wurden bei allen durchgeführten Kontrollen keine Reptilien im Plangebiet festgestellt.

#### **7.6.5 Holzbewohnende Käfer (Anhang IV FFH-Richtlinie)**

Für das Vorkommen von Eremit (*Osmoderma eremita*), Heldbock (*Cerambyx cerdo*) oder Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) sind im Plangebiet keine geeigneten Bäume der bevorzugten Baumarten mit ausreichend großen Höhlen und Mulmvolumen vorhanden. Auf gezielte Untersuchungen der Artengruppe wurde daher verzichtet.

#### **7.6.6 Weitere Artengruppen**

Vorkommen weiterer streng geschützter Arten können aufgrund der vorgefundenen Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden. Für an Gewässer gebundene Arten (Amphibien, Fische, Libellen, Wasserkäfer) sind keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Zur Reproduktion von Tagfaltern des Anhang IV FFH-RL erforderliche Futterpflanzen und Lebensräume sind nicht vorhanden. Vorkommen holzbewohnender Käfer (Anhang IV der FFH-Richtlinie) können im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen werden.

Hinweise auf nach BArtSchV geschützte Arten (z.B. Hornisse, Weinbergschnecke, Blindschleiche) lagen während der Begehungen nicht vor. Nester von Waldameisen wurden ebenfalls nicht gefunden.

---

<sup>37</sup> weder geeignete Quartiere noch als Jagdhabitat; mündl. Mitt. IUS Weibel & Ness, 18.09.23

### **7.6.7 Zusammenfassende Bestandsbewertung Schutzgut Tiere**

Im Jahr 2023 wurden sieben Brutvogelarten, darunter drei Arten mit ganzjährig geschützten Niststätten (Blaumeise, Kohlmeise, Gartenrotschwanz) nachgewiesen. Zwei frei in Bäumen brütende Arten (Girlitz, Grünfink) weisen im Land Brandenburg einen abnehmenden Trend auf. Bei den in 2022 und 2023 insgesamt acht nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich bis auf den Girlitz um landesweit häufige Arten. Darüber hinaus besitzt das Gebiet eine Bedeutung als Nahrungshabitat für Brutvögel, die innerhalb oder außerhalb des Plangebiets brüten (Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Grünfink, Haussperling, Ringeltaube, Nebelkrähe, Elster, Turmfalke).

Eine besondere Bedeutung des Plangebiets für Fledermäuse wurde nicht nachgewiesen. Die im Jahr 2022 installierten Ersatzquartiere waren im Jahr 2023 nicht besetzt. Die nachgewiesenen Fledermäuse (Rufnachweise) Zwergfledermaus und Großer Abendsegler nutzten das Plangebiet zum Überflug. Es wird davon ausgegangen, dass sich für Fledermäuse bedeutsame Jagdreviere westlich des Plangebietes in Richtung des Quenzsees befinden.

Die Bedeutung des Plangebietes für die Tierwelt ist insgesamt untergeordnet und war vor der Bäumung der Kleingartensparte mit Sicherheit höher. Das Plangebiet fungiert nicht als Wanderkorridor oder bedeutendes Trittsteinbiotop für wertgebende Arten.

### **7.7 Landschaft, Landschaftsbild**

Naturräumlich gehört das Plangebiet der Region „Unteres Havelland“ an.

Das Plangebiet liegt inmitten des geschlossenen Siedlungsgebietes. Das Landschaftsbild ist überwiegend von einem ruderalen Bewuchs geprägt, der ein gleichförmiges Bild aufweist. Die vorhandenen Bäume weisen bis auf wenige Exemplare Mängel hinsichtlich der Vitalität sowie hinsichtlich der ästhetischen Eigenschaften auf (unsymmetrischer Kronenaufbau, unsachgemäßer Rückschnitt, hoher Anteil von toten Ästen, beengter Stand innerhalb der Baumgruppen u.a.). Eine Baumgruppe am Nordrand wirkt in ihrer Gesamtheit positiv auf das Ortsbild, jedoch mit den o.g. Einschränkungen. Das gleiche gilt für zwei ältere Säulen-Pappeln im Nordwesten des Plangebiets. Die im westlichen Teil verbliebenen Erd- und Bauschutthaufen sind von Robinien bewachsen und hinterlassen einen ungeordneten, eher negativen Eindruck auf das Landschaftsbild.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild in besonderem Maß prägende Elemente (z.B. Alleen, Baumreihen, sonstige Elemente der Kulturlandschaft, Gewässer, besondere Ausprägungen des Reliefs) sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet besitzt zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.

### **7.8 Biologische Vielfalt**

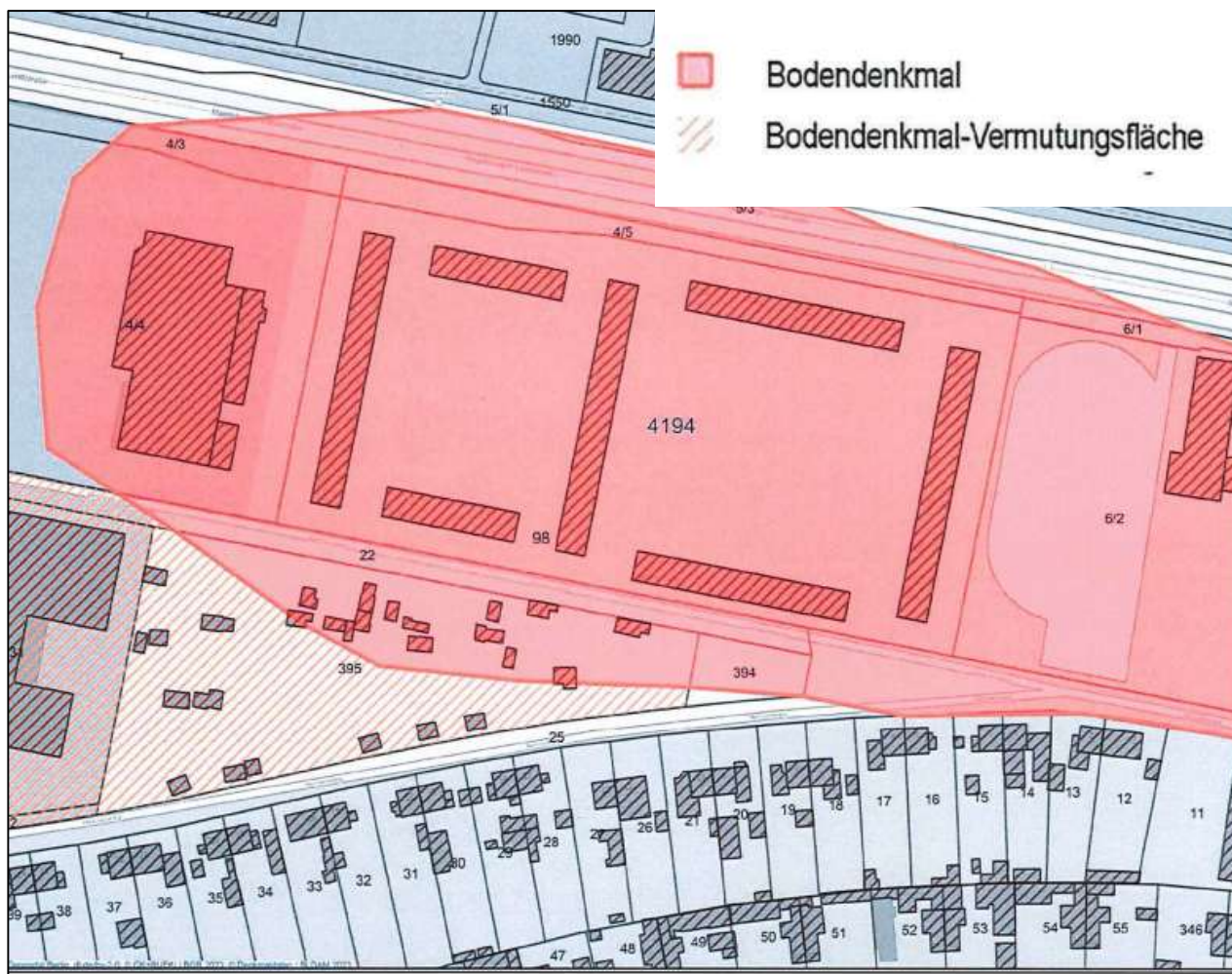
Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist sowohl hinsichtlich der abiotischen Faktoren (Standort-eigenschaften) als auch hinsichtlich der vorgefundenen Lebensräume und Arten sehr eingeschränkt. Das Artenspektrum entspricht den intensiv vom Menschen genutzten Siedlungsflächen. Der Anteil nicht heimischer Gehölze ist hoch. Besondere Habitatstrukturen (z.B. Trockenrasen, dickstämmiges Totholz, vernässte Senken, Kleingewässer) sind nicht vorhanden.

Insgesamt ist die biologische Vielfalt im Plangebiet gering ausgeprägt.



## 7.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Norden des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist das Bodendenkmal BD 4194 Brandenburg-Altstadt 23 Siedlung Eisenzeit, Siedlung römische Kaiserzeit registriert. Das brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Bodendenkmalpflege/Archäologisches Landesmuseum weist in seiner Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass die begründete Vermutung besteht, dass weitere Bodendenkmale im Bereich des Plangebiets vorhanden sind (siehe nachstehende Abbildung).



**Abbildung 13: Darstellung des Bodendenkmals und der Verdachtsflächen; Quelle: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege, Kartengrundlage: © Geobasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; Denkmaldaten: © BLDAM 2023**

## C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

### 8. Städtebauliches Konzept

Das Flurstück 395 der Flur 98 in der Gemarkung Brandenburg soll für Wohnungsbauzwecke entwickelt werden. Der in Abstimmung mit der privaten Flächeneigentümerin und der Stadtverwaltung Brandenburg an der Havel entwickelte städtebauliche Entwurf greift die sehr verschiedenen umliegenden Bauformen und Nutzungen der Umgebung auf. So wird unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Gebäudehöhen im Umfeld des Plangebiets die Errichtung mehrgeschossiger Wohnbebauung angestrebt.

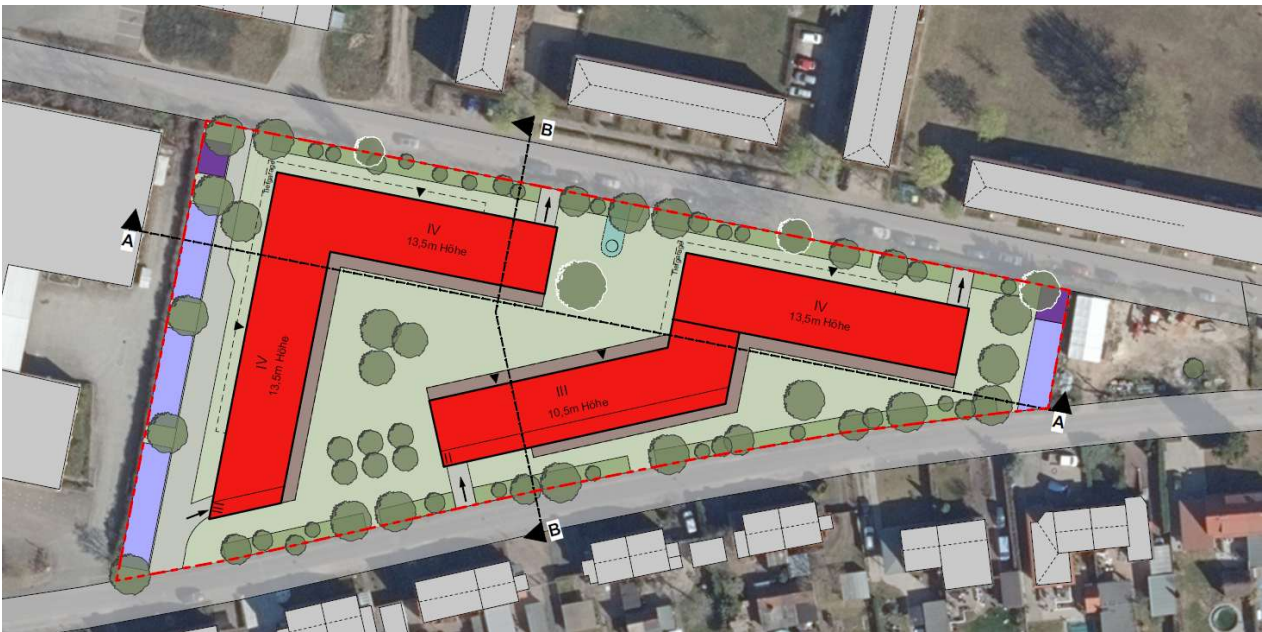


Abbildung 14: Städtebaulicher Entwurf, Stand Juni 2024

Quelle: Fabrik No°40, Architekten Weiß & Faust, Berlin

Im Plangebiet sollen zwei getrennte Baukörper mit mindestens zwei bis maximal vier Vollgeschossen entstehen, die über den nördlichen und südlichen Hessenweg erschlossen werden. Der nördliche Gebäudeteil weist in Anlehnung an die nördlich angrenzenden Zeilenbauten der Walsiedlung aus den 1930er Jahren eine viergeschossige Bebauung auf, ebenso der Gebäuderiegel im Westen. Der westliche Gebäudeteil fungiert als Lärmbarriere zum benachbarten Nahversorgungszentrum. Die südliche Bebauung nimmt mit bis zu drei Geschossen einen Bezug zur kleinteiligen Einfamilien- und Doppelhausbebauung im Süden auf. Die obersten Geschosse der südlichen Gebäudeteile sollen abgestaffelt errichtet werden.

Die Baugebietsflächen sollen vorwiegend dem Wohnen dienen; aber auch andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen sollen zulässig sein. Dazu erfolgt die Festsetzung der Flächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Der städtebauliche Entwurf, der als Grundlage für die Entwicklung der Festsetzungen des Bebauungsplans dient, sieht insgesamt ca. 90 Mietwohnungen vor; davon ca. 78 % der Wohnungen unter 100 m<sup>2</sup> und ca. 22 % über 100 m<sup>2</sup>.

Im Bereich der westlichen und der östlichen Geltungsbereichsgrenze sieht der städtebauliche Entwurf Fahrradabstellplätze sowie weitere Nebenanlagen, wie u.a. einen Abfallsammelplatz, vor.



Deren genaue Verortung und Ausformung wird unter Berücksichtigung der festgesetzten Anpflanzflächen bei Bauantragsstellung festgelegt.

Weiterhin soll die Bepflanzung der wohnungsbezogenen Freiflächen mit der Artenauswahl an die frühere Kleingartennutzung anknüpfen.

Gestalterische Vorgaben betreffen die Höhe von Einfriedungen sowie die Abstufung der südlichen Gebäudeteile. Weitere Vorgaben drängen sich für den Standort nicht auf.

### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über den nördlichen und südlichen Hessenweg gegeben. Mit Umsetzung der Planung soll auch ein Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche von 3 m im Bestand auf 4,5 m Breite und die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs mit Anordnung einer Einbahnstraße erfolgen.

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Form von zwei Tiefgaragen zu gestalten. In den Tiefgaragen sollen bis zu 120 Stellplätze untergebracht werden, damit können die nach örtlicher Bauvorschrift notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden. Die Erschließung der Tiefgaragen erfolgt über jeweils zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche am nördlichen und südlichen Hessenweg. Diese Zufahrtsbereiche werden im Bebauungsplan als Flächen für Tiefgaragen (ZTGa) festgesetzt.

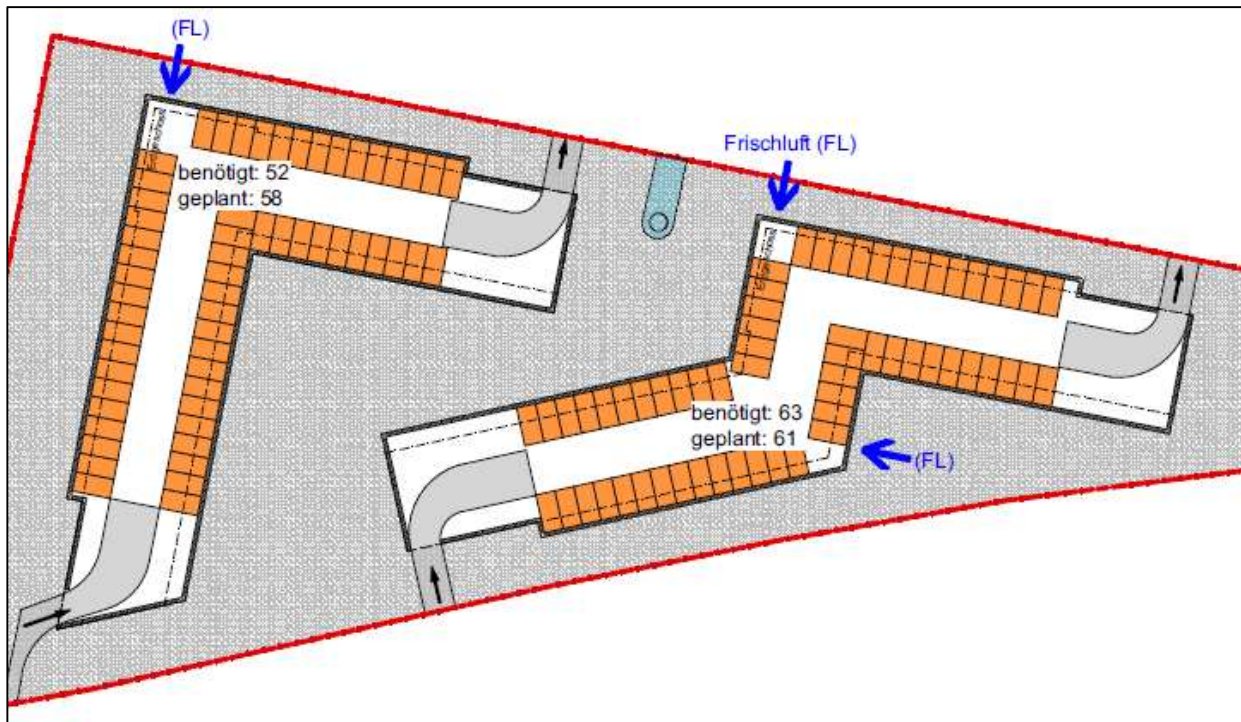


Abbildung 15: Tiefgaragenplanung zum städtebaulichen Entwurf, Stand Juni 2024

Quelle: Fabrik No°40, Architekten Weiß & Faust, Berlin



## 9. Begründung der Festsetzungen

Nachfolgend werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) unterschieden.

Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt. Die Verwendung dieser Kürzel in der Begründung dient einer einfacheren Unterscheidung zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

<b>Zeichnerische Festsetzung</b>	<b>Begründung siehe Kapitel- punkt oder Begründung der TF</b>
<u>Art der baulichen Nutzung:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</li> </ul>	Kap. 9.2 TF 1
<u>Maß der baulichen Nutzung:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>GRZ: Grundfläche Höchstmaß</li> <li>GFZ: Geschossflächenzahl</li> <li>II-IV: Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß</li> <li>OK max: Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Bezugspunkt Oberkante baulicher Anlagen</li> </ul>	Kap. 9.3 TF 2
<u>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Baugrenze</li> </ul>	Kap. 9.4
<u>Verkehrsflächen</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</li> <li>Straßenbegrenzungslinie</li> </ul>	Kap. 9.5
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen	Kap. 9.6
<u>Sonstige Planzeichen</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</li> <li>Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets; hier: Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß sowie Höhe baulicher Anlagen</li> <li>Umgrenzung von Flächen für Garagen; hier: Zufahrten von Tiefgaragen (ZTGa)</li> <li>Punkte A, B gemäß der TF 11 Abs. 1 und Punkte C, D gemäß der TF 11 Abs. 2</li> </ul>	Kap. 9.1  Kap. 9.3  Kap. 9.5

<u>Örtliche Bauvorschriften</u>	Kap. 9.7
<u>Hinweise ohne Normcharakter</u>	Kap. 9.8
<u>Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen</u>	Kap. 9.9

## 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 395, 22 (teilweise) und 25 (teilweise), Flur 98, der Gemarkung Brandenburg.

### Begründung:

Das Plangebiet umfasst eine ca. 1,2 ha große beräumte Fläche am Hessenweg, die in der Vergangenheit als Kleingartenanlage genutzt wurde, sowie die daran unmittelbar anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum und des Interesses der Eigentümerin, dort Geschosswohnungsbau zu errichten, wird auf dem Flurstück 395 verbindliches Planrecht für eine Wohnbebauung geschaffen. Zwecks angestrebter baulicher Ertüchtigung der anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden die Flurstücke des nördlichen und des südlichen Hessenwegs abschnittsweise einbezogen.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs ist aufgrund der umgebenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen nördlich und südlich sowie des westlich angrenzenden Nahversorgungszentrums begrenzt. Im Osten befindet sich das Flurstück 394, welches sich jedoch nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet. Im Rahmen des Planverfahrens hat der Eigentümer von 395 kein Interesse an der Einbeziehung in das B-Planverfahren bekundet; die Stadt möchte nicht in die ausgeübte Nutzung eingreifen. Zur Erreichung der angestrebten Planungsziele ist die Einbeziehung weiterer Flächen zudem nicht erforderlich.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sowie auch die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans werden mit Zustimmung der privaten Flächeneigentümerin getroffen.

Hinweis: Maßgeblich für die zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die dünne innenliegende Führungslinie des Planzeichens 15.13. PlanZV<sup>38</sup>.

---

<sup>38</sup> Die Klarstellung erfolgt zur Berücksichtigung der Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 29.11.2022 - OVG 2 S 10/22; demnach sei eine Strichstärke von drei Millimetern nicht dazu geeignet, dass man den Geltungsbereich hinreichend genau abmessen könnte.

## 9.2 Art der baulichen Nutzung

### Zeichnerische Festsetzung

Im Bereich des Bebauungsplans sollen nach dem abgestimmten städtebaulichen Konzept für die Bebauung zwei einzelne Baukörper mit ca. 90 Wohneinheiten in Form von Geschosswohnungsbau sowie die dafür erforderlichen Nebenanlagen (z. B. Unterbringung des ruhenden Verkehrs, Anlagen zur Ver- und Entsorgung, Elemente zur Freiflächengestaltung) entstehen.

Mit der Festsetzung des Baugrundstücks als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnstandortes auf der innerstädtischen beräumten Fläche geschaffen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes fügt sich in die umgebende Nutzungsstruktur ein. Wohnen und wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen prägen bereits die Umgebung des Plangebiets.

Hinweis: Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht explizit zwei Baukörper und die eingangs angegebene Wohnungsanzahl planungsrechtlich festgeschrieben. Der Plangeber schafft allein den Rahmen für das abgestimmte städtebauliche Konzept (gem. Kap. 8).

Die in allgemeinen Wohngebieten regelmäßig oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind grundsätzlich in § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführt. Da sich einige dieser Nutzung nicht einfügen würden oder potenziell zu Konflikten führen könnten, ist es erforderlich, in Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung die zulässigen Nutzungen näher zu bestimmen. Dies geschieht durch die textliche Festsetzung TF 1:

#### **TF 1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

- (1) Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:
  - 1. Wohngebäude,
  - 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- (2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - 1. die der Versorgung dienenden Läden,
  - 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - 3. Anlagen für Verwaltungen.
- (3) Unzulässig sind:
  - 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - 2. Anlagen für sportliche Zwecke,
  - 3. Gartenbaubetriebe,
  - 4. Tankstellen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO; § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)*

### Begründung zu TF (1):

Mit der textlichen Festsetzung TF 1 werden die im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen näher bestimmt. Dabei werden die zulässigen, die ausnahmsweise zulässigen und die unzulässigen Nutzungen definiert. Die zulässigen Nutzungen orientieren sich weitgehend an den Vorgaben des § 4 BauNVO. Aufgrund der ortspezifischen Gegebenheiten und der Planungsziele werden jedoch einzelne Spezifikationen auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO getroffen.

Die im Baugebiet zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können dazu beitragen, den Wohncharakter des Stadtteils aufzuwerten und zu ergänzen. Die benannten Nutzungen fügen sich in die Umgebung ein und dienen der erwünschten Gebietsfunktion.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen nicht dem Nutzungsgefüge des Bestands im Umfeld des Plangebiets. Das Gleiche gilt für Anlagen für sportliche Zwecke. Die mit der Errichtung derartiger Nutzungen verbundenen Belästigungen, insbesondere durch den Fahrverkehr und die von diesen Nutzungen ausgehenden Lärmbelastungen, sollen vermieden werden. Auch die Größe des Plangebiets eignet sich nicht für die Errichtung solcher Anlagen. Nach den Zielstellungen des Tourismuskonzepts der Stadt Brandenburg an der Havel (2016) soll das Beherbergungsgewerbe in hoher Qualität in der Kernstadt, mit Anbindung an die Havel oder die überregionalen Radrouten, konzentriert werden. Das Plangebiet entspricht diesen Standortvorgaben nicht. Daher werden die vorgenannten Nutzungen durch die TF 1 Absatz 3 ausgeschlossen.

## **9.3 Maß der baulichen Nutzung**

In der Planzeichnung werden in der Planschablone die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 1,2
- Zahl der Vollgeschosse; hier II bis IV
- OK max (Oberkante baulicher Anlagen)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets; hier: Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß sowie Höhe baulicher Anlagen

### Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden B-Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Oberkante baulicher Anlagen bestimmt. Die hieraus resultierende städtebauliche Dichte bestimmt nicht nur das räumliche Erscheinungsbild, sondern hat auch Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit städtebaulicher Entwicklungen.

Mit der Bebauung der beräumten Flächen soll ein Übergang zwischen der lockeren Wohnbebauung für überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser im Süden und der Zeilenbebauung im Norden des Plangebiets geschaffen werden.

### **Grundflächenzahl:**

Die Festsetzung der GRZ gibt das Verhältnis der zulässigen Grundfläche (d.h. Überbauung durch Gebäude und andere bauliche Anlagen) zur jeweiligen Grundstücksfläche an. Der Zweck der Grundflächenzahl besteht darin, die Nutzungsintensität auf dem Baugrundstück aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Bodenschutzes zu steuern. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird mithin in erster Linie die Versiegelung von Flächen durch bauliche Hauptanlagen begrenzt.

§ 17 BauNVO sieht in Abs. 1 für allgemeine Wohngebiete einen Orientierungswert für die GRZ von 0,4 vor. Dieser wird hier festgesetzt. Über die GRZ 0,4 für die Hauptanlagen hinaus gestattet § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf. Davon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Dementsprechend darf die GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Nebenanlagen um bis zu 0,2 auf eine Gesamt-GRZ von bis zu 0,6 überschritten werden. Damit wird den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Rechnung getragen. Hinweis: Das Vorhaben gemäß den Darstellungen des städtebaulichen Entwurfs bedarf einer GRZ von 0,4 für die Hauptanlage sowie zusätzlich einer GRZ von 0,19 für die Nebenanlagen.

### **Geschossflächenzahl:**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 Abs. 2 BauNVO gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl wird die bauliche Nutzungsintensität auf dem Baugrundstück bestimmt. Durch die Festsetzung der GFZ soll sichergestellt werden, dass die Bebauung im Plangebiet nicht zu dicht wird.

§ 17 BauNVO sieht in Abs. 1 für allgemeine Wohngebiete einen Orientierungswert für die GFZ von 1,2 vor. Dieser wird hier festgesetzt. Mit der Festsetzung der GFZ von 1,2 soll sichergestellt werden, dass es bei einer zulässigen GRZ von 0,4 und bis zu vier Vollgeschossen nicht zu einer Überschreitung des Orientierungswertes von 1,2 für das hier geplante allgemeine Wohngebiet kommt. Aufgrund der umliegenden Bebauung soll der Orientierungswert nach BauNVO nicht überschritten werden. Eine geringere Dichte wiederum stünde im Widerspruch zur optimalen und nachhaltigen Nutzung der innerstädtischen Potenzialfläche. Daher wird im Ergebnis eine GFZ von 1,2 eröffnet.

### **Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß:**

Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung umfassen regelmäßig auch die dritte Dimension, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Die Begrenzung der Anzahl an Geschossen ist im vorliegenden Fall aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen erforderlich.

In der Planzeichnung wird die zulässige Höhe der Gebäude durch Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Geregelt wird eine Mindestzahl der Vollgeschosse (hier: zwei) und eine Höchstzahl (hier: vier). Die Entscheidung, die Geschossigkeit auf maximal vier Vollgeschosse gemäß Brandenburgischer Bauordnung zu beschränken und die Geschossigkeit von Nord nach Süd zu verringern, begründet sich aus der umgebenden Bebauungsstruktur. Damit wird si-

chergestellt, dass sich die neue Bebauung in das Stadtbild einfügt und der angestrebten Nutzungsintensität entspricht. Gleichzeitig trägt die Mindestzahl der Vollgeschosse dazu bei, dass mehrgeschossige Baukörper entstehen müssen.

### **Oberkante baulicher Anlagen:**

In der Planzeichnung erfolgt die Festsetzung der zulässigen Höhe der Gebäude durch OK max. Festgesetzt ist die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen. Diese wird dabei in Bezug auf das System des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN 2016) angegeben. Die festgesetzte Gebäudehöhe von rund 11 bzw. 14 m über dem vorhandenen Erdniveau ist für die vorgesehene Nutzungsart ausreichend. Dies entspricht einer Höhe zwischen 41,3 m und 44,5 m über NHN im Deutschen Haupthöhennetz 2016.

Durch die zeichnerische Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen. Die Festsetzung berücksichtigt die Belange des Vorhabens, der Stadtgestaltung sowie der benachbarten Nutzungen. Gegenüber der Vorentwurfsfassung zur frühzeitigen Beteiligung wurde die zulässige Höhe deutlich reduziert. Für die im vorliegenden städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Baukörper wird ein Spielraum von maximal 0,5 m eröffnet.

Für das Vorhaben wird im Ergebnis die erforderliche Gebäudehöhe planungsrechtlich gestattet. Höhere Anlagen sollen nicht zulässig sein, um insbesondere auf die südlich gelegenen Wohnbaugrundstücke und die Stadtsilhouette Rücksicht zu nehmen.

Technische Aufbauten (wie z. Bsp. Antennen oder Schornsteine) aber auch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie sind regelmäßig auf den Dächern angebracht. Daher wird für sie eine Überschreitung der festgesetzten OKmax zugelassen (siehe hierzu TF 2).

### **Abgrenzung des Nutzungsmaßes:**

Die Abgrenzung des Nutzungsmaßes ist notwendig, um innerhalb des östlichen Baufensters eine unterschiedliche Geschossigkeit festzusetzen. Diese unterschiedliche Geschossigkeit ist notwendig, um Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet zu nehmen. Um zwischen der im Süden gelegenen niedrigen Einfamilien- und Doppelhausbebauung und der etwas höheren Zeilenbebauung im Norden zu vermitteln, ist es notwendig, die Geschossigkeit von Nord nach Süd abzustufen. Die Bebauung im Westen ist bewusst mit bis zu vier Geschossen höher gewählt, um als Lärmschutzriegel zu fungieren. Die zeichnerische Festsetzung ermöglicht eine Abstufung der Geschossigkeit von Nord nach Süd innerhalb des östlichen Baufensters.

#### **TF 2    Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen**

Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Höhe baulicher Anlagen (OK max) können ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie zugelassen werden, wenn die bauliche Höhe der Aufbauten 3,0 m über der unter ihnen realisierten Gebäudeoberkante nicht überschreitet.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)*

#### Begründung zu TF (2):

Bei der Errichtung eines Gebäudes entsprechend dem Stand der Technik sind häufig einige Gebäudeteile notwendigerweise höher als das Gebäude selbst, z.B. Schornsteine oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen. Daher ist es sinnvoll, neben der Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen selbst Ausnahmen für bestimmte Überschreitungen dieser festgesetzten Höhe, namentlich die technischen Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, zu eröffnen.

Diese Ausnahme soll aber nicht dazu führen, dass das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung in mehr als geringfügigem Maße überschritten wird. Daher wird die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen nur im Wege der Ausnahme für technisch gerechtfertigte höhere Gebäudeteile mit einer begrenzten Maximalhöhe der Aufbauten gestattet.

Ziel der Regelung ist es, die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Stadtbildes im B-Plan angemessen zu berücksichtigen und das Einfügen der neuen Bebauung in die Umgebung zu steuern. Dafür stellt die in der textlichen Festsetzung aufgeführte Regelung eine Mindestbedingung dar. Zusätzlich zu ihrer Erfüllung muss für die technischen Aufbauten eine Ausnahme beantragt werden, die von der zuständigen Behörde auf Begründetheit und Angemessenheit geprüft wird. Die Bedingtheit und die Notwendigkeit der Ausnahmebeantragung sind damit zu rechtfertigen, dass technische Aufbauten eine besondere Prägungskraft für den öffentlichen Raum entfalten können.

Insgesamt wird mit der für Bauherren großzügigen Regelung ein angemessenes Maß an Flexibilität für technische Aufbauten gewährt.

### **9.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### **Baugrenze (zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung)**

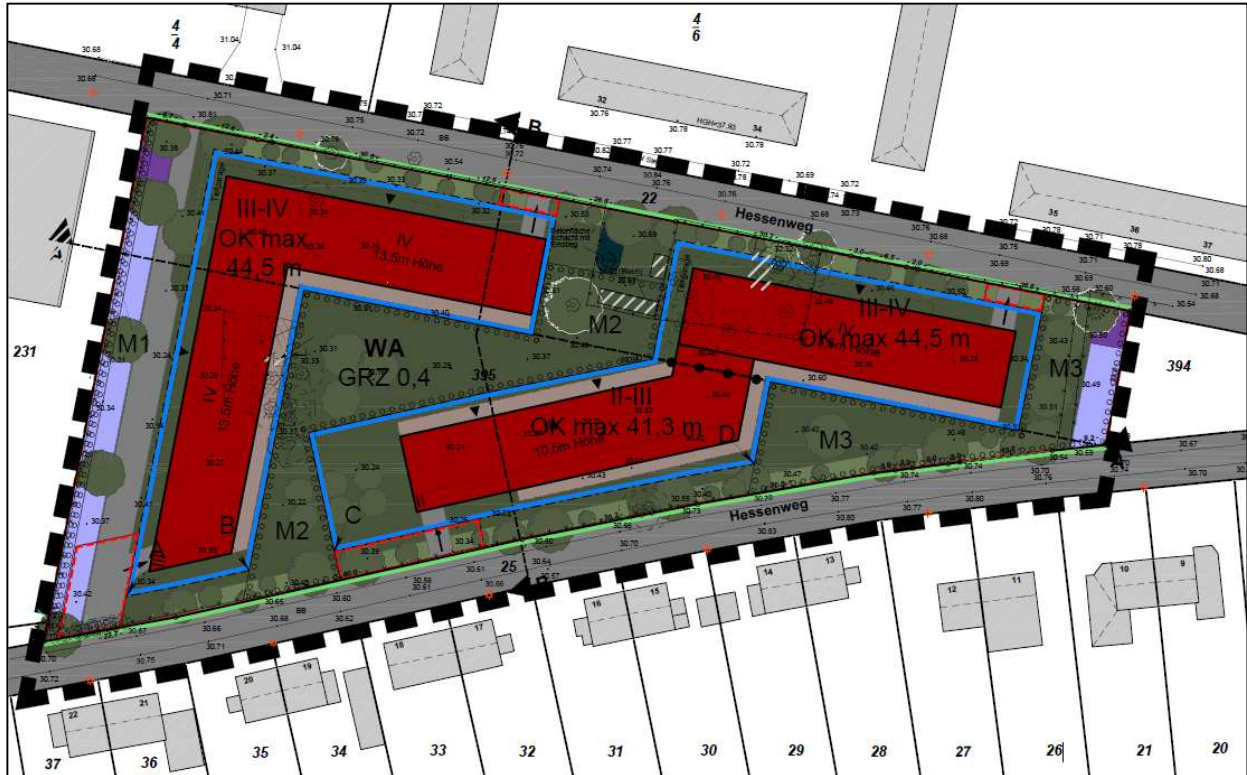
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt; diese bilden im vorliegenden Fall zwei Baufenster. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an dem in Zusammenarbeit von privater Flächeneigentümerin und Stadtverwaltung entwickelten städtebaulichen Entwurf.

Die Baugrenze verläuft in der Regel in einem Abstand von einigen Metern um die geplanten Baukörper. Zur Veranschaulichung siehe auch die nachstehende Abbildung, die eine Überlagerung von Planzeichnung und städtebaulichem Entwurf zeigt.

#### Begründung:

Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird in Ergänzung der zulässigen GRZ die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert. Damit soll der Rahmen für das neue städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebiets definiert werden. Die Baugrenzen formen zwei Baufenster in der Ausformung des Planvorhabens und gestatten einen gewissen Spielraum; der Baufensterausweisung liegt eine bis zur städtebaulichen Figur konkretisierte Planungsvorstellung zugrunde. Innerhalb des festgesetzten Baufensters können die Hauptanlagen angeordnet werden.





**Abbildung 16: Überlagerung von Inhalten der Planzeichnung mit dem städtebaulichen Entwurf zur Visualisierung des Konzepts der festgesetzten Baugrenzen**

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage von Fabrik No°40, Architekten Weiß & Faust, Berlin.

#### Zum Verzicht auf die Festsetzung der Bauweise im Sinne von § 22 BauNVO<sup>39</sup>

Die Bauweise ist eine besondere Bestimmungsmöglichkeit für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken; ihre Festsetzung erfolgt in der Regel nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO. Im vorliegenden Plan wurde bewusst darauf verzichtet. Dies begründet sich wie folgt:

Bei der Festsetzung zur Bauweise handelt es sich grundsätzlich um eine Kann-Vorschrift. Demnach ist es zulässig, von der Festsetzung der Bauweise keinen Gebrauch zu machen. Auf die Festsetzung der Bauweise kann z. B. verzichtet werden, wenn die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück bereits durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien oder Baugrenzen geregelt wird; das ist hier der Fall. Die Wohngebäude sollen innerhalb der Baufenster errichtet werden. Die zu errichtenden Baukörper können grundsätzlich die volle Länge der Baufenster ausnutzen – auch wenn damit aneinandergereihte Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m entstehen. Entsprechende Vorbilder befinden sich bereits im Umfeld; die mehrgeschossigen Wohngebäude nördlich des Hessenweges weisen Längen von mehr als 50m auf.

<sup>39</sup> Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler, Baunutzungsverordnung, 14. Aufl. 2023, BauNVO § 22 Rn. 1-3

Hinweis: Da es sich vorliegend um einen sog. qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB handelt, gilt hinsichtlich der Bauweise auch nicht das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB. Ist – wie hier – keine Bauweise festgesetzt, kommt die abstandsflächenrechtliche Grundregel zur Anwendung, wonach vor den Außenwänden der Gebäude Abstandsflächen einzuhalten sind, die in der Regel auf dem Baugrundstück liegen müssen. Diese Vorgabe kann bei Umsetzung der Planung gewährleistet werden. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Im Hinblick auf die Abstandsvorschriften nach Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) ist festzuhalten, dass die Baugrenzen stets mindestens die Mindestdtiefe der Abstandsflächen (3,0 m) einhalten: Im Norden verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze. Im Süden beträgt der Abstand der Baugrenzen in der Regel 5,0 m. Lediglich an der südöstlichen Grenze beträgt der Abstand der Baugrenze 4,0 m zur Flurstücksgrenze der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Abstände zu den östlichen und westlichen Nachbargrundstücken sind bewusst größer gewählt, um größere Abstände der mehrgeschossigen Wohnbauten zu den seitlichen Nachbarn einzuhalten; damit werden die Freiräume zwischen den nördlichen Gebäudezeilen nachempfunden. Zugleich werden Flächen zur Unterbringung der erforderlichen Nebenanlagen vorgehalten.

## 9.5 Verkehrsflächen

In der Planzeichnung werden die folgenden zeichnerischen Festsetzungen zur Erschließung des Plangebiets getroffen:

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen,
- Straßenbegrenzungslinie,
- Umgrenzung von Flächen für Garagen; hier: Zufahrten von Tiefgaragen

### Begründung:

Der Bebauungsplan bildet die geordnete verkehrsmäßige Erschließung des vorgesehenen Baugrundstücks ab.

### **Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Mit der Umsetzung des Planvorhabens wird sich das Verkehrsaufkommen auf dem Hessenweg erhöhen. Da die Fahrbahn des Hessenwegs im Bestand bereits Mängel aufweist, ist die Ertüchtigung der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche geboten. Die Stadtverwaltung strebt einen Ausbau der Fahrbahn an. Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung nur 3,0 m breite asphaltierte Fahrbahn soll auf 4,5 m verbreitert werden. Ein Einbahnverkehr soll angeordnet werden. Daher sind die öffentlichen Flurstücke, die nördlich und südlich am Hessenweg verlaufen, abschnittsweise in den Geltungsbereich mit einbezogen. Die detaillierte Ausbauplanung des Hessenwegs erfolgt in der Hoheit der Stadtverwaltung (Träger der Straßenbaulast); gleiches gilt für die verkehrsrechtliche Anordnung. Die Vorhabenträgerin wird einen Baukostenzuschuss an die Stadt leisten.

### **Straßenbegrenzungslinie**

Verkehrsflächen sind gegenüber anderen Flächen durch die Straßenbegrenzungslinie abzugrenzen. Daher erfolgt die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie.

### **Umgrenzung von Flächen für Garagen; hier: Zufahrten von Tiefgaragen**

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sieht der abgestimmte städtebauliche Entwurf die Errichtung von zwei Tiefgaragen im Plangebiet vor. Unter jedem Wohnhaus soll eine eigenständige Tiefgarage entstehen. Jede Tiefgarage verfügt über einen Zufahrtsbereich vom südlichen Hessenweg und einen Abfahrtsbereich über den nördlich Hessenweg. Um dieses Planvorhaben zu gestatten, bedarf es der zeichnerischen Festsetzung von Flächen, innerhalb derer die Zufahrten der Tiefgaragen errichtet werden dürfen.

Da die Tiefgaragen mit dem jeweiligen Wohnhaus baulich verbunden sind, zählen sie zur Hauptanlage und müssen daher innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen nach § 23 BauNVO liegen. Das gilt auch für die Gebäudeteile, die zur Ein- und Ausfahrt zu den Garagen dienen (wie z. Bsp. Rampen). Die Erweiterung der Baugrenzen bis an die öffentlichen Verkehrsflächen heran, wurde nicht gewählt, da nicht das gesamte Gebäude bis an die Straße heranrücken soll. Um nun eine bauliche Anbindung der Gebäudeteile der Tiefgarage zur Ein- und Ausfahrt bis an die öffentliche Straßenverkehrsfläche heran zu gestatten, werden in der Planzeichnung „Flächen für Garagen - Zufahrten für Tiefgaragen“ festgesetzt. Die festgesetzten Bereiche basieren auf dem städtebaulichen Entwurf und gestatten zugleich einen angemessenen Spielraum für ggf. notwendige Anpassungen bei Umsetzung der Planung. Innerhalb der Zufahrtsflächen sind Gebäudeteile sowohl zur Ein- als auch zur Ausfahrt zulässig.

Die Festsetzung von Flächen für Garagen ist auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 2 BauGB zulässig. Der Anschluss der Grundstücke und der Tiefgaragenzufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche kann geregelt werden, wenn es städtebaulich erforderlich ist; das ist hier der Fall. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sollen gestattet und zugleich somit auch räumlich begrenzt werden.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB schließen in der Regel auf den für sie bestimmten Flächen andere Nutzungen aus, die nicht mit ihrer Zweckbestimmung vereinbar sind. Daher wurde die textliche Festsetzung TF 3 in Teil B: Textliche Festsetzungen aufgenommen.

#### **TF 3 Zulässige Nutzungen innerhalb der Flächen für Garagen (Zufahrten von Tiefgaragen)**

- (1) Innerhalb der mit dem Planzeichen 15.3. der PlanZV festgesetzten Flächen für Garagen (ZTGa) sind Einfahrten zu Tiefgaragen zulässig.
- (2) Innerhalb der mit dem Planzeichen 15.3. der PlanZV festgesetzten Flächen für Garagen (ZTGa) sind auch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätze nach § 12 BauNVO zulässig.

*(Rechtsgrundlage: 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)*

### Begründung zu TF (3):

Die textliche Festsetzung 3 konkretisiert und ergänzt die zeichnerische Festsetzung der Flächen für Garagen – Zufahrten von Tiefgaragen (ZTGa).

#### **Absatz 1:**

Absatz 1 definiert, welche baulichen Anlagen innerhalb der abgegrenzten Flächen zulässig sind. Es handelt sich um alle Gebäudeteile und Bauteile, die zur Zu- und Abfahrt in Tiefgaragen erforderlich sind. Die baulichen Anlagen(teile) können sowohl oberirdisch als auch unterirdisch sein.

Die Festsetzung ist erforderlich, da Teile der baulichen Anlage der Tiefgarage womöglich die festgesetzten Baugrenzen überschreiten werden, um an die öffentliche Straßenverkehrsfläche anzubinden. Nach § 23 Abs. 3 BauNVO gilt jedoch: *„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“* Da eine unter dem Wohnhaus errichtete Tiefgarage dem Gebäude zuzurechnen ist, darf auch sie nicht die Baugrenzen überschreiten. Ob es sich bei einer Zufahrt (meist eine geneigte Rampe zur Ab- und Auffahrt aus der TGA) um einen Gebäudeteil handelt, welcher nur im geringfügigen Ausmaß die Baugrenze überschreitet, kann im Rahmen der Planaufstellung nicht sicher beantwortet werden. Zur Vermeidung von Problemen beim Planvollzug gebietet sich daher die Regelung im B-Plan.

Nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wäre es grundsätzlich auch möglich, weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen für die Überschreitung der Baugrenzen vorzusehen. Diese Regelung gestattet jedoch nur die Zulassung im Wege der Ausnahme. Die „Tiefgaragenzufahrtsgebäudeteile“ sollen jedoch regelmäßig zulässig sein und die Baugrenzen überschreiten dürfen. Daher wurde die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gewählt, die zugleich die räumliche Verortung der Bereiche mit Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen regelt. Die räumliche Verortung dient der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs in das Planrecht und lässt die Betroffenheit der Nachbarschaft besser erkennen und auch einschränken. Auch trägt die räumliche Begrenzung zur Verkehrssicherheit bei, da nicht unzählige Einfahrten an beliebiger Stelle errichtet werden können.

#### **Absatz 2:**

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB schließen in der Regel auf den umgrenzten Flächen andere Nutzungen aus, die nicht mit der festgesetzten Zweckbestimmung vereinbar sind. Da die Bereiche nach Absatz 1 mit einem gewissen Spielraum bemessen sind und nicht vollständig für die Zufahrten benötigt werden, soll klargestellt werden, dass die nicht für TGA-Zufahrten beanspruchten Flächenteile auch für andere Nebenlagen und oberirdische Stellplätze genutzt werden dürfen. Dies geschieht mit Absatz 2.

## **9.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Auf der Rechtsgrundlage der §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB ist es möglich, dass der Bebauungsplan einen Beitrag zum Umwelt- und Artenschutz sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft leistet. Die nachfolgend begründeten Festsetzungen dienen in der Hauptsache:

- der Vermeidung und Minderung von Eingriffen sowie
- zur Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutzrecht.

Einzelheiten ergeben sich auch aus dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag<sup>40</sup> zum Bebauungsplan sowie dem Artenschutzfachbeitrag<sup>41</sup>.

Voraussetzung für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ist, dass die Vermeidungs-, Minderungs- und Artenschutzmaßnahmen über die Festsetzung hinaus rechtlich abgesichert sind; dies erfolgt hier durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB (vgl. Kapitel „Hinweise ohne Normcharakter“).

**TF 4 Versickerungsfähige Ausführung von Verkehrsflächen im allgemeinen Wohngebiet**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Befestigungen von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Abweichungen von den Bestimmungen der Sätze 1 und 2 sind zulässig, soweit eine wasser- und luftundurchlässige Befestigung zur Herstellung der Verkehrssicherheit, zur Barrierefreiheit oder zum Schutz des Grundwassers erforderlich ist.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, die Eingriffe in die Bodenfunktionen zu verringern und die Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet zu ermöglichen. Es besteht die Priorität, das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickern zu lassen. Bioklimatisch sind teilversiegelte bzw. unversiegelte Flächen aufgrund der möglichen Verdunstung von Regenwasser und der geringeren Aufheizung der Flächen günstig. Die Regelung dient zur verbindlichen Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V1 gemäß Landschaftsplanerischem Fachbeitrag.

Hinweis:

Nach Prüfung des Plangebers soll die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück Priorität haben, allein schon aus Klimaschutzgründen. Durch die Versickerung vor Ort kann das Grundwasser nachhaltig geschützt werden und die Belastung der Kanalisation reduziert werden. Aus § 54 Abs. 4 BbgWG ergibt sich, dass - soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen - Niederschlagswasser zu versickern ist. Die Einleitung von Niederschlagswasser wäre genehmigungspflichtig; aus der Abfrage der zuständigen Behörden und der Leitungsträger ergab sich jedoch, dass aus Kapazitätsgründen einer Einleitung in den anliegenden Mischwasserkanal nicht zugestimmt werden kann. Demnach

---

<sup>40</sup> Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnen am Hessenweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Stand Juli 2024.

<sup>41</sup> Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnen am Hessenweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Stand Juli 2024.

bleibt nur die Versickerung vor Ort – so wie es das BbgWG vorsieht. Da andere städtebauliche Gründe nicht für eine textliche Festsetzung zur Regenwasserversickerung sprechen, verzichtet der Plangeber im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf eine Festsetzung zur Versickerungspflicht im B-Plan.

Im Rahmen der Entwurfsherstellung zur förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB wurde der rechnerische Nachweis erbracht, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebiets (ca. 3.726 m<sup>2</sup>) ausreichend groß bemessen sind, um die für die Versickerung erforderlichen Mulden mit einer Gesamtfläche von 1.200 m<sup>2</sup> unterzubringen. Auch die festgesetzten Pflanzungen stehen dem nicht entgegen.

#### **TF 5 Mindestbegrünung der Baugrundstücke**

- (1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des allgemeinen Wohngebiets sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Als Mindestbegrünung gilt eine Rasenansaat.
- (2) Bei Strauchpflanzungen wird die Verwendung überwiegend heimischer Arten gemäß Pflanzliste A empfohlen.
- (3) Bei Baumpflanzungen sind ausschließlich heimische, insektenfreundliche Arten gemäß Pflanzliste B zu verwenden. Gefüllte (pollenarme) Sorten sind nicht zulässig. Als Mindestqualität gilt für heimische Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm. Für Obstbäume gilt als Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, gefüllte (pollenarme) Sorten sind nicht zulässig.
- (4) Die Anpflanzungen nach Absatz 3 können auf die Kompensationspflicht gemäß Baumschutzverordnung angerechnet werden; sie sind bei Anrechnung dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (5) Für eine arttypische Entwicklung ist ein Pflanzabstand von mindestens 10 m bei Laubbäumen 1. Ordnung, bei Laubbäumen 2. Ordnung und Obstbäumen von mindestens 7 m einzuhalten.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)*

#### Begründung:

Durch die Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen soll die ökologische Vielfalt im Wohngebiet erhöht werden; die Regelung trägt somit zur Minderung der Eingriffe bei. Die positive Wirkung von Bäumen auf die menschliche Gesundheit (wie Temperaturregulierung und Luftreinhaltung) sowie ihre naturschutzfachliche Funktion als Lebensraum für Tiere soll auch nach der Umsetzung der Planung bewahrt bleiben.

Die Empfehlung für Strauchpflanzungen und die zwingende Vorgabe für Baumpflanzungen, heimische und insektenfreundliche Arten zu verwenden, bietet zahlreichen Insekten, Vögeln und anderen Tieren wertvolle Lebensräume und Nahrungsquellen und soll zum Schutz und zur Förderung von Bestäubern wie Bienen, Schmetterlingen und anderen Insekten beitragen. Dies trägt zur Erhaltung und Förderung der lokalen Biodiversität bei.

Aus gestalterischen Gründen sowie zur Förderung der Lebensräume u.a. für Brutvögel wird für Baumpflanzungen im Plangebiet eine Pflanzgröße von mindestens 16-18 cm Stammumfang (StU)

angesetzt. Bei einer Einbeziehung von Obstbäumen ist die Pflanzgröße StU 12-14 cm zu verwenden, da größere Qualitäten selten verfügbar sind.

Im Zuge der Planumsetzung wird es zu Verlusten geschützter Bäume kommen. Die Kompensation für die Fällung geschützter Bäume regelt sich nach den Vorgaben der Baumschutzverordnung<sup>42</sup>. Der B-Plan muss dementsprechend keine Regelung treffen. Geregelt werden soll lediglich, dass, sofern Baumpflanzungen im Plangebiet erfolgen, diese auf die Pflanzpflichten der Baumschutzverordnung angerechnet werden können. Es muss also nicht doppelt gepflanzt werden. Erfolgt die Anrechnung einer plangebietsinternen Baumpflanzung auf die Kompensationspflicht nach Verordnung, so muss die Baumpflanzung jedoch zwingend erhalten bleiben und bei Abgang nachgepflanzt werden.

Die Festlegung von Mindestabständen zwischen den Bäumen stellt sicher, dass diese ausreichend Platz haben, um sich artgerecht zu entwickeln.

Hinweis: Im Rahmen der Abwägung der grünordnerischen Festsetzungen wurde auch das Vermeidungsgebot im Hinblick auf Baumfällungen geprüft. Fast alle im Bestand vorhandenen Bäume befinden sich innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster. Damit scheiden Erhaltungsbindungen für diese Bäume aus. Nur drei Bäume befinden sich knapp außerhalb der Baugrenzen:

- Eine alte Pappel (Baum Nr. 1) weist im Zeitpunkt der Erfassung keine Schäden auf, die eine zeitnahe Beseitigung erforderlich machen würden. Allerdings ist die Erhaltung von Pappeln in einem Wohngebiet erfahrungsgemäß schwierig (u.a. wegen regelmäßig erforderlicher Maßnahmen zur Verkehrssicherung). Darüber hinaus kann der erforderliche Abstand des Wurzelbereichs zum Rand der Baugrube nicht garantiert werden.
- Zwei weitere Bäume (Nr. 9 Pflaume, Nr. 19 Blaufichte) sind aufgrund ihres schlechten Zustands (Pflaume) sowie als nicht heimische Art (Blaufichte) nicht vorrangig erhaltenswert.

Im Ergebnis werden in der Planzeichnung keine Bäume als zu erhaltende Exemplare festgesetzt. Unnötigen Eingriffen in den Baumschutzbestand wird durch die Vorgaben und Kompensationspflichten der Baumschutzverordnung vorgebeugt.

### **Pflanzliste A für Strauchpflanzungen zur Mindestbegrünung (Empfehlung)**

<b>Wissenschaftlicher Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Amelanchier (in Sorten)</i>	Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea s.l.</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn

<sup>42</sup> Verordnung der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel zum Schutz der Bäume, Hecken, geförderten Kletterpflanzenbestände und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Brandenburg an der Havel – BaumSchVO BRB) vom 13.01.2005.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Rosa canina</i> agg.	Artengruppe Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Artengruppe Heckenrose
<i>Rosa inodora</i>	Geruchlose Rose
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Artengruppe Wein-Rose
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Artengruppe Filz-Rose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

### festgesetzte Pflanzliste B für Baumpflanzungen zur Mindestbegrünung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<b>Bäume 1. Ordnung</b>	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia spec.</i>	Linde – Sorten
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<b>Bäume 2. Ordnung</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche



Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<b>Obstbäume</b>	
<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche = Süßkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume

#### Vorwort zu den nachfolgenden Festsetzungen TF 6 bis TF 9:

Für vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen oder artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen kommen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Betracht, wenn die artenschutzrechtliche Maßnahme dauerhaft und standortbezogen zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Anforderungen beiträgt. Das ist hier der Fall. Die Maßnahmen gemäß TF 6 bis TF 9 werden ergänzend über den städtebaulichen Vertrag zum B-Plan gesichert.

#### **TF 6 Baumpflanzungen (heimische Arten)**

- (1) Als Kompensationsmaßnahme für Brutvögel sind innerhalb der in der Planzeichnung bezeichneten Flächen M2 und M3 mindestens fünf Laubbäume (heimische Arten) sowie vier Obstbäume zu pflanzen.
- (2) Für die Pflanzungen nach Absatz 1 sind die Baumarten der Pflanzliste C zu verwenden. Als Mindestqualität für heimische Laubbäume gilt: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm. Für Obstbäume gilt als Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm; gefüllte (pollenarme) Sorten sind nicht zulässig.
- (3) Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (4) Die Anpflanzungen nach Absatz 1 können auf die Kompensationspflicht gemäß Baumschutzverordnung angerechnet werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

#### Begründung:

Als FCS<sup>43</sup>-Maßnahme des Artenschutzbeitrags<sup>44</sup> werden im Plangebiet neun Baumpflanzungen festgesetzt. Durch das Pflanzen von Laub- und Obstbäumen in den ausgewiesenen Flächen M2 und M3 wird ein ökologischer Ausgleich für den Lebensraumverlust von Brutvögeln geschaffen.

<sup>43</sup> Kompensatorische Maßnahmen sollen dazu beitragen, den Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht zu verschlechtern (FCS = favourable conservation status). Sie beziehen sich damit nicht auf die geschützte Lebensstätte, sondern auf die Population der jeweiligen Art.

<sup>44</sup> Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnen am Hessenweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Stand Juli 2024, S. 32.

Die spezifische Auswahl von Bäumen als Kompensationsmaßnahme zielt darauf ab, den Lebensraum von den erfassten, im Plangebiet vorkommenden, Brutvögeln zu sichern.

Mittelfristig entstehen auf diese Weise Nistplätze für den Girlitz sowie für weitere, frei brütende Vogelarten mit vorhabenbedingten Revierverlusten (Amsel, Grünfink, Ringeltaube). Die Maßnahme dient auch dazu, das Nahrungsangebot für überwiegend Insekten fressende Vogelarten (Blaumeise, Kohlmeise, Girlitz, Grünfink, Haussperling, Hausrotschwanz) im Plangebiet zu befördern.

Die Festlegung auf heimische Baumarten gemäß Pflanzliste C unterstützt die regionale Flora und stellt sicher, dass die Pflanzen optimal an die lokalen Umweltbedingungen angepasst sind.

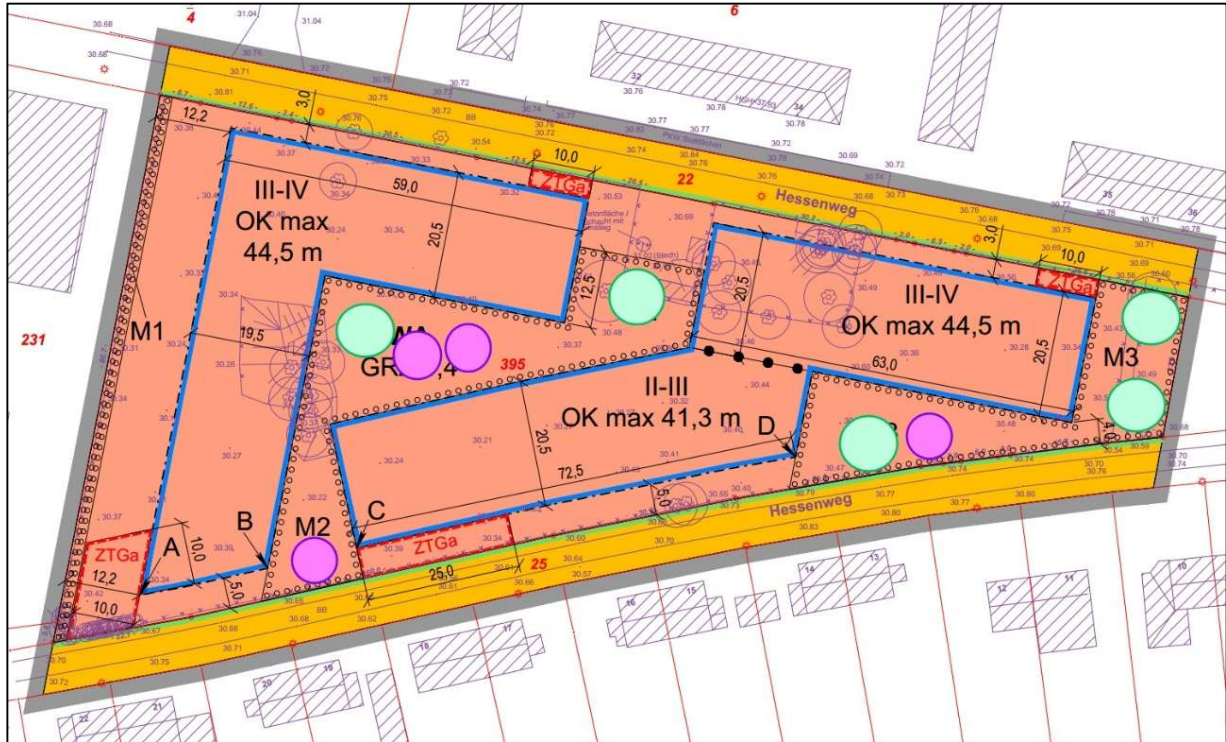
### festgesetzte Pflanzliste C für Baumpflanzungen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia spec.</i>	Linde – Sorten
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<b>Obstbäume</b>	
<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche = Süßkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume

Für sämtliche festgesetzte Baumpflanzmaßnahmen gilt, dass die Bepflanzungen langfristig zu erhalten sind. Kommt es zu einem Abgang, muss nachgepflanzt werden.

Die Anpflanzungen können auf die gemäß Baumschutzverordnung erforderlichen Ersatzpflanzungen angerechnet werden.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M2 und M3 umfassen insgesamt ca. 2.170 m<sup>2</sup>. Der Flächenbedarf für fünf Laubbäume (1. oder 2. Ordnung, gemäß Pflanzliste C) sowie vier Obstbäume (Hochstämme) beträgt, bezogen auf den bei voller Entwicklung zu erwartenden Kronendurchmesser, ca. 700 bis 800 m<sup>2</sup>. Die nachstehende Abbildung stellt eine mögliche Anordnung der Bäume dar, bei Berücksichtigung der Kronendurchmesser sowie der erforderlichen Abstände zu den Gebäuden, Nachbargrundstücken und einem Entlüftungsschacht der BRAWAG.



**Abbildung 17: Beispielhafte Anordnung der festgesetzten Baumpflanzungen der FCS 4 (beispielhaft); grün: Laubbaum, lila: Obstbaum**

Quelle: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnen am Hessenweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Stand Juli 2024.

#### **TF 7 Strauchpflanzungen (heimische Arten)**

- (1) Als Kompensationsmaßnahme für Brutvögel sind innerhalb der in der Planzeichnung bezeichneten Flächen M1, M2, M3 gemischte Strauchhecken oder gemischte Strauchgruppen aus frei wachsenden Sträuchern mit einer Grundfläche von insgesamt 250 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von jeweils 2,0 m zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische Arten der Pflanzliste D zu verwenden; für die gemischten Pflanzungen sind mindestens vier unterschiedliche Arten vorzusehen
- (2) Es gilt eine durchschnittliche Pflanzdichte von 1 Strauch je 1,5 m<sup>2</sup>, Mindestqualität des Pflanzguts: Sträucher 2x verpflanzt, 60-100 cm Höhe.
- (3) Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)*

#### **Begründung:**

Die Festsetzung dient als gezielte Kompensationsmaßnahme für Brutvögel, indem geeignete Brut- und Nistmöglichkeiten geschaffen werden. Die Festsetzung setzt die FCS-Maßnahme 5 gemäß Artenschutzfachbeitrag planungsrechtlich um. Zielzustand der Pflanzmaßnahme ist eine ge-

mischte Hecke, welche höchstens einmal jährlich geschnitten wird. Mit Umsetzung der Pflanzmaßnahme entsteht mittelfristig ein Lebensraum für die Amsel und andere Freibrüter in Strauchbeständen. Strauchpflanzungen bieten Schutz vor Fressfeinden und Witterungseinflüssen und sind daher ideal für die Ansiedlung und den Schutz von Brutvögeln.

Die Maßnahme dient auch dazu, das Nahrungsangebot für Brutvögel im Plangebiet zu fördern (Knospen, Früchte, an Gehölzen lebende Insekten und deren Raupen/Larven).

Auch für diese festgesetzte Pflanzmaßnahme gilt, dass die Bepflanzungen langfristig zu erhalten sind. Kommt es zu einem Abgang, muss nachgepflanzt werden.

Durch die Pflanzung gemischter Strauchhecken oder Strauchgruppen aus heimischen Arten wird die lokale Biodiversität unterstützt und trägt gleichzeitig zur ästhetischen Aufwertung des Ortsbildes bei. Die im Plangebiet vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen tragen insgesamt mittel- und langfristig auch zu einem günstigeren Lokalklima im Wohngebiet (Beschattung, Staubbindung, erhöhte Luftfeuchte) bei.

#### festgesetzte Pflanzliste D für Strauchpflanzungen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea s.l.</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Rosa canina</i> agg.	Artengruppe Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Artengruppe Heckenrose
<i>Rosa inodora</i>	Geruchlose Rose
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Artengruppe Wein-Rose
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Artengruppe Filz-Rose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Hinweis: Zwischen Revierverlust und neuem Quartierangebot, welches durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen der TF 6 und TF 7 geschaffen wird, tritt eine zeitliche Lücke (time lag) ein. Für den Grünfink ist nicht auszuschließen, dass auch bei Durchführung der Maßnahmen FCS 4, FCS

5 ein dauerhafter Revierverlust eintritt. Die naturschutzfachlichen Ausnahmevoraussetzungen sind für Amsel, Girlitz, Grünfink, Ringeltaube darzulegen; dies geschieht im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde soll von den Verboten des § 44 BNatSchG eine Ausnahme zugelassen werden. Die Voraussetzungen liegen dafür vor.

#### **TF 8 Ersatzquartiere für Fledermäuse**

Als Kompensationsmaßnahme für Verluste potenzieller Quartiere sind im Plangebiet mindestens anzubringen:

- a) zwölf Fledermaus-Sommerquartiere für Kleinfledermäuse (Flachkästen) und
- b) sechs Fledermaus-Ganzjahresquartiere.

Die Ersatzquartiere sind an Gebäuden bevorzugt in Gruppen von mindestens fünf Stück und in einer Höhe von mindestens 4,0 Meter Höhe über dem Erdboden anzubringen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

#### Begründung:

Die textliche Festsetzung sichert Fledermausersatzquartiere. Deren Erforderlichkeit ergibt sich aus der artenschutzfachlichen Prüfung des Planvorhabens und basiert auf den Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde. Einzelheiten sind dem Artenschutzfachbeitrag<sup>45</sup> zu entnehmen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten:

- 1.) Potenziell vorhandene Fledermausquartiere waren vom Abriss der Lauben betroffen. Daher wurden im Jahr 2022 acht Ersatzquartiere als CEF-Maßnahme (zur Überbrückung von Quartierverlusten) im Plangebiet verortet. Diese Ersatzquartiere sollen langfristig an den Neubauten im Plangebiet installiert werden.
- 2.) Bei der Fällung von Höhlenbäumen und Habitatbäumen mit einem Potenzial an nutzbaren Spaltenquartieren gehen bei der Umsetzung der Planung ebenfalls Fortpflanzungs- und Ruhestätten kleiner Fledermausarten verloren. Zur Kompensation der potenziell an Bäumen vorhandenen Quartiere (als worst case-Annahme ca. 10; potenziell Zwergfledermaus) sind Ersatzquartiere für Kleinfledermäuse an den Neubauten im Plangebiet anzubringen. Nach Abstimmung mit der uNB genügt in diesem Fall ein Ausgleich im Verhältnis 1:1, da keinerlei Nachweise vorliegen.

Die Festsetzung zur Anbringung von zwölf Fledermaus-Sommerquartieren und sechs Fledermaus-Ganzjahresquartieren stellt sicher, dass die unter 1.) und 2.) beschriebenen Verluste ausgeglichen werden und die Fledermäuse weiterhin geeignete Lebensräume finden. Fledermäuse sind geschützte Arten, die in ihrer natürlichen Umgebung zunehmend bedroht sind. Die Bereitstellung von Sommer- und Ganzjahresquartieren trägt zum Schutz dieser Tiere bei und unterstützt ihre Erhaltung und Population im Plangebiet.

---

<sup>45</sup> Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnen am Hessenweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Stand Juli 2024.

Die Vorgaben zur Anbringung der Ersatzquartiere in einer Höhe von mindestens 4,0 Metern über dem Erdboden stellen sicher, dass die Quartiere vor Störungen und potenziellen Gefahren geschützt sind. Dies entspricht den natürlichen Bedürfnissen der Fledermäuse, die bevorzugt in höher gelegenen Bereichen nisten.

Die Bereitstellung von Ganzjahresquartieren gewährleistet, dass die Fledermäuse nicht nur während der Sommermonate, sondern auch im Winter geeignete Rückzugsorte finden.

Weitere Details zu den Quartieren können als Bestandteil der Baugenehmigung beauftragt werden.

Hinweis: Zwischen Quartierverlust und dem neuen Quartierangebot gemäß TF 8 tritt eine zeitliche Lücke (time lag) ein. Die naturschutzfachlichen Ausnahmevoraussetzungen sind für die Zwergfledermaus darzulegen; dies geschieht im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde soll von den Verboten des § 44 BNatSchG eine Ausnahme zugelassen werden. Die Voraussetzungen liegen dafür vor.

#### **TF 9 Ersatzquartiere für Gebäude- und Höhlenbrüter**

- (1) Als Kompensationsmaßnahme für Brutvögel sind im Plangebiet mindestens anzubringen:
  - a) drei Nistkästen für den Haussperling,
  - b) vier Nistkästen für den Hausrotschwanz und
  - c) drei Nistkästen für Kleinmeisen.
- (2) Die Nistkästen für Haussperlinge und Hausrotschwänze sind an Gebäuden in mindestens 4,0 Meter Höhe über dem Erdboden anzubringen. Eine Ausrichtung nach Westen oder Osten ist zu bevorzugen.
- (3) Die Nisthilfen für den Hausrotschwanz sind an den Gebäuden verteilt unter der Dachtraufe anzubringen. Die Sperlingskästen sind gruppiert anzubringen (Koloniebrüter), dabei ist ein Abstand zwischen den Kästen von mindestens 1,0 Meter einzuhalten.
- (4) Die Nistkästen für Kleinmeisen sind an Bäumen im Plangebiet – jeweils in mindestens 4,0 Meter Höhe über dem Erdboden - anzubringen, ein freier Anflug muss dauerhaft gewährleistet sein. Abweichend von Satz 1 können die Nistkästen ausnahmsweise an Gebäuden angebracht werden

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

#### **Begründung:**

Die Festsetzung setzt die im Artenschutzfachbeitrag ausgewiesenen FCS-Maßnahmen FCS 2 und FCS 3 planungsrechtlich fest.

Durch die Baumaßnahmen im Plangebiet gehen natürliche Brutplätze für Vögel verloren. Das Anbringen von Nistkästen für Haussperling, Hausrotschwanz und Kleinmeise dient als kompensatorische Maßnahme für den Verlust potenzieller Brutstätten im Plangebiet. Diese Maßnahme hilft,



die Populationen dieser Vogelarten zu erhalten und zu fördern, indem sie ihnen alternative Brutmöglichkeiten bietet. Die Maßnahme trägt somit zur Förderung der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten und zur Erhaltung der Artenvielfalt im Plangebiet sowie zum Schutz und zur Förderung der Vogelpopulationen im städtischen Raum bei.

Für die einzelnen Arten gilt:

Die im Jahr 2022 als CEF-Maßnahme im Plangebiet angebrachten Quartiere für Haussperling (Sperlingskasten drei Stück) und Hausrotschwanz (Nistkasten für Nischenbrüter vier Stück) sind an den neu zu errichtenden Gebäuden zu verorten und sollen sicherstellen, dass die Verluste kompensiert werden und die Vögel weiterhin geeignete Brutstätten finden. Dies ist besonders wichtig, um den Fortbestand der Vogelpopulationen im Plangebiet zu sichern. Die drei Sperlingskästen sind an einer Fassade gruppiert anzubringen (Koloniebrüter), jedoch ist wegen der innerartlichen Konkurrenz ein Abstand zwischen den Kästen von > 1,0 Meter einzuhalten.

Die vier Nisthilfen für den Hausrotschwanz sind an den Gebäuden verteilt unter der Dachtraufe anzubringen. Die weiteren Details ergeben sich aus dem Baugenehmigungsverfahren.

Die Blaumeise nutzte in 2023 einen der zuvor angebrachten Nistkästen. Die beiden im Jahr 2022 als CEF-Maßnahme angebrachten Quartiere für Kleinmeisen (zwei Stück, Nisthöhle 1B 32mm Durchmesser) sind bei Verwirklichung des Vorhabens neu zu verorten. Für die Kohlmeise ist zusätzlich ein Ersatzquartier notwendig.

Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) ist eine Verortung der Nistkästen im Plangebiet zu bevorzugen. Die drei Meisenkästen sind vorzugsweise an den neu zu pflanzenden Bäumen zu verorten (Pflanzung gem. TF 6 zur FCS 4). Die Nistkästen sind in mind. 4 Meter Höhe über dem Erdboden anzubringen, ein freier Anflug muss dauerhaft gewährleistet sein. Sollten die Bäume im Plangebiet hierfür noch nicht ausreichend groß sein, könnten die Nistkästen ausnahmsweise an Gebäuden angebracht werden. Das wird planungsrechtlich gestattet. Weitere Einzelheiten sind in der Baugenehmigung zu beauftragen.

Hinweis: Zwischen Revierverlust und neuem Quartierangebot gemäß TF 9 tritt eine zeitliche Lücke (time lag) ein. Die naturschutzfachlichen Ausnahmevoraussetzungen sind für die Blaumeise und die Kohlmeise darzulegen. Einzelheiten ergeben sich aus dem Artenschutzfachbeitrag. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde soll von den Verboten des § 44 BNatSchG eine Ausnahme zugelassen werden. Die Voraussetzungen liegen dafür vor.

## **9.7 Örtliche Bauvorschriften**

Auf der Rechtsgrundlage des § 87 BbgBO können Gemeinden für ihr Hoheitsgebiet oder Teile davon örtliche Bauvorschriften erlassen. Die möglichen Anwendungsfälle sind in § 87 BbgBO geregelt. Im vorliegenden Planfall wird von den folgenden Möglichkeiten Gebrauch gemacht:

- 1.) Über örtliche Bauvorschriften können Gestaltungsvorgaben für bauliche Anlagen erlassen werden. Gestaltungsvorschriften können entweder aus aktiv-gestalterischen Gründen zwecks zukünftiger Gestaltung erlassen werden oder zur Erhaltung bzw. zum Schutz einer bestehenden, bedeutsamen Gestaltung (vgl. § 87 Abs. 1 S. 2 BbgBO).
- 2.) Die Gemeinde kann örtliche Bauvorschriften über Größe, Art und Ausstattung von Kinderspielflächen erlassen.

- 3.) Die Gemeinde kann örtliche Bauvorschriften über die erforderliche Zahl von notwendigen Stellplätzen und deren Ablöse erlassen.

Die nachfolgenden Festsetzungen erfolgen im öffentlichen Interesse; die Einschränkung des privaten Eigentums ist damit gerechtfertigt. Zudem hat die Eigentümerin der Plangebietsflächen den folgenden Vorgaben zugestimmt.

#### **TF 10 Einfriedungen**

Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Die Höhe der Einfriedungen darf straßenseitig 1,50 m – gemessen ab der Oberkante der anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche – nicht überschreiten.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)*

#### **Begründung**

Die Höhe und die Gestaltung von Einfriedungen sind für den fußläufigen Betrachter eines Baugebiets von Bedeutung, da sie einerseits als Straßenbegleitung selbst das Stadtbild prägen und zum anderen die Sichtbarkeit von Vorgärten und Häusern beeinflussen. Sie sollen nicht abweisend wirken, zugleich aber die Mieter der Wohnungen insbesondere in der Erdgeschosszone schützen. Daher ergibt sich das folgende Regelungserfordernis:

Satz 1: Mit der Bestimmung in Satz 1 werden blickdichte Einfriedungen ausgeschlossen. Es sollen nur offene – also in gewissem Maße blickdurchlässige Einfriedungen erfolgen. Eine offene Einfriedung im Sinne dieser Festsetzung liegt dann vor, wenn die Einfriedung eine durchgehende Transparenz von mehr als 50 % aufweist.

Satz 2: Die Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,50 m begrenzt, um visuelle Beeinträchtigungen zu vermeiden. Die Sicht auf die Bebauungsstruktur soll nicht durch zu hohe Zaunanlagen versperrt werden. Dies dient auch der Integration der geplanten Bebauung in die bestehende Bebauungsstruktur, indem die Sichtverhältnisse über die Grenzen des Baugebiets hinweg gewahrt bleiben.

#### **TF 11 Rücksprünge der Gebäudeaußenwand der obersten Vollgeschosse**

- (1) Entlang der Punkte A, B muss auf der Höhe des vierten Vollgeschosses durch den Rücksprung der Gebäudeaußenwand eine gesonderte Traufkante entstehen. Die Außenwände auf der Höhe des vierten Vollgeschosses müssen, gemessen in der Waagerechten, durchgehend um mindestens 3,0 m hinter die äußere Gebäudekante des dritten Vollgeschosses zurückweichen (Rücksprung).
- (2) Entlang der Punkte C, D muss auf der Höhe des dritten Vollgeschosses durch den Rücksprung der Gebäudeaußenwand eine gesonderte Traufkante entstehen. Die Außenwände auf der Höhe des dritten Vollgeschosses müssen, gemessen in der Waagerechten, durchgehend um mindestens 3,0 m hinter die äußere Gebäudekante des zweiten Vollgeschosses zurückweichen (Rücksprung).

*(Rechtsgrundlage: 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)*

Begründung:

Die südlich des Hessenwegs gelegene Wohnbebauung zeichnet sich durch zweigeschossige Doppelhäuser aus. Das zweite Vollgeschoss ist dabei in der Regel im geneigten Dachgeschoss untergebracht. Damit ist die südliche Bestandsbebauung niedriger und kleinteiliger als das Planvorhaben es vorsieht bzw. planerisch gestattet wird. Die Planung sieht mindestens zwei oder drei Vollgeschosse vor; die Mindestgeschosszahl darf gemäß Festsetzung in der Planzeichnung um ein weiteres Vollgeschoss als Höchstmaß überschritten werden. Damit wird die Neubebauung höher als der angrenzende Bestand sein. Um zwischen dem südlichen Bestand und der Neubebauung gestalterisch zu vermitteln, soll eine Abstaffelung erfolgen, sofern die Mindestgeschosszahl überschritten wird. Das oberste Geschoss soll dann wie eine Art Staffelgeschoss vor die Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten, sodass ein optischer Rücksprung wahrgenommen wird. Der Rücksprung des obersten Geschosses ist dabei nur für Baukörper, deren Fassaden zu den in der Planzeichnung festgesetzten Punkten A bis D ausgerichtet sind, erforderlich. Diese Vorgabe erfolgt für die beiden Baufenster durch die textliche Festsetzung TF 11 in Verbindung mit den in der Planzeichnung festgesetzten Punkten A bis D.

**TF 12 Helligkeit von sichtbaren Oberflächen befestigter Flächen und von Fassaden**

Fassaden von Gebäuden mit Ausrichtung nach Süden, Osten oder Westen sind zu mindestens 80 % ihrer Fläche mit Baumaterialien bzw. Farben in hellen Tönen auszuführen. Die Befestigung von Flächen, die nicht durch Gebäude überbaut werden, ist ausschließlich mit hellen Oberflächen zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)*

Begründung:

Mit der Herstellung der sichtbaren Oberflächen versiegelter Flächen und von Fassaden in heller Optik kann die Aufheizung besonders an heißen, strahlungsreichen Tagen deutlich gemindert werden. Durch die Auswahl einer hellen Oberfläche v.a. der Bodenbeläge wird die Rückstrahlkraft (Albedo) der Oberflächen erhöht und es kann somit die Aufheizung des Materials durch Sonneneinstrahlung gegenüber der Nutzung dunklerer Materialien erheblich verringert werden. Denn dunkle Oberflächen absorbieren mehr Sonnenenergie und tragen erheblich zur Erhöhung der Umgebungstemperaturen bei. Durch die Verwendung heller Materialien und Farben auf Fassaden und befestigten Flächen wird die Sonnenstrahlung stärker reflektiert. Folglich wird dadurch auch die Speicherung und spätere Abstrahlung von Wärme reduziert. Die Erwärmung im Plangebiet wird damit reduziert und ein Beitrag zur Verringerung der Überwärmung von bebauten Siedlungsbereichen insgesamt geleistet. Besonders in den Sommermonaten kann dies zu einer signifikanten Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Es wirkt sich insofern positiv auf das lokale Stadtklima aus und es wird ein Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel erfüllt. Unter einer hellen Optik ist eine Helligkeit vergleichbar mit der RAL-Farbe 7004 „Signalgrau“ und heller zu verstehen.

Die Regelung dient zur verbindlichen Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V3 gemäß Landschaftsplanerischen Fachbeitrag<sup>46</sup>.

Die Festsetzung ist auch gestalterisch zu begründen: helle Oberflächen und Fassaden fügen sich gut in das Planumfeld ein. Die Vorgabe kann als örtliche Bauvorschrift auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO festgesetzt werden.

#### **TF 13 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer bauliche Anlagen anders als in TF 10 bis TF 12 vorgeschrieben errichtet. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 85 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§85, 87 BbgBO)*

#### Begründung:

Für den Fall, dass Bauherren der Örtlichen Bauvorschrift zu TF 10 bis 12 zuwiderhandeln, soll eine Ahndung dieses Handelns möglich sein. Hierzu ist es gemäß § 85 Abs. 1 BbgBO erforderlich, dass die örtliche Bauvorschrift für den Tatbestand auf die Bußgeldvorschrift – nämlich § 85 BbgBO selbst – hinweist. Dieser Hinweis erfolgt mit dieser Festsetzung als Teil der örtlichen Bauvorschrift.

#### **TF 14 Kinderspielplatz**

Je angefangene 10.000 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist ein Kinderspielplatz für Kleinkinder mit mindestens drei Spielgeräten herzustellen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)*

#### Begründung:

Im Land Brandenburg gehören Kinderspielplätze auf Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser gemäß § 8 Abs. 3 BbgBO zu den erforderlichen Nebenanlagen, wenn eine örtliche Bauvorschrift nach § 87 BbgBO die Anlage von Kinderspielplätzen bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen vorschreibt. Mit der Aufnahme der TF 14 muss im hier vorliegenden Baugebiet ein kleiner privater Spielplatz für Kleinkinder (Kinder vom dritten bis zum sechsten Lebensjahr) geschaffen werden. Rechtsgrundlage für die Festsetzung bildet § 87 Abs. 3 und 9 BbgBO.

Das städtebauliche Erfordernis begründet sich mit dem Umfang der im Baugebiet zulässigen Wohneinheiten und den im näheren Umfeld fehlenden Spielmöglichkeiten. Der nächste öffentli-

---

<sup>46</sup> Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnen am Hessenweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Stand: Juli 2024.

che Kinderspiel- und Bolzplatz befindet sich in der Einsteinstraße. Auf Grund fehlender städtischer Flächen wird es der öffentlichen Hand nicht möglich sein, öffentliche Spielplatzangebote auszubauen. Daher sollen diese auf dem privaten Baugrundstück für die Kinder der Bewohner angeboten werden.

#### **TF 15 Notwendige Stellplätze**

- (1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze im Baugebiet hergestellt werden.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nach Art und Maß der Nutzung gemäß der Tabelle „Nutzungsart und Zahl der Stellplätze“ zu ermitteln.
- (3) Soweit der Stellplatz nach der Fläche zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277:2021-08 zu ermitteln.
- (4) Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden; bei Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.
- (5) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden. Dies gilt sinngemäß auch für solche Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen oder Motorrädern zu erwarten ist.
- (6) Für Sonderfälle, die in der Tabelle „Nutzungsart und Zahl der Stellplätze“ nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der in der Tabelle „Nutzungsart und Zahl der Stellplätze“ festgelegten Zahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (7) Von den zu errichtenden Stellplätzen sind 10 % behindertengerecht anzulegen. Ab einer Zahl von fünf Stellplätzen ist mindestens einer behindertengerecht herzustellen.
- (8) Ausnahmsweise kann von den Bestimmungen der Absätze 1 bis 6 abgewichen werden, wenn durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Bauherrschaft vereinbart ist, dass diese ihre Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrags an die Stadt Brandenburg an der Havel ablöst (Ablösebetrag).

*(Rechtsgrundlage: 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)*

*Hinweis: Die Norm DIN 277:2021-08 auf die der Bebauungsplan mit seiner Festsetzung Nr. 15 verweist, kann bei der Verwaltung der Stadt Brandenburg an der Havel während der Dienststunden eingesehen werden.*

**Tabelle „Nutzungsart und Zahl der Stellplätze“ gemäß TF 15**

<b>Nr.*</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>Zahl der Stellplätze</b>
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>	
1.1b	Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser/ Eigentumswohnungen im Übrigen	1 je Wohnung bis 100 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche 2 je Wohnung über 100 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche
1.2	Altenwohnungen/ betreutes Wohnen	1 je 5 Wohnungen
1.4	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 15 Betten
1.5	Altenwohnheime, Altenheime	1 je 10 Betten
1.6	Sonstige Wohnheime	1 je 2 Betten
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>	
	Büro- und Verwaltungsgebäude; Gebäude mit Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräumen, Kanzleien oder Praxen	1 je 40 m <sup>2</sup> Bürofläche
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten Läden, Geschäftshäuser</b>	
<b>3.1</b>	Bis 70 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	0
<b>3.2</b>	Über 70 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen</b>	
<b>4.2</b>	Sonstige Versammlungsstätten ohne überörtlichen Charakter (wie Filmtheater, Vortragssäle)	je 10 Besucherplätze
<b>4.3</b>	Kirchen	1 je 30 Besucherplätze
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe Gaststätten, Vereinsheime, Clubhäuser o. Ä.</b>	



<b>6.1</b>	Bis 50 m <sup>2</sup> Gastraumfläche	0
<b>6.2</b>	Über 50 m <sup>2</sup> Gastraumfläche	1 je 50 m <sup>2</sup> Gastraumfläche
<b>6.3</b>	Ferienwohnungen iSd § 13a BauNVO	1 je 3 Betten
<b>7</b>	<b>Krankenanstalten</b>	
<b>7.4</b>	Altenpflegeheime	1 je 10 Betten
<b>8</b>	<b>Einrichtungen der Jugendförderung</b>	
<b>8.4</b>	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 je Gruppenraum
<b>8.5</b>	Jugendfreizeitheime u. dgl.	2 je Freizeiteinrichtung
<b>9</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>	
<b>9.1a</b>	Handwerksbetriebe bis 70 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche	0
<b>9.1b</b>	Handwerksbetriebe über 70 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche	1 je 60 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche

*\* Nummerierung gemäß Satzung der Stadt Brandenburg an der Havel über die Festsetzung der Zahl der erforderlichen notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge vom 15.04.2005 (ABl. Nr. 5 vom 17.05.2005), ausgesetzt durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.12.2024 (Beschluss-Nr. 254/2024)*

#### Begründung:

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können. Aus § 87 Abs. 4 BbgBO ergibt sich wiederum, dass die Stadt Brandenburg an der Havel örtliche Bauvorschriften über notwendige Stellplätze erlassen kann. Sie kann dabei die Zahl der notwendigen Stellplätze unter Berücksichtigung der verkehrlichen, wirtschaftspolitischen oder städtebaulichen Gründe nach Art und Maß der Nutzung unterschiedlich festsetzen sowie die Ablösung notwendiger Stellplätze gegen Geldbetrag gestatten. Die örtliche Bauvorschrift über notwendige Stellplätze kann gemäß § 87 Abs. 9 BbgBO als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Von dieser Regelungsmöglichkeit macht die Stadt Brandenburg an der Havel hier Gebrauch.

Anlass für die Aufnahme der Festsetzung in den Bebauungsplan gibt die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom Dezember 2024: Mit Beschluss vom 18.12.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel die zeitlich befristete Aussetzung der Anwendung der Stellplatzherstellungssatzung vom 15.04.2005 (ABl. Nr. 5 vom 17.05.2005) der Stadt Brandenburg an der Havel beschlossen (Beschluss-Nr. 254/2024 inkl. Ergänzungsantrag 354/2024).

Auf der Grundlage der zeitlich befristeten Aussetzung der Stellplatzherstellungssatzung müssen im Zeitraum der Aussetzung im Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich keine Stellplätze für die beantragte Nutzung nachgewiesen werden. Dies ist im vorliegenden Fall städtebaulich nicht erwünscht; würden keine Stellplätze auf dem Baugrundstück entstehen, so wäre mit städtebaulichen Spannungen und Konflikten im Planumfeld zu rechnen, da im Umfeld kein ausreichendes Stellplatzangebot besteht. Dem will und muss der Plangeber vorbeugen.

Grundsätzlich gilt: Der B-Plan muss die Konflikte, die er auslösen kann, selbst bewältigen, wenn keine verlässliche Klärung im nachgelagerten Verfahren der Planumsetzung möglich oder zu erwarten ist. Die Konfliktbewältigung soll nur durch die Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift zur Zahl der notwendigen Stellplätze erfolgen. Der B-Plan setzt somit fest, dass für die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen die notwendigen Stellplätze zu schaffen sind.

Ziel der Festsetzung ist die Sicherstellung einer angemessenen Anzahl von Stellplätzen innerhalb des Baugebiets, um den ruhenden Verkehr im privaten Raum unterzubringen. Die Festsetzung soll den öffentlichen Raum entlasten. Die baugebietsinterne Unterbringung des ruhenden Verkehrs des geplanten Wohngebiets berücksichtigt die Belange der Nachbarn, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und auch die Belange des Verkehrs selbst.

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs erfolgt nutzungsabhängig gemäß der festgesetzten Tabelle. Die Zahlen entsprechen den Vorgaben der ausgesetzten Stellplatzherstellungssatzung. Die Werte haben sich bewährt.

Absatz 3 der TF 15 verweist auf die Norm DIN 277:2021-08. Der Verweis greift, sofern der Stellplatzbedarf nach der „Nutzungsfläche“ zu bemessen ist. Zur Nutzungsfläche zählt der Anteil der Netto-Raumfläche (NRF), der den Zweckbestimmungen des Bauwerks dient. Bei Bedarf kann die Nutzungsfläche weiter untergliedert werden. Einzelheiten ergeben sich aus Kapitel 4.2 der Norm. Die Norm kann bei der Verwaltung der Stadt Brandenburg an der Havel während der Dienststunden eingesehen werden.

Durch die Einbeziehung barrierefreier Stellplätze wird zudem den Belangen mobilitätseingeschränkter Personen Rechnung getragen.

Ausnahmsweise kann eine Ablösung von Stellplätzen durch öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbart werden. Für die Ermittlung des Ablösebetrags eines Stellplatzes wird auf die Regelungen des § 4a Ablösebeträge der ausgesetzten Stellplatzsatzung verwiesen.

Hinweise:

A) Der Wortlaut der Festsetzung TF 15 basiert grundsätzlich auf den §§ 2, 4 und 4a der ausgesetzten Stellplatzsatzung. Allein von der Minderungsmöglichkeit nach § 3 der ausgesetzten Stellplatzsatzung wird hier kein Gebrauch gemacht. Der Verzicht auf eine Minderungsmöglichkeit begründet sich mit den nachbarlichen Belangen und den Bedürfnissen der im Baugebiet Wohnenden.

B) Eine Kollision zwischen der Stellplatzherstellungssatzung und der hier getroffenen örtlichen Bauvorschrift im Bebauungsplan könnte entstehen, wenn beide Vorschriften unterschiedliche Anforderungen an die Anzahl oder Art der Stellplätze stellen. Das ist hier nicht der Fall:

- 1.) Die Werte für die Nutzungsarten und die Zahl der Stellplätze stimmen überein.
- 2.) Aus der Begründung zum Aussetzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung ergibt sich, dass die Aussetzung eine Freistellung vom Zwang zur Herstellung von Stellplätzen

für die Innenstadt ermöglichen soll. Räumliches Augenmerk liegt also auf der Innenstadt (Umgriff des ehemaligen Sanierungsgebiets Innenstadt).

- 3.) Mit dem zeitlich nachgelagerten Beschluss über den vorliegenden Bebauungsplan trifft die Stadtverordnetenversammlung eine städtebaulich begründete Entscheidung für die Geltung von Stellplatzvorgaben für das räumlich eindeutig abgegrenzte Plangebiet am Hessenweg. Die private Flächeneigentümerin hat sich mit der örtlichen Bauvorschrift einverstanden erklärt.

Die Stadt Brandenburg an der Havel sieht eine Evaluierung der Wirkung der Aussetzung der Stellplatzsatzung vor. Auf der Grundlage der Evaluierung soll eine sachlich fundierte Entscheidung über die zukünftige Notwendigkeit und ggf. eine inhaltliche Überarbeitung der gesamtstädtischen Stellplatzherstellungssatzung getroffen werden. Im Rahmen dieser Überlegungen zum künftigen Umgang mit der Stellplatzpflicht muss die Stadt Brandenburg an der Havel auch eine Entscheidung darüber treffen, wie mit der vorliegenden örtlichen Bauvorschrift des B-Plans Nr. 38 verfahren werden soll. Eine Normenkollision zwischen einer wieder geltenden stadtweiten Stellplatzherstellungssatzung und den Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist zu vermeiden.

## 9.8 Hinweise ohne Normcharakter

### **Hinweis 1: Artenschutz nach Bundesrecht**

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) sowie auf das Umweltschadengesetz i.V.m. § 19 BNatSchG vom 10.05.2017 (BGBl. Teil 1 S. 66) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

### Begründung:

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme dieses Hinweises auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden. Anliegen ist es, Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden.

Im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags zur Bebauungsplanaufstellung wurde nachgewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften bei Umsetzung des Bebauungsplans Maßnahmen für geschützte Arten (Insekten, Vögel und Fledermäuse) erfordern.

Als grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen sind bei Baumaßnahmen vorzusehen:

V1 AFB - Bauzeitenregelung für Vegetationsbeseitigung: Bei der Baufeldfreimachung und der Rodung/Fällung von Gehölzen kann es zur Tötung von Brutvögeln kommen, wenn dies während der Brutzeit erfolgt. Dies erfüllt den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Daher ist als Vermeidungsmaßnahme vorzusehen, dass die Baufeldfreimachung und die Rodung/Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfinden, d.h. außerhalb des Zeitraums von Brutzeiten vom 01.03.-30.09. eines Jahres.

V2 AFB - Kontrolle vor Fällungen und Rodungen: Wenn der/die Bauantragstellende nachweist, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ist eine alternative Bauzeitenregelung möglich. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn im Jahr der Vorhabenrealisierung im zu betrachtenden Gebiet keine durch die Maßnahmen betroffenen Brutvögel nachweisbar sind oder durch ein spezifisches Management (angepasste Bauablaufplanung) Beeinträchtigungen von Brutvögeln und Fledermäusen ausgeschlossen werden können. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

V3 AFB - Insektenfreundliche Außenbeleuchtung: Die Außenbeleuchtungen im Bereich des Plangebiets sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass die Insektenwelt vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt wird (siehe auch Hinweis ohne Normcharakter 3 zur Licht-Leitlinie).

Auch bei Beachtung der im Artenschutzfachbeitrag<sup>47</sup> angeführten Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und kompensatorischen Maßnahmen (FCS-Maßnahmen), die so weit möglich im B-Plan festgesetzt sind bzw. im städtebaulichen Vertrag zum B-Plan geregelt werden, ist eine Anwendung des § 45 Abs. 7 BNatSchG („Ausnahmelage“) erforderlich, da die Maßnahmen erst mittel- bis langfristig wirksam werden. Es kommt zu einem time-lag für Amsel, Blaumeise, Girlitz, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise und Ringeltaube sowie für Fledermäuse (potenziell Zwergfledermaus). Für den Grünfink ist ein dauerhafter Revierverlust anzunehmen. Hierdurch kommt es nicht zur Verschlechterung des Erhaltungszustands auf Populationsebene. Die Ausnahmenvoraussetzungen werden dargelegt und können als erfüllt betrachtet werden. Im Ergebnis ist für den Plangeber geklärt, dass artenschutzrechtliche Belange dem Vollzug des Plans nicht entgegenstehen werden. Die im Zuge der Planaufstellung ermittelten Artenschutzmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan abgesichert und in der jeweiligen Baugenehmigung beauftragt.

#### **Hinweis 2: Baumschutzverordnung**

Es gilt die Verordnung der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel zum Schutz der Bäume, Hecken, geförderten Kletterpflanzenbestände und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Brandenburg an der Havel – BaumSchVO BRB) vom 13.01.2005 (ABl. Nr. 1 vom 18.01.2005). Im Vorfeld von Baumfällungen ist zu klären, ob die beabsichtigte Fällung genehmigungs- und ausgleichspflichtig ist.

Der zu erhaltende Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“) in der aktuell geltenden Fassung durchzuführen.

---

<sup>47</sup> Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnen am Hessenweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Stand: Juli 2024.

### Begründung:

Es wird auf die geltende Baumschutzverordnung hingewiesen. Der Hinweis richtet sich an zukünftige Bauherren, um einem Verstoß der Genehmigungs- und Ausgleichspflicht vorzubeugen. Zudem wird auf die geltenden Schutzmaßnahmen der zu erhaltenden Vegetation hingewiesen.

Der im Plangebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene Baumbestand (mit überwiegend mittlerem Biotopwert) kann voraussichtlich nicht erhalten werden. Der Baumbestand unterliegt bis auf wenige Ausnahmen dem Schutz der städtischen Baumschutzverordnung. Bei zu erwartenden Fällungen 27 geschützter Bäume wären nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) der Stadt Brandenburg an der Havel 65 Ersatzpflanzungen der Pflanzgröße 12-14 cm Stammumfang (StU) erforderlich. Wenn durchweg Bäume der Pflanzgröße StU 16-18 cm (3x verschult, mit Ballen) verwendet werden, reduziert sich die Anzahl der Ersatzpflanzungen auf 25<sup>48</sup>.

Bei der Ermittlung der Ersatzpflanzungen wurden Abschlüsse bei schnell wachsenden Baumarten (Eschen-Ahorn, Robinie, Walnuss), verminderter Vitalität sowie bei beengtem Standraum vorgenommen<sup>49</sup>. Neun geschützte Bäume stehen als durchgewachsene Hecke sehr eng und weisen keinen arttypischen Habitus auf. Hier wurde in Abstimmung mit der uNB die Anzahl der Ersatzpflanzungen um 50% reduziert<sup>50</sup>.

Bei Fällungen nicht geschützter Bäume sind die Maßgaben des gesetzlichen Artenschutzes zu beachten (vgl. Hinweis ohne Normcharakter Nr. 1). Zwei ältere Pappeln sind potenzielle Habitatbäume für Fledermausarten und Brutvögel.

### **Hinweis 3: Licht-Leitlinie**

Auf die Vorschläge zur Minderung schädlicher Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere - insbesondere auf Vögel, Fledermäuse und Insekten - der Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (ABI./14, [Nr. 21], S. 691) geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABI./21 [Nr. 40], S. 779) wird hingewiesen.

### Begründung:

Als Vermeidungsmaßnahme V3 AFB sieht der Artenschutzfachbeitrag eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung vor. Die Außenbeleuchtungen im Bereich des Plangebiets sind bei Umsetzung der Planung technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass die Insektenwelt vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt wird (vgl. MUGV, 2014, Abschnitt 7).

---

<sup>48</sup> Umrechnung über die Kosten der Bäume, anzusetzen sind 250 € bei 12-14 cm StU und 665 € bei 16-18 cm StU; uNB Brandenburg an der Havel, E-Mail vom 7.11.2023.

<sup>49</sup> Reduktion entsprechend des Schädigungsgrads nach Tauchnitz, bei engem Stand Reduktion um 25%; uNB Brandenburg a.d. Havel, E-Mail vom 7.11.2023.

<sup>50</sup> uNB Brandenburg an der Havel, E-Mail vom 17.11.2023.

- Vorzugsweise sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden.
- Bei einer Verwendung von LED-Leuchten sind Leuchten mit warmweißer oder neutralweißer Lichtfarbe (mit geringen Blauanteilen und einer Farbtemperatur von 2.000-3.000 Kelvin) zu verwenden.
- Es sollten vollständig geschlossene, staubdichte Leuchten ohne bzw. mit möglichst geringer Abstrahlung nach oben verwendet werden.

Diese Vermeidungsmaßnahmen sind sinnvoll, da eine Vielzahl von nachtaktiven Insekten von künstlichen Lichtquellen aller Art angelockt wird und dort zu Tode kommt. Dies führt zu einer Dezimierung der Populationen von nachtaktiven Insekten in der Umgebung der Lichtquelle. Da zahlreiche der im Plangebiet brütenden Vogelarten sowie Fledermäuse auf Insekten als Nahrung angewiesen sind, dient die Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der lokalen Populationen.

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme dieses Hinweises auf eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung aufmerksam gemacht werden. Entsprechende Auflagen können vorhabenkonkret in der Baugenehmigung erfolgen.

Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan, der vor dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss gebilligt werden muss, wird eine allgemeine Verpflichtung zur insektenfreundlichen Beleuchtung geregelt.

#### **Hinweis 4: Bodendenkmalschutz**

Auf die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zum Umgang mit Bodendenkmalen bei Baumaßnahmen mit Erdeingriffen wird hingewiesen.

#### Begründung:

Im Plangebiet liegt ein eingetragenes Bodendenkmal (siehe Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen). Zudem besteht in einem anderen Teilbereich des Plangebiets aufgrund fachlicher Kriterien die begründete Vermutung, dass hier bislang noch nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale im Boden verborgen sind. Im Bereich von Bodendenkmalen bestehen Auflagen des BbgDSchG, die insbesondere bei Erdeingriffen zu beachten sind. Um Verstöße zu vermeiden, sollen der Planleser und die Bauherren darauf aufmerksam gemacht werden.

Die untere Denkmalschutzbehörde empfiehlt, vor der Bauantragsstellung eine Voruntersuchung von Teilen des Baugebiets durchzuführen, um die Betroffenheit und den Erhaltungszustand des Bodendenkmals sowie den Umfang und den Aufwand der archäologischen Dokumentationskosten in der Bauphase abzuschätzen. Der entsprechende Voruntersuchungsbericht soll die Grundlage für das Genehmigungsverfahren sein und zu Art und Ausmaß einer erforderlichen archäologischen Dokumentation verbindliche Aussagen geben.

#### **Hinweis 5: Städtebaulicher Vertrag**

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.



Begründung:

Die Stadt schließt mit der privaten Eigentümerin des Grundstücks (zugleich Vorhabenträgerin) einen städtebaulichen Vertrag sowie eine schuldrechtliche Vereinbarung. Der Abschluss der vertragswerke ist Voraussetzung für den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum vorliegenden Planwerk.

Im Vertrag sollen insbesondere geregelt werden:

- die Erschließung,
- Sicherung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen,
- Sicherung artenschutzrechtlicher Maßnahmen,
- Kostentragung.

## 9.9 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

### **1. Denkmalschutz**

Das Bodendenkmal BD 4194 Brandenburg-Altstadt 23 Siedlung Eisenzeit, Siedlung römische Kaiserzeit (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stadt Brandenburg an der Havel, Stand: 31.12.2011) liegt teilweise im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Begründung:

Die am Bau Beteiligten sowie sonstige Planbetroffene werden darauf hingewiesen, dass der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets in einem eingetragenen Denkmalsbereich liegt.

Baumaßnahmen bzw. Erdarbeiten dürfen nicht ohne denkmalschutzbehördliche Erlaubnis oder Plangenehmigung verändert oder zerstört werden. Alle Veränderungen sind gemäß § 9 Abs. 3 BbgDSchG zu dokumentieren. Die Denkmalschutzbestimmungen sind einzuhalten.

### **2. Abfall- und Bodenschutz**

Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor. Die im Rahmen einer baugrundtechnischen Voruntersuchung durchgeführte orientierende chemische Untersuchung und Bewertung der entnommenen Bodenproben als Mischprobe aus dem Aushubhorizont ergab die Einstufung des Materials als gefährlicher Abfall. Eine uneingeschränkte Wiederverwertung des Bodens ist aus dem Aushubhorizont im Plangebiet daher nicht möglich.

Begründung:

Die Untersuchung des Bodenaushubs (Bericht der Ingenieurgesellschaft Fischer mbH vom 12.10.2023) hat ergeben, dass die Mischprobe des Aushubmaterials möglicherweise als gefährlicher Ausbaustoff einzustufen ist. Darauf soll der Planleser aufmerksam gemacht werden, um bei Planumsetzung entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können. Im Zuge einer Hauptuntersuchung ist eine erneute und detaillierte Untersuchung erforderlich, um den Anfangsverdacht des gefährlichen Aushubmaterials zu bestätigen oder zu entkräften. Sollte sich das Material als nicht gefährlich herausstellen, kann es als Verfüllmaterial verwendet werden.

Hinweis: Der Plangeber sieht vor, nachgeführte Nachweise in das Baugenehmigungsverfahren zu verlagern (siehe u.a. Bodendenkmalschutz, Wiederverwendung des Bodenaushubs, Artenschutz) vereinfachte Verfahren nach BbgBO (§ 62 Bauanzeigeverfahren und § 63 Vereinfachtes Verfahren) können daher nicht angewandt werden.

## **D. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, KOSTEN**

### **10. Auswirkungen der Planung**

#### **10.1 Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung**

Die Errichtung des Wohngebietes hat keinen direkten Einfluss auf die Arbeitsplatzentwicklung der Stadt Brandenburg an der Havel. Die Entwicklung des Plangebietes als Wohnstandort trägt jedoch grundsätzlich zur Belebung des Stadtteils bei und erhöht dessen Attraktivität für potentielle Neubürger, was auch der Arbeitsplatzentwicklung zugutekommen kann. Zudem ist die Entstehung einzelner Arbeitsplätze im Gebiet möglich, da gemäß TF 1 neben den Wohngebäuden auch wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen zulässig sind.

#### **10.2 Bevölkerungsentwicklung**

Die Planung trägt zur weiteren Wohnbauentwicklung in Brandenburg an der Havel bei, indem sie durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die planungsrechtliche Grundlage für die Herstellung weiteren Wohnraums schafft. Mit der Entwicklung des geplanten Wohngebietes und der Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum ist aufgrund der Zahl der errichteten Wohneinheiten ein positiver Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung zu erwarten.

Basierend auf den geplanten Wohneinheiten und der Bevölkerungsprognose lässt sich die Bewohnerzahl im geplanten allgemeinen Wohngebiet prognostizieren: Es wurde berechnet, dass in jeder Wohneinheit (90 WE sind geplant) 2,1 Menschen wohnen. Das ergibt 189 Einwohner im Plangebiet.

Das Bauvorhaben und der Bezug der Wohnungen werden Auswirkungen auf die Nachfrage- und Bedarfslage der Platzkapazitäten in den umliegenden Kindertagesstätten haben. Das Amt für Kita, Schule und Sport äußerte in seiner Stellungnahme, dass nach aktueller Einschätzung davon auszugehen ist, dass die vorhandenen, in zumutbarer Entfernung liegenden Platzkapazitäten ausreichen, um etwaige, aus dem o.g. Bauvorhaben resultierende höhere Bedarfe zu decken. In unmittelbarer Nähe des Hessenweges werden 481 Plätze im Bereich Kinderkrippe und Kindergarten sowie 199 Hortplätze vorgehalten. Die Maximalbelegung lag in 2023 bei 413 bzw. 169 Plätzen. Die zusätzlichen Bedarfe an Plätzen stellen keinen Konflikt dar.

Bei der Anzahl an zukünftig benötigten Grundschulplätzen, ist die Lage nicht so eindeutig wie bei den Kitaplätzen. Nach Prognosen wird die im Einzugsgebiet des Hessenwegs liegende Georg-Klingenberg-Schule keine ausreichende Kapazität an Schulplätzen haben. Die Grundschulen in der Stadt sind derzeit ausgelastet. Prognostisch ist mittelfristig ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Dann würde die Aufnahme von Kindern aus dem geplanten Bauvorhaben kein Problem darstellen. Die Versorgung mit Grundschulplätzen wird zukünftig möglich sein. Allerdings wird es

eventuell keine freien Plätze in der örtlich nahegelegenen Georg-Klingenberg-Schule geben, sondern in weiter entfernten Grundschulen.

### 10.3 Verkehrsentwicklung

Der Hessenweg ist im Zeitpunkt der Planaufstellung sowohl nördlich als auch südlich des Plangebiets von verkehrlich untergeordneter Bedeutung. Über den südlichen Hessenweg wird zum Zeitpunkt der Planaufstellung nur die vorhandene Wohnnutzung erschlossen, welche insgesamt ein geringes Verkehrsaufkommen verursacht. Über den nördlichen Hessenweg werden auch die vorhandenen Einzelhandelsangebote des Nahversorgungszentrums erschlossen, was zu etwas mehr Verkehr führt. Es handelt sich dennoch um eine bisher ruhige Wohnlage.

Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) für den nördlichen Hessenweg liegt bei 373 Kfz/24h davon 16 Lkw/24h (4,3 %). Die Zahlen für den südlichen Hessenweg sind mit einem DTV von 127 Kfz/24h, Lkw-Anteil = 4,3 % deutlich geringer. Auf dem östlichen Hessenweg gehen die Lärmgutachter<sup>51</sup> im Bestand von dem höchsten Verkehrsaufkommen aus; hier beträgt der DTV 500 Kfz/24h, Lkw-Anteil = 4,3 %.

Auf der Grundlage der RLS 19<sup>52</sup> wurden im Lärmgutachten zum Planvorhaben die nachfolgenden maßgeblichen Verkehrsstärken im Bestand ermittelt:

• Nördlicher Hessenweg		
$M_T = 21,4$ Kfz/h,	$p_1 = 1,8$ %,	$p_2 = 2,5$ %
$M_N = 3,7$ Kfz/h,	$p_1 = 1,8$ %,	$p_2 = 2,5$ %
• Südlicher Hessenweg		
$M_T = 7,3$ Kfz/h,	$p_1 = 1,8$ %,	$p_2 = 2,5$ %
$M_N = 1,3$ Kfz/h,	$p_1 = 1,8$ %,	$p_2 = 2,5$ %
• Östlicher Hessenweg		
$M_T = 28,8$ Kfz/h,	$p_1 = 1,8$ %,	$p_2 = 2,5$ %
$M_N = 5,0$ Kfz/h,	$p_1 = 1,8$ %,	$p_2 = 2,5$ %

Quelle: Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH 2024

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer Verkehrszunahme. Diese resultiert sowohl aus den neuen Bewohnerverkehren des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets als auch aus der Absicht der Stadt, den Hessenweg baulich zu qualifizieren. Um die Sicherheit im Rad- und Fußgängerverkehr auch unter einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu gewährleisten, soll der nördliche und südliche Hessenweg für Kraftfahrzeuge im Einrichtungsverkehr betrieben und ausgebaut werden. Wahrscheinlich wird der nördliche Hessenweg nach Westen und der südliche Hessenweg nach Osten befahren werden. Der Einrichtungsverkehr soll allerdings nur für Kraftfahrzeuge, nicht

<sup>51</sup> Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Wohnen am Hessenweg“ in 14770 Brandenburg an der Havel, vom Juli 2024.

<sup>52</sup> Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-19, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2019.

für Fahrräder gelten. Die Fahrbahnen sollen auf 4,5 m verbreitert werden. Im nördlichen Hessenweg wird die Fahrbahn um ca. 1 m in Richtung Plangebiet verbreitert. Das heißt, dass die Fahrbahnachse von der bestehenden Wohnbebauung abrückt. Im südlichen Hessenweg soll die Fahrbahn beidseitig um ca. 0,5 m verbreitert werden, sodass die Lage der Fahrbahnachse unverändert bleibt. Die Fußgänger dürfen auf der Fahrbahn gehen, Fahrzeuge müssen Schrittgeschwindigkeit einhalten. Ein eigenständiger Gehweg ist aus verkehrsrechtlicher Sicht nicht nötig, baulich auch nicht möglich, da die verbleibenden Seitenstreifen für die Regenwasserversickerung und die Beleuchtung benötigt werden.

### **10.3.1 Verkehrszunahme durch die planerisch eröffnete Wohnnutzung**

Bei der Abschätzung des Verkehrsaufkommens, welches aus der Umsetzung der Planung des Wohngebiets resultiert, ist der Bewohnerverkehr maßgeblich. Der nicht von den Bewohnern erzeugte Verkehr ist regelmäßig von untergeordneter Bedeutung; dieser besteht aus Besucher- und Wirtschaftsverkehr. Der Besucherverkehr beträgt nach den einschlägigen Regelwerken bis zu 5 % aller Wege der Bewohner. Der bewohnerbezogene Wirtschaftsverkehr wird mit 0,10 Fahrten/Einwohner angenommen.<sup>53</sup>

Auf der Grundlage der Zahlenwerte der Stellplatzherstellungssatzung<sup>54</sup>, die als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan übernommen wurden, ergibt sich für die im Entwurf der Architekten ausgewiesenen 90 Wohneinheiten ein Bedarf von 115 Stellplätzen. Die private Flächeneigentümerin sieht vor, den ruhenden Verkehr des allgemeinen Wohngebiets in zwei Tiefgaragen unterzubringen. Die Tiefgaragen sind unterhalb der Mehrfamilienhäuser verortet. Jede Tiefgarage verfügt über eine Zufahrt am südlichen Hessenweg und eine Ausfahrt zum nördlichen Hessenweg. Die Zufahrtsbereiche sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Errichtung einer privaten Straßenverkehrsfläche innerhalb des Plangebiets ist nicht notwendig; die erforderlichen Nebenanlagen wie Müllplätze und Fahrradabstellanlagen sind innerhalb des Baugebiets als Nebenanlagen im Sinne der BauNVO zulässig.

In den Tiefgaragen können nach aktueller Planung ca. 120 Stellplätze realisiert werden. Auf dieser Grundlage erfolgt die Abschätzung zum Verkehrsaufkommen, welches durch die Umsetzung der planerisch eröffneten Wohnbebauung verursacht wird:

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Wohngebietsfläche wird entsprechend der Tabelle 33 der Bayerischen Parkplatzlärmstudie<sup>55</sup> abgeschätzt. Dieses Vorgehen liefert Ergebnisse, die das tatsächliche Verkehrsaufkommen regelmäßig deutlich überschätzen. Demnach ergeben sich in der westlichen Tiefgarage mit 58 Stellplätzen 8,7 Bewegungen pro Stunde tags und 1,2 Bewegungen pro Stunde nachts. In der östlichen Tiefgarage mit 63 Stellplätzen ergeben sich 9,5 Bewegungen

---

<sup>53</sup> Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Verkehrsplanung: Hinweise zur Schätzung von Verkehrsaufkommen von Gebietstypen, Ausgabe 2006.

<sup>54</sup> Satzung der Stadt Brandenburg an der Havel über die Festsetzung der Zahl der erforderlichen notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzherstellungssatzung – SHS) vom 15.04.2005 (ABl. Nr. 5 vom 17.05.2005), ausgesetzt durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel vom 18.12.2024 (Beschluss-Nr. 254/2024 inkl. Ergänzungsantrag 354/2024).

<sup>55</sup> Parkplatzlärmstudie 2007, 06. Auflage, „Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz.

pro Stunde tags und 1,3 Bewegungen pro Stunde nachts. In der lautesten Nachtstunde kommt es in beiden Tiefgaragen zu maximal fünf Bewegungen.

Da es separate Ein- und Ausfahrten gibt, wird die durchschnittliche Anzahl an Bewegungen pro Tag und pro Nacht jeweils zu 50 % auf die Einfahrt und zu 50 % auf die Ausfahrt aufgeteilt. Für die baugebietsursächlichen Verkehre bedeutet dies die folgende Verteilung:

<b>westliche Tiefgarage</b>	<b>östliche Tiefgarage</b>
$M_T = + 4,4 \text{ Pkw/h}$	$M_T = + 4,7 \text{ Pkw /h}$
$M_N = + 0,6 \text{ Pkw /h}$	$M_N = + 0,6 \text{ Pkw /h}$

Als erstes Zwischenergebnis ist festzuhalten: Die Umsetzung des neuen Wohngebiets mit ca. 190 Bewohnern wird zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf dem Hessenweg führen. Durchschnittlich ca. 10 zusätzliche Kfz-Fahrten/h der Bewohner inklusive 5 % Besucherverkehr sind auf dem nördlichen und südlichen Hessenweg im Tageszeitraum anzunehmen. Für den südlichen Hessenweg bedeutet dies eine Verdopplung des bislang geringen Verkehrsaufkommens. Es ist davon auszugehen, dass diese Zunahme als wohngebietsverträglich für die Nachbarschaft einzustufen ist. Auch der Wirtschaftsverkehr wird nicht maßgeblich zunehmen, da Post, sonstige Boten und Müllentsorgung bereits auf dem Hessenweg für die nördlichen und südlichen Nachbarn fahren.

### **10.3.2 Verlagerung des bestehenden Verkehrs durch die Einbahnstraßenregelung**

Durch die Ausweisung eines Einrichtungsverkehrs kann es grundsätzlich dazu kommen, dass Umwege gefahren werden müssen und das Verkehrsaufkommen im Straßenquerschnitt zunimmt. Aufgrund der Lage im Straßennetz ist davon auszugehen, dass auf dem Hessenweg im Wesentlichen nur Erschließungsverkehr und kein Durchgangsverkehr stattfindet. Zudem sei angenommen, dass die Verkehrsmenge im Verlauf des Hessenwegs relativ konstant bleibt. Unter diesen Bedingungen wurde abgeschätzt, wie hoch die mittlere Verkehrszunahme im Querschnitt ausfällt.

Der Abschätzung liegt dabei folgender Gedanken zugrunde: Je nachdem welche Fahrtrichtung gesperrt wird, bleibt entweder der Quellverkehr oder der Zielverkehr unverändert. Nur für die gesperrte Fahrtrichtung muss ein Umweg genommen werden, bei welchem die Straße über die erlaubte Richtung befahren werden muss. Entlang dieses Umwegs kommt es zu mehr Verkehr. Entlang der gesperrten Fahrtrichtung kommt es zu einer entsprechenden Abnahme des Verkehrs. Da in der Regel nur der Quell- oder der Zielverkehr verändert wird, sollte die Verkehrszunahme im Mittel nur 50 % betragen.

Im Sinne einer Abschätzung zur sicheren Seite wird davon ausgegangen, dass es durch die Ausweisung des Einrichtungsverkehrs entlang des ganzen Hessenwegs Nord und Süd zu einer 50 %igen Zunahme im Verkehrsaufkommen kommt.<sup>56</sup>

<sup>56</sup> Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Wohnen am Hessenweg“ in 14770 Brandenburg an der Havel, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom Juli 2024.

### 10.3.3 Umlegung des zusätzlichen Verkehrs bei einer Einbahnstraßenregelung

Auf der Grundlage der beiden vorgenannten Verkehrsprognosen (baugebietsinduzierter Verkehr und Mehrverkehr durch die Einbahnstraßenanordnung) kann das künftige Gesamtverkehrsaufkommen auf dem Hessenweg im Plangebiet abgeschätzt werden.

Im Rahmen der Lärmprognose hat der Fachgutachter eine Unterteilung des Hessenwegs in verschiedene Abschnitte vorgenommen (vgl. nachstehende Abbildung aus der Lärmprognose), um das künftige Gesamtverkehrsaufkommen detailliert zu ermitteln. Die Unterteilung basiert auf der Lage der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen (TG).

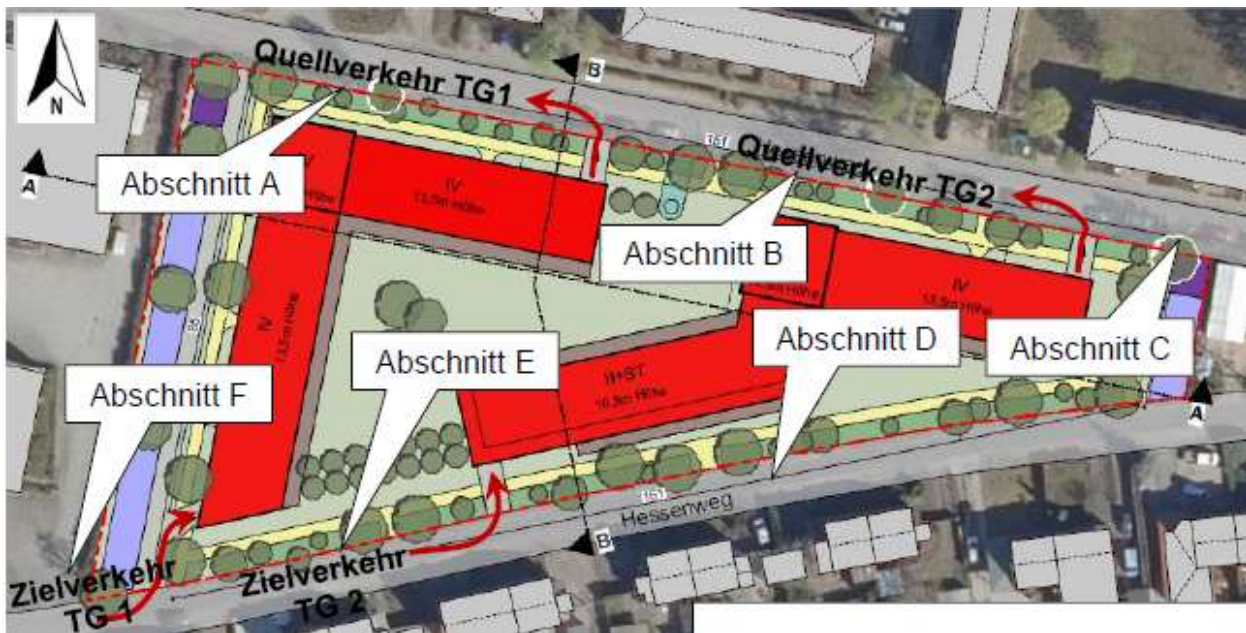


Abbildung 18: Einteilung des Hessenwegs in Abschnitte

Quelle: Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH 2024

Das Verkehrsaufkommen verteilt sich in den gebildeten Abschnitten wie folgt: Im Abschnitt A kommt der Quellverkehr der Tiefgarage TG 1 und TG 2 hinzu, im Abschnitt B nur der Quellverkehr der TG 2. Im Abschnitt F kommt der Zielverkehr der TG 1 und 2 hinzu, im Abschnitt E nur der Zielverkehr der TG 2. In den Abschnitten C und D sowie östlich davon ist aufgrund des Einrichtungsverkehrs kein planinduzierter Verkehr zu erwarten.

Auf der Grundlage zur künftigen Verlagerung der Verkehre und Addition des zusätzlichen Verkehrs aus dem Baugebiet ergibt sich das in der nachstehenden Tabelle dargestellte tägliche (DTV) und das stündliche Verkehrsaufkommen auf dem Hessenweg.



**Tabelle 5: Verkehrsmengen im Prognose-Fall**

Bereich	Abschnitt	DTV		M <sub>T</sub>			M <sub>N</sub>		
		Kfz/24h	SV in %	Kfz/h	p1 in %	p2 in %	Kfz/h	p1 in %	p2 in %
Nord	A	715	3,4	41,3	1,4	1,9	6,8	1,4	1,9
	B	640	3,8	36,9	1,6	2,1	6,2	1,6	2,1
	C	560	4,3	32,2	1,8	2,5	5,6	1,8	2,5
Süd	D	191	4,3	11,0	1,8	2,5	1,9	1,8	2,5
	E	271	3,0	15,7	1,3	1,7	2,5	1,3	1,7
	F	346	2,4	20,1	1,0	1,4	3,1	1,0	1,4
Ost	-	758	4,3	43,1	1,8	2,4	8,5	1,8	2,4

Quelle: Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH 2024

Aus dieser Übersicht im Vergleich zu den ermittelten Bestandsverkehren ergibt sich, dass sich der Verkehr bei Planumsetzung und Vorgabe eines Einrichtungsverkehrs auf dem nördlich Hessenweg etwa verdoppelt. Auf dem südlichen Hessenweg kann es bis zu einer Verdreifachung des bislang sehr niedrigen Verkehrs kommen. Auf den östlichen Hessenweg reicht die Zunahme nicht ganz bis zur Verdopplung der durchschnittlichen stündlichen Verkehre.

#### **10.4 Städtebauliche Auswirkungen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine standortgerechte Nachnutzung der innerstädtischen, zuvor als Kleingartenanlage genutzten Fläche, eröffnet werden.

Aufgrund der bereits bestehenden, sich an das Plangebiet anschließenden Wohnbebauung ist nicht davon auszugehen, dass mit der Ansiedlung von Wohnungen städtebauliche Spannungen ausgelöst werden.

Durch die Nutzung der innerstädtischen Fläche zu Zwecken des Wohnungsbaus wird die Innenentwicklung unterstützt und der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgebeugt.

Die Nutzbarmachung hat eine städtebauliche Neuordnung der Fläche zur Folge.

Die durch den B-Plan festgesetzten Beschränkungen des Plangebietes - hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung - tragen zur Berücksichtigung von Belangen des Nachbarschutzes und des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei.

Aus den nachfolgenden Ausführungen zur Lärmentwicklung ergibt sich, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Umsetzung der Planung gewahrt bleiben.

#### **10.5 Lärmentwicklung**

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden B-Plan erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets. Die zu berücksichtigenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet betragen 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Aus der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – ergeben sich Orientierungswerte für Verkehrs- und Gewerbelärm, die in die planerische Abwägung einzustellen sind. Da die An-

ordnung eines Einrichtungsverkehrs und die Fahrbahnverbreiterung grundsätzlich einen Anwendungsfall der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) darstellen könnten, wurden die Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms durch den Lärmgutachter geprüft.

Im Rahmen der Bürgerversammlung vom 27.04.2023 wurde die Untersuchung der Verkehrs- und Anlagenlärmwirkungen im Plangebiet sowie die Lärmeinwirkung durch die geplanten Tiefgaragen und dadurch bedingten Fahrzeugbewegungen im Umfeld gefordert. Den Forderungen der Öffentlichkeit wurde mit der eingeholten Lärmprognose nachgekommen. Deren Ergebnisse werden im Weiteren nach den verschiedenen Lärmarten erläutert.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) teilte in seiner Stellungnahme vom 08.06.2023 ebenfalls mit, dass eine schalltechnische Untersuchung gefordert wird. Die Verkehrslärmentwicklung im Plangebiet sei jedoch nicht vertiefend zu untersuchen, da weder aktuell noch im Prognosehorizont 2030 ungesunde Wohnverhältnisse zu erwarten sind.

Das LfU verwies auf die notwendige Betrachtung der Anlagengeräusche des westlich angrenzenden Nahversorgungszentrums mit den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben sowie die Betrachtung des Anlieferungsverkehrs.

Gemäß den Aussagen des LfU wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG erfüllt. Die gesunden Wohnverhältnisse bleiben bei der Planung gewahrt. In einem relevanten Abstand zum Plangebiet befinden sich keine bekannten Anlagen, welche der 12. BImSchV unterliegen. Das LfU stimmt dem Vorhaben zu.

Unter Berücksichtigung der schutzbedürftigen Nutzungen nördlich sowie südlich (beides Wohnnutzung) sowie der oben benannten Forderungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung kommt der Fachplaner in seinem Schallgutachten<sup>57</sup> zu den folgenden Ergebnissen:

#### **10.5.1 Industrie- und Gewerbelärm (sog. Anlagenlärm)**

Nördlich des Geschosswohnungsbaus am Hessenweg liegt ein Industriegebiet, von welchem Lärmemissionen zu erwarten sind. Die Anlagenlärmwirkungen sind für das Plangebiet jedoch nicht mehr relevant, da sich die Wohngebäude der Walzsiedlung in deutlich geringerem Abstand zum Industriegebiet befinden, dieselbe Schutzbedürftigkeit aufweisen und Anlagenlärm abschirmen. Ein möglicherweise bestehender Immissionskonflikt kann deshalb durch das Plangebiet nicht weiter verschärft werden.

Westlich und nordwestlich grenzen Einzelhandelsnutzungen an. Von diesen Nutzungen sind keine unzulässigen Schallimmissionen für das Plangebiet zu erwarten. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich bestehende Wohnnutzungen in deutlich geringerem Abstand zur Anlieferung der nordwestlich bestehenden Märkte befinden und die zulässigen Schallemissionen bereits im Bestand begrenzen. Auch Schallimmissionen durch andere gebäudetechnische Anlagen konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.

---

<sup>57</sup> Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Wohnen am Hessenweg“ in 14770 Brandenburg an der Havel, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom Juli 2024.

Auch durch die Nachnutzung der Leerstände im Nahversorgungszentrums „Am Neuendorfer Sand“ lässt sich kein Immissionskonflikt erwarten, da sich der Kundenparkplatz westlich des Nahversorgungszentrums befindet. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass die erforderliche Gebäudetechnik nach Stand der Lärminderungstechnik betrieben wird und etwaige Nacht- oder Kühlanlieferungen auch künftig nicht rückwärtig erfolgen. Dies stellt ggf. eine Einschränkung für das Entwicklungspotenzial des Nahversorgungszentrums, nicht aber für die bestehende Nutzung, dar.

#### **10.5.2 DIN 18005**

Die DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Die Lärmarten Gewerbe und Verkehr sind dabei getrennt zu beurteilen. Bei einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm, wie sie der Lärmgutachter ermittelt hat, werden grundsätzlich auch die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 eingehalten.

Für Allgemeine Wohngebiete (WA) betragen die Orientierungswerte (OWT) bezogen auf den Verkehrslärm: OWT = 55 dB(A) tags und OWT = 45 dB(A) nachts.

Aus der strategischen Lärmkartierung, welche für eine grobe Abschätzung der Verkehrslärmeinwirkung herangezogen werden kann, geht hervor, dass im vorliegenden Fall nicht mit einer erhöhten Einwirkung durch Verkehrsgeräusche zu rechnen ist und die Orientierungswerte sicher eingehalten werden.

#### **10.5.3 Sportanlagen (18. BImSchV)**

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich eine Schulsportanlage, westlich des Nahversorgungszentrums eine weitere Sportanlage. Auch hier kann ein möglicher Immissionskonflikt durch das Plangebiet nicht weiter verschärft werden, da die bestehende Bebauung den Lärm bereits abschirmt.

#### **10.5.4 Verkehrsgeräusche (16. BImSchV)**

Die Verkehrslärmprognose zeigt, dass die Pegelzunahmen nach der Planumsetzung unter Berücksichtigung des Gesamtverkehrsaufkommens (also Verlagerung der Verkehre durch den Einbahnstraßenverkehr und Addition des zusätzlichen Verkehrs aus dem Baugebiet) bis zu 3 dB betragen, sodass die bauliche Änderung wesentlich im Sinne der 16. BImSchV ist.

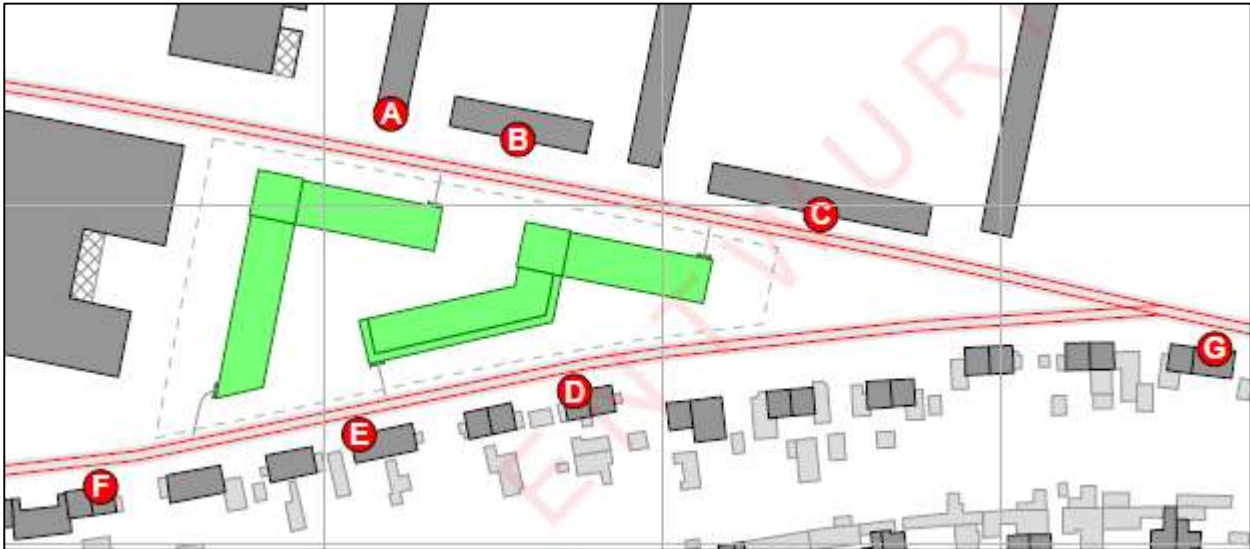


Abbildung 19: Verortung der Immissionsorte mit Bezeichnung für den Verkehrslärm, Anlage 3.2 der Lärmprognose

Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom Juli 2024

Immissionsort			IGW <sub>T</sub>	L <sub>TT</sub> in dB(A)			IGW <sub>N</sub>	L <sub>TN</sub> in dB(A)		
Nr.	Adresse	Stockwerk	dB(A)	Vorher	Nachher	Δ	dB(A)	Vorher	Nachher	Δ
A	Magdeb. Landstr. 176	1.OG	59	49,8	52,7	2,9	49	42,2	44,9	2,7
B	Hessenweg 33	1.OG	59	50,0	52,4	2,4	49	42,4	44,6	2,2
C	Hessenweg 37	EG	59	52,7	54,1	1,4	49	45,1	46,5	1,4
D	Hessenweg 14	EG	59	48,3	49,7	1,4	49	40,8	42,0	1,2
E	Hessenweg 18	EG	59	48,1	50,5	2,4	49	40,6	42,6	2,0
F	Hessenweg 23	EG	59	47,3	50,9	3,6	49	39,8	42,8	3,0
G	Hessenweg 1	EG	59	53,0	54,7	1,7	49	45,4	47,6	2,2

Abbildung 20: Beurteilungspegel durch Verkehrsrgeräusche vor u. nach Vorhabenrealisierung

Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom Juli 2024

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden allerdings an allen Immissionsorten deutlich unterschritten, sodass sich die Verkehrsrgeräusche auch nach der Vorhabenrealisierung auf relativ niedrigem Niveau befinden. Ein Anspruch auf Lärmschutz dem Grunde nach ergibt sich gemäß der 16. BImSchV daher nicht.

### 10.5.5 Tiefgaragengeräusche

In der Rechtsprechung zur Lärmbeurteilung von Tiefgaragen (vgl. hierzu u. a. den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3 S 3538/94) wird allgemein die Auffassung vertreten, dass Tiefgaragen, die dem durch die zugelassene Wohnnutzung verursachten Bedarf entsprechen, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Um den Bedenken der Nachbarn nachzukommen, wurde eine Betrachtung der Tiefgaragen nach TA Lärm hilfsweise herangezogen, um zu prüfen, ob es Optimierungsbedarf gibt.

Für die Beurteilung der Lärmbelastungen durch die Tiefgaragen ist die lauteste Nachtstunde maßgeblich, da für diese Stunde strengere Anforderungen gelten als für den Tageszeitbereich und weil in dieser auch ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist als dies im Tagesmittel der Fall ist.

Gemäß den ermittelten Höchstwerten der Beurteilungs- und Maximalpegel kann festgestellt werden, dass die Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte um mindestens 2 dB(A) (tags und nachts) unterschreiten werden. Die kurzzeitigen Geräuschspitzen schöpfen den entsprechenden Richtwert für Maximalpegel aus, überschreiten diesen aber nicht.



**Abbildung 21: Lage der Immissionsorte Tiefgargengeräusche, Anlage 1 der Lärmprognose**

Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom Juli 2024

Immissionsort			IRW <sub>N</sub>	L <sub>rN</sub>	IRW <sub>N,max</sub>	L <sub>N,max</sub>
Nr.	Adresse	Stockwerk	in dB(A)			
1	Hessenweg 32	EG	40	36	60	58
2	Hessenweg 35	EG	40	38	60	60
3	Hessenweg 17	EG	40	38	60	60
4	Hessenweg 21	EG	40	35	60	53

Abbildung 22: Beurteilungspegel (L<sub>rN</sub>) und Maximalpegel (L<sub>N,max</sub>) durch die Tiefgaragen

Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom Juli 2024

### 10.5.6 Fazit der Lärmbetrachtung

Insgesamt lässt sich auf der Grundlage der Lärmprognose folgendes festhalten:

- Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden eingehalten und das Planvorhaben stellt keine heranrückende schutzbedürftige Nutzung für die umliegenden Einzelhändler im Bestand dar.
- Auch gemäß 18. BImSchV stellt das Vorhaben keine an die umliegenden Sportanlagen heranrückende schutzbedürftige Nutzung dar.
- Die Beurteilung zur Erschließung über zwei Tiefgaragen erfolgte nach der TA-Lärm. Immissionsrichtwerte werden im Umfeld eingehalten. Es besteht kein Anlass zur weitergehenden schalltechnischen Optimierung.
- Zur Beurteilung der Verkehrsgeräusche wurden die Werte ausgehend vom derzeitigen DTV vor und nach der Umsetzung des Vorhabens prognostiziert. Im Ergebnis werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an allen Immissionsorten im Planumfeld unterschritten.
- Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 sind nicht erforderlich.

Fazit: Es konnte keine nachteilige Betroffenheit für die umliegenden Nutzungen festgestellt werden. Die Regelung von Maßnahmen im Bebauungsplan zur Regelung des Schallschutzes ist nicht notwendig. Für die vorliegende B-Planaufstellung konnten die Verträglichkeit und die Umsetzbarkeit der Planung belegt werden.

## **10.6 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Aussagen zu den Umweltauswirkungen der Planumsetzung stammen maßgeblich aus dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag<sup>58</sup> sowie dem Artenschutzfachbeitrag<sup>59</sup>.

### **10.6.1 Fläche, Boden**

Die B-Plan-Festsetzungen gestatten eine nachhaltige Inanspruchnahme (Versiegelung bzw. Teilversiegelung) von Böden allgemeiner Funktionsbedeutung auf bis zu 6.540 m<sup>2</sup> Fläche und eine Neuversiegelung von ca. 5.700 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13 a BauGB besteht keine Kompensationspflicht hinsichtlich der Neuversiegelung.

Um die Auswirkungen durch die zulässige Neuversiegelung im Baugebiet zu mindern, sollen die Befestigungen von Wegen und Stellplätzen gemäß textlicher Festsetzung nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ausgeführt werden.

Die im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung durchgeführten umweltrelevanten Untersuchungen können nur als orientierend gelten. Es wird empfohlen, die anfallenden Aushubböden bei Umsetzung der Planung detaillierter zu untersuchen, um die anfallenden Kosten und Entsorgungswege zu planen<sup>60</sup>.

### **10.6.2 Wasser (Grundwasser, Niederschlagswasser)**

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt die Zunahme der Versiegelung im räumlichen Geltungsbereich; dies beeinflusst grundsätzlich die Versickerung von Niederschlagswasser. Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst ortsnahe auf dem Grundstück zu versickern. Die Böden eignen sich für eine Versickerung von Niederschlagswasser. Die technischen Möglichkeiten (Mulden, Rigolen, Tiefbeete) sind auszuschöpfen. Allerdings steht das Grundwasser bei < 2 m unter GOK an, dies ist beim Einbau von Rigolen zu beachten. Bei einer oberflächlichen Versickerung wäre eine Versickerungsmulde mit einer Größe von ca. 1.200 m<sup>2</sup> und eine Muldentiefe von 0,19 m erforderlich.<sup>61</sup>

Die nicht überbaubaren Flächen im Wohngebiet (mind. 3.728 m<sup>2</sup>) sind mit einer Mindestbegrünung zu versehen. Es kann davon ausgegangen werden, dass Versickerungsmulden mit einer Gesamtfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> im zukünftigen Wohngebiet ausreichend Platz finden werden. Der Flächenbedarf zur Umsetzung der festgesetzten Strauch- und Baumpflanzungen steht dem ebenfalls nicht entgegen.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass es bei Umsetzung der Planung anlagebedingt voraussichtlich nicht zur Verringerung der Grundwasserneubildung kommt. Die vorgesehene Wohnnutzung gefährdet darüber hinaus nicht die Grundwasserqualität.

---

<sup>58</sup> Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnen am Hessenweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Stand: Juli 2024.

<sup>59</sup> Artenschutzfachbeitrag, zum Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnen am Hessenweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Stand: Juli 2024.

<sup>60</sup> Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnen am Hessenweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Stand: Juli 2024.

<sup>61</sup> Schreiben der Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, März 2024.



Jedoch sind aufgrund der geplanten Tiefgaragen während der Bauzeit Maßnahmen zur Grundwasserhaltung erforderlich. Bei einer voraussichtlichen Aushubtiefe von ca. 3 m erfordert bei Grundwasserständen von < 3 m (derzeit 2 m) eine bauzeitliche Wasserhaltung. Genauere Aussagen zu Art und Umfang des Grundwassermanagements können erst im Rahmen einer fortschreitenden Baugrubenplanung erfolgen.

In diesem Zusammenhang wurde das Grundwasser durch einen Fachplaner hinsichtlich seiner chemischen Eigenschaften untersucht<sup>62</sup>. Im Ergebnis der Prüfung werden die festgelegten Grenzwerte nicht überschritten und es besteht keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern, in welche die abgepumpten Wässer eingeleitet werden.

Insgesamt kommt es bei Umsetzung der Planung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

### 10.6.3 Pflanzen

Bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu einer anlagebedingten Beanspruchung von Vegetationsflächen (durch die Bebauung des Wohngebiets und durch Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen) auf ca. 9.400 m<sup>2</sup>. Hiervon sind auf ca. 600 m<sup>2</sup> Gehölze und auf ca. 8.800 m<sup>2</sup> Biotoptypen mit geringem naturschutzfachlichem Wert betroffen (Ruderalfluren, Zier- und Trittrasen).

**Tabelle 6: anlagebedingt betroffene Biotoptypen, Bezeichnung der Biotoptypen nach LUA (2011),**

<b>Biotoptype</b>	<b>Bezeichnung</b>
03220 / 03230	ruderaler Pioniergras, ruderaler Halbtrockenrasen und Queckenfluren / im Komplex mit einjährigen Ruderalfluren
05162	artenarmer Zier-/Parkgras
071311	Hecken ohne Übersicherung, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze
071313	Hecken ohne Übersicherung, geschlossen, überwiegend nicht heimische Gehölze
0714222	Baumreihen, lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)
0715121	markanter Solitärbaum, nicht heimische Baumarten, Altbaum
0715322	einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)
10113	Gartenbrachen

<sup>62</sup> Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, geologische Baugrunderkundung - orientierende umweltrelevante Untersuchungen - Geotechnischer Vorbericht, 12.10.2023 gemäß Merkblatt „Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen und Eigenwasserversorgungsanlagen im Land Berlin“.

Die nicht überbaubaren Flächen im Wohngebiet sind gemäß B-Plan-Festsetzung mit einer Mindestbegrünung zu versehen. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebietsfläche und der GRZ von 0,4 mit einer zulässigen Überschreitung bis GRZ-Gesamt von 0,6 ergibt sich eine zu begrünende Fläche von mindestens 3.728 m<sup>2</sup>. Bezogen auf das allgemeine Wohngebiet verbleibt ein zulässiger dauerhafter Biotopverlust auf bis zu 5.670 m<sup>2</sup> Fläche.

Der vorhandene Baumbestand (27 Bäume mit überwiegend mittlerem Biotopwert) kann voraussichtlich nicht erhalten werden. Bis auf wenige Ausnahmen unterliegt der Baumbestand den Bestimmungen der Baumschutzverordnung BaumSchVO der Stadt Brandenburg an der Havel.

Bei Fällungen geschützter Bäume sind Baumersatzpflanzungen in entsprechender Anzahl, vorzugsweise im Plangebiet, vorzunehmen. Dabei sind ausreichende Wurzelräume und Abstände zwischen den Bäumen einzuplanen.

Bei zu erwartenden Fällungen 27 geschützter Bäume wären nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) der Stadt Brandenburg an der Havel 65 Ersatz-Pflanzungen der Pflanzgröße 12-14 cm Stammumfang (StU) erforderlich. Dabei wurden Abschlüsse bei schnell wachsenden Baumarten (Eschen-Ahorn, Robinie, Walnuss), verminderter Vitalität sowie bei beengtem Standraum vorgenommen. Neun geschützte Bäume (Feld-Ahorn, Nr. 22-24, 27, 30, 31, 33, 34, 36) stehen als durchgewachsene Hecke sehr eng und weisen keinen arttypischen Habitus auf. Hier wurde in Abstimmung mit der uNB die Anzahl der Ersatzpflanzungen um 50% reduziert.

Aus gestalterischen Gründen sowie zur Förderung der Lebensräume u.a. für Brutvögel wird für Ersatzpflanzungen im Plangebiet eine Pflanzgröße von mindestens 16-18 cm Stammumfang angesetzt. Bei einer Einbeziehung von Obstbäumen wäre die Pflanzgröße StU 12-14 cm zu verwenden, da größere Qualitäten selten verfügbar sind. Wenn durchweg Bäume der Pflanzgröße StU 16-18 cm (3x verschult, mit Ballen) verwendet werden, reduziert sich die Anzahl der Ersatzpflanzungen auf 25. Ob alle erforderlichen Ersatzpflanzungen im Baugebiet realisiert werden können, kann erst bei der Umsetzung der Planung geklärt werden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegt noch keine qualifizierte Hochbauplanung nebst Außenanlagenplanung vor. Können nicht alle erforderlichen Ersatzpflanzungen im Plangebiet realisiert werden, so bedarf es einer Kompensationsabgabe, sodass an anderer Stelle gepflanzt werden kann. Die Kompensation gemäß Baumschutzverordnung wird abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Zur Umsetzung der FCS-Maßnahmen des Artenschutzbeitrags werden im Plangebiet zwingend neun Baumpflanzungen sowie 250 m<sup>2</sup> Heckenpflanzungen festgesetzt. Die Baumpflanzungen können auf die erforderlichen Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung angerechnet werden.

Fazit: Bei Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zur Veränderung der Lebensraumtypen sowie der Pflanzenwelt. Die grünordnerischen Festsetzungen sowie die Verwendung der vorgegebenen Pflanzlisten wirken sich positiv auf das Schutzgut Pflanzen aus.

#### **10.6.4 Tiere sowie besonders geschützte Arten gem. § 44 BNatSchG**

Im Rahmen der Erfassung der Brutvögel konnten insgesamt 14 Vogelarten nachgewiesen werden – davon sieben als Brutvogelarten und sieben als Nahrungsgäste/Durchzügler. Bei den nach der Beräumung im Jahr 2023 des Plangebiets nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich im Wesentlichen um landesweit häufige Arten (bis auf den Girlitz). Die Niststätten von Blaumeise, Gartenrotschwanz und Kohlmeise sind ganzjährig geschützt.

Im Rahmen der Begutachtung der Fledermäuse konnte keine besondere Bedeutung des Plangebiets für Fledermäuse festgestellt werden. Die Fachgutachter konnten keine geeigneten Strukturen für Fledermausquartiere an den im Plangebiet vorhandenen Bäumen feststellen. Im Spätsommer 2022,

nach den Abrissarbeiten der Lauben, wurden Brut- bzw. Nistkästen für Fledermäuse (8 Stück) und Vögel (9 Stück), die als Ersatzquartiere und damit als CEF-Maßnahme zur Überbrückung von Quartierverlusten dienen sollen, angebracht. Bei den Begehungen in 2023 waren die Ersatzkästen für Fledermäuse nicht besetzt.

Die in 2022 installierten Ersatzquartiere für Gebäude bewohnende Höhlenbrüter und Fledermäuse werden dauerhaft im Plangebiet an den geplanten Neubauten verortet (siehe tabellarische Übersicht).

Das Plangebiet hat insgesamt, nach der Beräumung der Kleingartenanlagen, eine untergeordnete Bedeutung für die Tierwelt. Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden.

Aus dem Artenschutzfachbeitrag und dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Planvorhaben ergeben sich die folgenden Maßnahmen für die betroffene Fauna, die bei Umsetzung der Planung erfolgen:

Nr.	Maßnahmenkurzbeschreibung	Zielarten der Maßnahme	Umgesetzt durch
V1 <sub>AFB</sub>	Bauzeitenregelung für Vegetationsbeseitigung	Brutvögel, Fledermäuse	Auflagen in der Baugenehmigung und Regelung im städtebaulichen Vertrag
V2 <sub>AFB</sub>	Kontrolle vor Fällungen und Rodungen	Brutvögel, Fledermäuse	Auflagen in der Baugenehmigung und Regelung im städtebaulichen Vertrag
V3 <sub>AFB</sub>	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	Brutvögel, Fledermäuse	Auflagen in der Baugenehmigung und Regelung im städtebaulichen Vertrag
CEF 1	Ersatzquartiere (Höhlenbrüter an Bäumen)	Gartenrotschwanz	Auflagen in der Baugenehmigung und Regelung im städtebaulichen Vertrag
FCS 1	Ersatzquartiere an Neubauten (Fledermäuse)	Fledermäuse	TF 8 des B-Plans und Regelung im städtebaulichen Vertrag
FCS 2	Ersatzquartiere an Neubauten (Gebäudebrüter)	Hausperling, Hausrotschwanz	TF 9 des B-Plans und Regelung im städtebaulichen Vertrag
FCS 3	Ersatzquartiere (Höhlenbrüter an Bäumen)	Blaumeise, Kohlmeise	TF 9 des B-Plans und Regelung im städtebaulichen Vertrag
FCS 4	Baumpflanzungen (heimische Arten)	Amsel, Blaumeise, Girlitz, Grünfink, Kohlmeise, Ringeltaube	TF 6 des B-Plans und Regelung im städtebaulichen Vertrag
FCS 5	Strauchpflanzungen (heimische Arten)	Brutvögel (u.a. Amsel)	TF 7 des B-Plans und Regelung im städtebaulichen Vertrag

Im Ergebnis lassen sich die folgenden Auswirkungen für die Tierwelt prognostizieren:

- 1.) Brutverluste, Störungen des Brutgeschehens sowie unbeabsichtigte Verletzungen oder Tötungen von Individuen können verhindert werden, wenn die im Artenschutzfachbeitrag ausgewiesenen Vermeidungsmaßnahmen (V1<sub>AFB</sub>, V2<sub>AFB</sub>) umgesetzt werden.
- 2.) Gleiches gilt für Auswirkungen durch Beleuchtungsanlagen; wird eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung (V3<sub>AFB</sub>) vorgesehen, kann eine Dezimierung der Insektenwelt reduziert werden.
- 3.) Für den Gartenrotschwanz kommt es bei der Planumsetzung zum Revierverlust, für die Art ist im räumlichen Zusammenhang eine plangebietsexterne CEF-Maßnahme vorgesehen (CEF 1 des AFB). Ersatzquartiere für die Art sind westlich des Plangebiets in 400 m Entfernung anzubringen. Bei rechtzeitiger Ausführung kommt es nicht zu einer zeitlichen Lücke, die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG treten in Bezug auf den Gartenrotschwanz nicht ein.
- 4.) Für Blaumeise, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise und Fledermäuse (insbes. Zwergfledermaus) ist ein vorgezogenes Anbringen von Ersatzquartieren für die Dauer der Bauphase, im räumlichen Zusammenhang, nicht möglich. Die erforderlichen Ersatzquartiere sind an den zu errichtenden Wohngebäuden (Hausrotschwanz, Haussperling; Fledermaus-Ersatzquartiere) bzw. an neu zu pflanzenden Bäumen (Blaumeise, Kohlmeise) anzubringen, vgl. FCS 1, 2 und 3.
- 5.) Für Amsel und Grünfink kommt es zum Revierverlust, für weitere Arten verkleinert sich der genutzte Lebensraum (Girlitz, Ringeltaube). Zur Kompensation sind im Plangebiet Anpflanzungen mit heimischen Baum- und Straucharten vorgesehen, vgl. FCS 4 und FCS 5.

Auch bei Umsetzung der angeführten FCS-Maßnahmen ist eine Anwendung des § 45 Abs. 7 BNatSchG („Ausnahmelage“) erforderlich, da die Maßnahmen erst mittel- bis langfristig wirksam werden. Es kommt zu einem time-lag für Amsel, Blaumeise, Girlitz, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise und Ringeltaube sowie für Fledermäuse (potenziell Zwergfledermaus).

Die Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wurden im Artenschutzfachbeitrag dargelegt und können als gegeben betrachtet werden.

Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann insgesamt festgestellt werden, dass artenschutzrechtliche Belange dem Vollzug des Plans nicht entgegenstehen werden.

#### **10.6.5 Landschaft, Landschaftsbild**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans kommt es im Plangebiet zu einer starken Veränderung des Ortsbildes. Herausragende, das Landschafts- bzw. Ortsbild prägende Elemente sind nicht betroffen. Lediglich zwei markante Säulen-Pappeln befinden sich im Nordwesten des Plangebietes. Auf eine Festsetzung zur Erhaltung der Pappeln wurde verzichtet, da die Erhaltung von Pappeln in einem Wohngebiet erfahrungsgemäß schwierig ist (u.a. wegen regelmäßig erforderlicher Maßnahmen zur Verkehrssicherung). Darüber hinaus kann der erforderliche Abstand des Wurzelbereichs zum Rand der Baugrube nicht garantiert werden. Auf der Ebene der Baugenehmigung sollte geprüft werden, ob die am nördlichen Grundstücksrand stehende Pappel erhalten bleiben kann.

Da das Plangebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild besitzt, kommt es bei der Planumsetzung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft/Landschaftsbild.

### 10.6.6 Luft- und Klima

Das Plangebiet wird als klimatisch unbelastete Freifläche eingeschätzt<sup>63</sup>. Bei der Errichtung des Wohnungsbauvorhabens, mit Haupt- und Nebenanlagen ist gegenüber dem Ausgangszustand eine erhöhte sommerliche Erwärmung im Plangebiet zu erwarten.

Klimaschutz und Klimafolgenanpassung sind Querschnittsaufgaben. Vor diesem Hintergrund muss auch jeder Aspekt von Planungen im Hinblick auf die Klimawirksamkeit reflektiert werden.

Mit der Herstellung der sichtbaren Oberflächen und der versiegelten Flächen in heller Optik (textliche Festsetzung 12) kann die Aufheizung besonders an heißen, strahlungsreichen Tagen deutlich gemindert werden. Durch die Auswahl einer hellen Oberfläche v.a. der Bodenbeläge wird die Rückstrahlkraft (Albedo) der Oberflächen erhöht und es kann somit die Aufheizung des Materials durch Sonneneinstrahlung gegenüber der Nutzung dunklerer Materialien erheblich verringert werden. Folglich wird dadurch auch die Speicherung und spätere Abstrahlung von Wärme reduziert. Die Erwärmung im Plangebiet wird damit reduziert und ein Beitrag zur Verringerung der Überwärmung von bebauten Siedlungsbereichen insgesamt geleistet. Es wirkt sich insofern positiv auf das lokale Stadtklima aus und es wird ein Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel erfüllt.

Die im Plangebiet vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen tragen mittel- und langfristig zu einem günstigeren Lokalklima im Wohngebiet (Beschattung, Staubbinding, erhöhte Luftfeuchte) bei.

Negative Auswirkungen auf das Lokalklima der nördlich und südlich angrenzenden Wohngebiete sind nicht zu erwarten.

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Freisetzung von Treibhausgasen (THG) wäre es grundsätzlich möglich, eine überschlägige Ermittlung des THG-Ausstoßes im Hinblick auf die Primäremissionen des prognostizierten zusätzlichen Verkehrs bei Planumsetzung vorzunehmen. Auf eine rechnerische Ermittlung des Wertes wurde jedoch verzichtet. Zum einen ist eine solche Ermittlungspflicht auf der Ebene der Bauleitplanung nicht gegeben<sup>64</sup>, zum anderen könnte aus dem rechnerisch ermittelbaren Wert der verkehrsbedingten CO<sub>2</sub>-Zunahme keine in der Realität wahrnehmbare Veränderung für das Schutzgut Klima oder aber das Lokalklima beschrieben werden. Es gibt keine anerkannten Maßstäbe zur Bewertung der tatsächlichen Auswirkungen. Jede bauliche Entwicklung ist unmittelbar mit einer CO<sub>2</sub>-Zunahme verbunden; sie ist quasi zwingende Folge des Städtebaus. Im vorliegenden Planfall ist die Nachverdichtung des Stadtgebiets mit Wohnungsbau gewünscht, sodass die CO<sub>2</sub>-Zunahme hingenommen wird. Im Hinblick auf die Standortwahl lässt sich in jedem Fall feststellen, dass die Nachverdichtung innerhalb des bebauten Stadtgebiets aus klimatischer Sicht vorzugswürdiger ist als eine Bebauung im Außenbereich. Das Baugebiet ist an den ÖPNV angeschlossen und auch die integrierte Lage tragen zur Minimierung zusätzlicher Verkehre bei.

Trotz der Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die zusätzlichen Bewohnerverkehre und die veränderte Verkehrsführung bei einem Einrichtungsverkehr sind negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Lufthygiene der Umgebung nicht zu erwarten.

---

<sup>63</sup> Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnen am Hessenweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Stand Juli 2024.

<sup>64</sup> OVG Niedersachsen, Urt. v. 02.10.2024, Az.: 1 KN 34/23, in: BauR 2025, 59-67

### 10.6.7 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist sowohl hinsichtlich der abiotischen Faktoren (Standorteigenschaften) als auch hinsichtlich der vorgefundenen Lebensräume und Arten sehr eingeschränkt. Das Artenspektrum entspricht den intensiv vom Menschen genutzten Siedlungsflächen. Besondere Habitatstrukturen (z.B. Trockenrasen, dickstämmiges Totholz, vernässte Senken, Kleingewässer) sind nicht vorhanden. Bei Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans kommt es zur Veränderung der Lebensräume sowie der Pflanzenwelt.

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sowie Maßnahmen des Artenschutzes (insbesondere Festsetzung von Pflanzlisten mit heimischen, insektenfreundlichen Baum- und Straucharten) können sich positiv auf das Schutzgut auswirken.

Insgesamt kommt es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.

### 10.6.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale können bei Eingriffen in den Boden grundsätzlich berührt werden. Die Bauausführenden müssen die Bestimmungen des Denkmalschutzrechts beachten. Damit lassen sich erheblich nachteilige Beeinträchtigungen vermeiden.

Baudenkmale bzw. Kultur- und Sachgüter sind durch die Planumsetzung nicht betroffen.

### 10.6.9 Auswirkungen auf den Menschen

Das Plangebiet dient der Nachnutzung und städtebaulichen Aufwertung des brachliegenden Grundstücks. Die Schaffung von Wohnraum und die städtebauliche Aufwertung dienen der Bevölkerung. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben bei Umsetzung der Planung gewahrt (vgl. Ausführungen zum Lärm).

## 10.7 Haushalt der Stadt und Kosten der Planung

Die Kosten für die vorliegende Planung, die erforderlichen Gutachten und die anschließende Umsetzung der Planung werden von der Vorhabenträgerin, d.h. von der privaten Flächeneigentümerin der betroffenen Flurstücke, übernommen. Sie beteiligt sich auch mit einem Zuschuss an den Ausbaukosten für den Hessenweg. Die Kostenübernahme und die Bezuschussung werden durch einen städtebaulichen Vertrag / eine schuldrechtliche Vereinbarung zum Bebauungsplan geregelt.

## 10.8 Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächenbilanz des Plangebiets dar.

<b>Nutzung</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup> (gerundet)</b>	<b>von Hundert (gerundet)</b>
Allgemeines Wohngebiet	9.316	76,8
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.818	23,2
<b>SUMME (räumlicher Geltungsbereich)</b>	<b>12.134</b>	<b>100</b>

## **E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG, SCHLUSSABWÄGUNG**

### **11. Beteiligungsschritte im Planverfahren**

#### **11.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen einer Bürgerversammlung in den Räumen des St. Bernhard Begegnungszentrums in Brandenburg an der Havel am 27.04.2023 um 17 Uhr statt. An der Bürgerversammlung nahmen rund 40 interessierte Bürger und Bürgerinnen teil. Vertreter der Stadtverwaltung übernahmen die Einführung und Vorstellung der Planungsschritte des Bebauungsplanverfahrens sowie die Vorstellung der Planungsinhalte. Die mit der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts betrauten Architekten stellten den Entwurf vor. Die Vertreter der Stadt und des Architekturbüros standen anschließend für die Beantwortung von Fragen zur Verfügung.

Nachfragen und Diskussionen erfolgten vornehmlich zu den folgenden Sachpunkten:

Verkehr und Lärm:

- aktuelle und zukünftige Lärmbelastung,
- Forderung eines Lärmgutachtens,
- Immissionen des Nahversorgungszentrums und des Stahlwerks sind zu berücksichtigen,
- Lärmausbreitung durch Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt,
- Untersuchung zur Erschließungssituation erforderlich,
- Parkplatzsituation in der Umgebung (Besucherparkplatz),
- Straßenausbau Hessenweg und Schaffung eines Gehweges.

Baukörper:

- Forderung von geringerer Geschossigkeit und von Siedlungshäusern anstelle von Geschosswohnungsbau,
- Begrenzung der Höhenentwicklung,
- Aufnahme von Regelungen zur Fassadengestaltung,
- Fehlende Vermittlung zwischen nördlicher und südlicher Bebauung.

Boden/Wasser:

- Verweis auf hohes Grundwasser,
- Forderung eines Baugrundgutachtens,
- Prüfung des Verlaufs von Wasseradern.

Artenschutz:

- Verweis auf schützenswerte Fledermausarten.

Sonstiges:

- Am Gemeinschaftshaus soll im August ein Spielplatz entstehen.
- Wünschenswert ist eine Ärzteansiedlung als ergänzende Nutzung im Plangebiet.
- Hinweise, die die Umsetzung der Planung betreffen.

Die Inhalte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in einem Protokoll dokumentiert, welches Bestandteil der Verfahrensakte ist.

Die Anregungen aus der Öffentlichkeit zur Einholung von Fachgutachten (Lärm, Boden/Baugrund, Artenschutzfachbeitrag, Landschaftsplanung) wurden aufgegriffen, um die Auswirkungen der Planung besser einzuschätzen und die erforderlichen Regelungsinhalte ermitteln zu können.



Die Ergebnisse der Fachgutachten wurden in die Entwurfsfassung zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

Die nachstehende tabellarische Übersicht gibt einen Überblick über die Umsetzung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag & Verweis auf die Berücksichtigung in den Planunterlagen
Reduzierung der Gebäudehöhe	Der Anregung wurde gefolgt. Die zulässige Gebäudehöhe wurde im nördlichen und im westlichen Bereich von OK max 46,1 m bzw. 45,1 m auf OK max 44,5 m reduziert. Weiterhin wird durch textliche Festsetzung festgelegt, dass für die Baukörper entlang des südlichen Hessenwegs eine Art Staffelgeschoss ausgebildet werden muss. Damit wird der Übergang zu den Einfamilien- und Doppelhäusern harmonischer gestaltet.
Reduzierung der Geschossigkeit	
Ergänzung von örtlichen Bauvorschriften (Fassadengestaltung)	Für die Ergänzung der textlichen Festsetzungen um örtliche Bauvorschriften zur Fassadengestaltung besteht im vorliegenden Fall kein städtebauliches Erfordernis, daher wird darauf verzichtet. Allein die Farbgebung wird durch eine B-Plan-Festsetzung geregelt. Diese Regelung zielt in erster Linie auf einen Beitrag zum Klimaschutz; sie soll einen Beitrag zur Verringerung der Überwärmung von bebauten Siedlungsbereichen leisten. Der festgesetzte Rücksprung des obersten Vollgeschosses soll die niedrigen Gebäudehöhen der Bestandsbebauung am südlichen Hessenweg berücksichtigen.
Fragen zur verkehrlichen Erschließung (Ausbau Hessenweg)	In der Begründung und im Lärmgutachten erfolgen Aussagen zum geplanten Ausbau des Hessenwegs.
Emissionen durch die geplante Tiefgaragenzufahrten	In der Begründung erfolgen Aussagen zu den planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Grundlage bildet das eingeholte Lärmgutachten.
Kritik an der Inanspruchnahme von Grünflächen für Wohnungsneubau	Im Ergebnis der Alternativenprüfung wird an dem Vorhaben zur Nachverdichtung des Siedlungsgebiets festgehalten. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf einem privaten Grundstück wäre im vorliegenden Fall nicht abwägungsgerecht. Die Flächeneigentümerin strebt eine bauliche Entwicklung an. Dies ist auch im Sinne der gesamtstädtischen Entwicklungsziele zur Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum. Die umliegenden Wohnbaugrundstücke weisen selbst einen hohen Grün- und Freiflächenanteil auf. Der Verlust der Grünflächennutzung (ehemals Kleingärten) ist abwägungsgerecht. Der Belang „ausreichende Versorgung mit Grün- und

	Freiflächen“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB) bleibt weiterhin im Planumfeld gewahrt.
Zustimmung zu Baumpflanzungen und der Anlage eines Spielplatzes	Der B-Plan trifft Festsetzungen zu Baumpflanzungen. Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen bilden der landschaftsplanerischer Fachbeitrag und der Artenschutzfachbeitrag. Weiterhin wird die Errichtung eines privaten Spielplatzes im B-Plan festgesetzt.
Würdigung nachbarschaftlicher Belange, Nachbarschutz	In der Begründung erfolgt eine Auseinandersetzung mit Fragen des Nachbarschutzes und der berechtigten Interessen der Nachbarschaft.

## 11.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit E-Mail vom 20.04.2023. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde damit bis zum 26.05.2023 die Möglichkeit gegeben, zum Bebauungsplan frühzeitig Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Grundlage der Beteiligung bildeten der Vorentwurf der Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen, ein sechsstufiges Informationsblatt sowie eine Biotopkartierung und das städtebauliche Konzept. Die Unterlagen wurden den Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden digital per E-Mail zugeschickt.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergaben sich eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung und den Entwurf.

Folgende wesentliche Hinweisen und/oder Anregungen wurden vorgetragen:

1. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming haben die Vereinbarkeit mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bestätigt.
2. Der Landesbetrieb Straßenwesen stimmte der Planung zu. Er verwies aber darauf, dass die verkehrliche Infrastruktur mitwachsen sollte. Bei einer signifikanten Veränderung der verkehrlichen Lage an Bundes- und Landesstraßen sind weitere Betrachtungen notwendig.
3. Da die Fläche des Vorhabens als kampfmittelverdächtig einzustufen ist, ist eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung zu erbringen.
4. Die vorgetragenen Hinweise zum Leitungsbestand und zu den Erschließungsanforderungen betreffen in der Hauptsache die Planumsetzung.
5. Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände trug vor, dass die Flächen stärker zu begrünen und Bäume zu erhalten sind. Die vorgezogenen CEF-Maßnahmen sollten dauerhaft gesichert werden.

6. Die Immissionsschutzbehörde stimmte dem Planvorhaben zu.
7. Es wurden Hinweis zum eingetragenen Bodendenkmal sowie zu den Bodendenkmal-Vermutungsflächen gegeben.
8. Der ADFC regte an, einen Faktor 2,5 für die herzustellenden Fahrradabstellanlagen entsprechend der Anzahl der Wohnungen anzusetzen. Dieser Hinweis wurde an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung weitergegeben. Der Plangeber sieht kein Regelungserfordernis zu Stellplatzanlagen für Fahrräder im B-Plan.

Grundsätzlich ergaben sich Hinweise zur Konkretisierung der Festsetzungen des B-Plans.

Von den Nachbargemeinden wurden keine Einwände geäußert.

Weitere Einzelheiten sind der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu entnehmen. Die Tabelle ist Bestandteil der Verfahrensakte.

### **11.3 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

In ihrer Sitzung am 27.11.2024 billigte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38 „Wohnen am Hessenweg“ mit den dazugehörigen Entwurfsbegründung zur förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt (Beschluss-Nr. 230/2024). Die förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 11.12.2024 im Amtsblatt für die Stadt Zehdenick (34. Jahrgang, Nr. 23) ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohnen am Hessenweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel wurde zusammen mit der Begründung sowie den nach Einschätzung der Stadt Brandenburg wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Fachgutachten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen wurden während der Dauer der Veröffentlichung (sog. Veröffentlichungsfrist) vom 06.01.2025 bis einschließlich 07.02.2025 auf der Internetseite der Stadt Brandenburg an der Havel veröffentlicht; sie waren auch über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich. Neben der Veröffentlichung im Internet fand als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit eine Auslegung der Unterlagen in der Stadtverwaltung statt.

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung bereitgestellten Unterlagen waren:

#### **Entwurf des B-Plans**

- Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnen am Hessenweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel, Stand 06.09.2024;
- Begründung, Stand 06.09.2024;

#### **Ergänzende Unterlagen und Gutachten**

- Textlichen Festsetzungen, Stand 06.09.2024;
- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und B-Planrelevante Anregungen, die im Rahmen der Bürgerversammlung eingegangen sind, mit vorläufigen Abwägungsvorschlägen zur Berücksichtigung im Entwurf, Stand 06.09.2024;
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand Juli 2024;
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Stand Juli 2024;
- Baugrundgutachten mit Anlagen (Geologische Baugrundvorerkundung, Stand 12.10.2023);

- Lärmgutachten, Stand 15.07.2024 und
- Vorbemessung Versickerung (Versickerungsangaben, Stand 18.03.2024),

### **Städtebaulicher Entwurf**

- Städtebaulicher Entwurf, Stand 24.06.2024;
- Städtebaulicher Entwurf, Schnitt

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen 16 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Die Öffentlichkeit trug Fragen, Anregung oder Bedenken zu den folgenden Sachpunkten vor:

- Der Umfang der Neuversiegelung sei zu hoch. Grundsätzlich wurde die Inanspruchnahme von Grünflächen für Wohnungsneubau kritisiert.
- Das Vorhaben würde sich nicht in das Siedlungsbild einfügen bzw. der Siedlungscharakter würde zerstört werden.
- Die Gebäudegröße und -höhe sowie die Anzahl an Wohneinheiten wären im Vergleich zu der umliegenden Bebauung zu hoch. Dementsprechend sollte die Anzahl der zulässigen Vollgeschossen reduziert werden.
- Fragen zur verkehrlichen Erschließung wurden gestellt: Wie erfolgt die Unterbringung der Besucher- und Lieferantenparkplätze? Wie erfolgt der Ausbau des Hessenwegs? Wie steht es um ein Wegekonzept für den Rad- und Fußverkehr?
- Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens wurde bemängelt.
- Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft aufgrund der neuen Bebauung, die resultierende Verkehrszunahme sowie Emissionen durch die geplante Tiefgaragenzufahrt wurden befürchtet.
- Es wurde vorgetragen, dass für die Errichtung des privaten Bauvorhabens andere Standorte besser geeignet wären.
- Das Planvorhaben sei nicht umweltverträglich. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Natur- und Grundwasserhaushalt wurden befürchtet. Bedenken bezüglich der Tragfähigkeit des Bodens wurden geäußert.
- Die festgesetzten Maßnahmen zu Begrünung und zu den Baumpflanzungen würden nicht genügen.
- Die Würdigung nachbarschaftlicher Belange wurde angeregt.

Die vorgetragenen Anregungen wurden jeweils sachpunktweise geprüft und mit Abwägungsvorschlägen in der Abwägungstabelle versehen. Die Ergebnisse der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB geben keinen Anlass zur Änderung der B-Plan-Festsetzungen. Die Bedenken aus der Öffentlichkeit können entkräftet werden. Mit Umsetzung der Planung bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit, denen nach Abwägung nicht gefolgt werden soll, sind in der Zusammenfassung der Abwägungsvorlage dargestellt.

### **11.4 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38 erfolgte mit Schreiben vom 13.12.2024. Die

Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hatten bis einschließlich 07.02.2025 Zeit zur Bauleitplanung Stellung zu nehmen. Zeitgleich erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Die Unterlagen zur Beteiligung nach § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB waren identisch mit denen zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (siehe Kapitel 11.3 der Begründung).

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 41 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden angeschrieben, von denen sich 21 Beteiligte geäußert haben.

Die vorgetragenen Anregungen wurden jeweils sachpunktweise geprüft und mit Abwägungsvorschlägen in der Abwägungstabelle (Bestandteil der Verfahrensakte) versehen. Die wesentlichen Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming haben erneut die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.
- Von den Abteilungen des Landesamtes für Umwelt hat nur die Abteilung Technischer Umweltschutz 2 eine Stellungnahme abgegeben. Die Immissionsschutzbehörde stimmte dem Planvorhaben zu. Sie bestätigte, dass der auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärm keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Folge hat. Außerdem äußert sie, dass die Ermittlungen und Bewertungen zu den Tiefgaragengeräuschen sowie den Verkehrsgeräuschen auf öffentlichen Straßen in der schalltechnischen Untersuchung plausibel und nachvollziehbar sind. Die Behörde folgt den Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung in der Begründung (Kap. 10.5).
- Das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände führte aus, dass bei vollständiger Umsetzung der Festsetzungen über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (TF 4 bis 9) die natur- und artenschutzrechtlichen Belange weitestgehend berücksichtigt werden. Es wurden Hinweise für die Planumsetzung gegeben. Die Verbände sind weiterhin der Auffassung, dass der sparsame Umgang mit Grund und Boden es gebietet, Dach- und/oder Fassaden zur Energiegewinnung zu nutzen bzw. sie zu begrünen. Der Anregung der Verbände wird grundsätzlich zugestimmt. Der Plangeber hat sich jedoch dagegen entschieden, Vorgaben zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Installation von Solarthermie oder Photovoltaik festzusetzen. Einzelheiten zur Begründung der Abwägung ergeben sich aus der Abwägungsvorlage.
- Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum verwies noch einmal darauf hin, dass das nördliche Plangebiet in einem Bereich liegt, der bereits als Bodendenkmal registriert wurde. Die südliche Teilbereichsfläche ist als Bodendenkmal-Vermutungsfläche ausgewiesen. Ein entsprechender Hinweis wurde in der Begründung zu B-Plan aufgenommen. Durch Hinweis ohne Normcharakter wird auf die Bestimmung des BbgDSchG hingewiesen. Diese sind bei Umsetzung der Planung zu beachten.
- Der VCD Brandenburg e.V. begrüßte die Nachnutzung brachliegender innerstädtischer Flächen zur Schaffung von urbanem Wohnraum. Er trug Hinweise zu den Stärken und Schwächen der Planung vor. Die Mehrheit der Hinweise liegen jedoch nicht im Einflussbereich der vorliegenden Bauleitplanung oder aber betreffen die Umsetzung der Planung. Der Anregung zur Festsetzung eines Nord-Süd-Durchgangs für Fußgänger und Radfahrer soll nicht gefolgt werden; ein öffentlicher Gehweg für den Fuß- und Radverkehr auf dem

privaten Grundstück ist nicht erforderlich. Die Belastung des privaten Grundstücks mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit ist nicht abwägungsgerecht zu begründen. Die Hinweise und Anregungen zu den Themen „Umwelt und Begrünung“ wurden geprüft. Im Ergebnis hält die Stadtverwaltung die Hinweise zu den Schwächen für nicht zutreffend. Die Festsetzungen des B-Plans beschränken sich nicht nur auf eine Mindestbegrünung mit einfachen Rasenflächen. Die Festsetzungen des B-Plans umfassen auch Pflanzpflichten für Bäume und Sträucher sowie Vorgaben zur Gestaltung befestigter Flächen. Weitergehende grünordnerische Vorgaben sind nicht zu begründen. Der Entwurf des B-Plans muss nicht geändert werden.

- Die vorgetragenen Hinweise der Versorgungsunternehmen zum Leitungsbestand und zu den Erschließungsanforderungen betreffen in der Hauptsache die Planumsetzung.
- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung bzw. keine Belange berührt oder aber keine Einwände gegen die Planung zeigten an: Landesbetrieb Forst Brandenburg (untere Forstbehörde); Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe; Landesamt für Bauen und Verkehr, Deutscher Wetterdienst; Handelsverband Berlin-Brandenburg; Landkreis Potsdam-Mittelmark, Amt Wusterwitz, Gemeinde Kloster Lehnin.

Die Ergebnisse der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB gaben keinen Anlass zur Änderung der B-Plan-Festsetzungen.

### **11.5 Erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Mit Beschluss vom 18.12.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel die Aussetzung der Anwendung der Stellplatzherstellungssatzung vom 15.04.2005 (ABl. Nr. 5 vom 17.05.2005) der Stadt Brandenburg an der Havel beschlossen (Beschluss-Nr. 254/2024 inkl. Ergänzungsantrag 354/2024).

Wie die Anregungen aus der Öffentlichkeit zeigen, stellt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs einen abwägungserheblichen Belang dar. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs des geplanten Wohngebiets berührt die Belange der Nachbarn, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung aber auch die Belange des Verkehrs selbst.

Mit der Aussetzung der Stellplatzherstellungssatzung müsste der Bauherr / die Bauherrin im Baugenehmigungsverfahren keine Stellplätze für die beantragte Nutzung nachweisen. Dies ist im vorliegenden Fall städtebaulich nicht erwünscht; würden keine Stellplätze auf dem Baugrundstück entstehen, so wäre mit städtebaulichen Spannungen und Konflikten im Planumfeld zu rechnen, da im Umfeld kein ausreichendes Stellplatzangebot besteht. Dem will und muss der Plangeber vorbeugen. Grundsätzlich gilt: Der B-Plan muss die Konflikte, die er auslösen kann, selbst bewältigen, wenn keine Klärung im nachgelagerten Verfahren der Planumsetzung möglich oder gesichert ist. Die Konfliktbewältigung konnte hier durch die Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift zur Zahl der notwendigen Stellplätze erfolgen. Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 38 wurden daher um die Vorgaben der ausgesetzten Stellplatzherstellungssatzung ergänzt. Der geänderte Entwurf des B-Plan Nr. 38 setzt fest, dass für die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen notwendige Stellplätze zu schaffen sind. Die Zahl der notwendigen Stellplätze entspricht den Vorgaben der ausgesetzten Stellplatzherstellungssatzung.

Nach § 4a Abs. 3 BauGB gilt: Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 BauGB oder § 4 Absatz 2 BauGB geändert oder ergänzt, ist er erneut nach § 3 Absatz 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, es sei denn,

die Änderung oder Ergänzung führt offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Die Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift zur Kfz-Stellplatzpflicht in der B-Plansatzung stellte eine Änderung des Entwurfs dar. Dabei war nicht offensichtlich, dass keine erstmalige oder stärkere Berührung von Belangen die Folge der Änderung ist. Somit war der geänderte Entwurf des B-Plans Nr. 38 erneut zu veröffentlichen, um in Bezug auf die Änderung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Internet in der Zeit vom 19.06.2025 bis einschließlich 03.07.2025. Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit wurde zeitgleich eine öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs sowie der dazu vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen in der Stadtverwaltung durchgeführt.

Von den nach § 4 Absatz 2 BauGB Beteiligten wurden mit Schreiben vom 19.06.2025 (Versand am 16.06.2025) nur das Landesamt für Bauen und Verkehr sowie die VCD-Kreisgruppe Brandenburg an der Havel zwecks Einholung der Stellungnahmen angeschrieben und von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt. Da die Änderung des Entwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt, konnte die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Eine gleichartige Beschränkung auf die „betroffene“ Öffentlichkeit war nicht möglich. Daher erfolgte die verkürzte öffentliche Auslegung.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung gingen zwei Stellungnahmen ein:

1. Das Landesamt für Bauen und Verkehr führte aus, dass aus Sicht der Landesverkehrsplanung weiterhin keine Einwände gegen die Planung bestehen.
2. Der Verkehrsclub Deutschland (VCD), Landesverband Brandenburg e.V. führte aus, dass die städtebauliche Entwicklung und die planerisch eröffnete Nachverdichtung an dieser Stelle, verbunden mit guter Nahversorgung und Lagegunst, grundsätzlich begrüßt wird. Es wurden jedoch Hinweise und Anpassungsvorschläge zu den Themen nachhaltige Mobilität, soziale Infrastruktur, Flächeneffizienz und Klimaanpassung vorgetragen. Im Hinblick auf die Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift zur Stellplatzpflicht wurden folgende Anregungen vorgetragen, denen nach Prüfung jedoch nicht gefolgt wird:

*Einwand: Die im B-Plan festgelegte Stellplatzanzahl (TF 15) würde den realistischen Bedarf deutlich überschreiten.*

Dem Einwand kann nicht gefolgt werden. Nach Auffassung des Plangebers hat sich der Stellplatzschlüssel der Stellplatzherstellungssatzung bewährt. Diese Zahlen werden festgesetzt.

*Einwand: Der VCD betrachtet die Errichtung einer Tiefgarage aus stadtpolitischer Sicht als Hemmnis für bezahlbaren Wohnraum, eine nachhaltige Stadtentwicklung und die Mobilitätswende.*

Die Bedenken können entkräftet werden. Es überwiegen vielmehr die Gründe für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Tiefgaragen, sodass keine einschränkende Festsetzung im B-Plan erforderlich ist. Zu den Gründen zählen:

- Die Möglichkeit, Stellplätze unterirdisch nachzuweisen, erlaubt eine höhere bauliche Dichte und damit mehr Wohnraum auf gleicher Fläche, ohne die Qualität der Freiräume zu beeinträchtigen.



- Im vorliegenden Planungsraum ohne ausreichende Stellplätze im Umfeld verhindert eine Tiefgarage, dass der Parkdruck auf den öffentlichen Straßen steigt. So bleibt der Straßenraum für Fußgänger, Radfahrer und den öffentlichen Verkehr besser nutzbar.
- Die Verlagerung des ruhenden Verkehrs in die Tiefgarage trägt dazu bei, das Stadtbild aufzuwerten und die Aufenthaltsqualität im Baugebiet zu verbessern.
- Tiefgaragen können mit Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, Fahrradabstellplätzen und Sharing-Angeboten ausgestattet werden. Sie unterstützen damit die Mobilitätswende und bieten flexible Lösungen für zukünftige Entwicklungen.
- Bewohner profitieren von kurzen Wegen zwischen Wohnung und Stellplatz, was insbesondere für Familien, ältere Menschen und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen von Vorteil ist.
- Im vorliegenden B-Plan wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem eigenen Grundstück aus städtebaulichen Gründen verbindlich gefordert. Die Tiefgarage ist hier voraussichtlich die einzige Möglichkeit, diese Vorgaben zu erfüllen, ohne die Anzahl der Wohneinheiten deutlich zu reduzieren.

*Einwand: Es würde an einem verknüpften Konzept zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) durch ÖPNV, Radverkehr, Carsharing und nachhaltige Mobilität fehlen.*

Der Vortrag betrifft die Umsetzung der Planung; die B-Plan-Festsetzungen selbst können kein nachhaltiges Mobilitätskonzept etablieren. Ein Mobilitätsmanagement, das beispielsweise eine Mobilitätsberatung oder eine digitale Plattform für Bewohner zur Bündelung aller Angebote (ÖPNV, Carsharing, Leihfahrräder, Mitfahrgelegenheiten) umfasst, Informationsveranstaltungen und Aktionen (z. B. autofreier Tag, Fahrrad-Check) zur Förderung nachhaltiger Mobilität organisiert oder die Integration von Leihfahrradsystemen oder Carsharing mit einer eigenen Station im Wohngebiet vorantreibt, kann bei der Umsetzung der Planung angelegt werden.

Im Hinblick auf die B-Plan- relevanten Inhalte gilt:

- Das Plangebiet ist fußläufig an mehrere Bushaltestellen (u.a. Linien 2, 560, 571, N2) angebunden, die direkte Verbindungen zum Hauptbahnhof und in die Innenstadt bieten. Das trägt zur Förderung des ÖPNV bei.
- Die integrierte Lage und die Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum tragen zur Reduzierung des MIV bei.
- Die geplante Ausweisung des Hessenwegs als verkehrsberuhigte Einbahnstraße reduziert Durchgangsverkehr und fördert sichere Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer. Dies trägt zur Verkehrsberuhigung bei.
- Stellplätze für Carsharing oder Flächen für Fahrradabstellanlagen sind im Plangebiet zulässig. Das städtebauliche Konzept sieht explizit hochwertige Fahrradabstellanlagen vor.
- Die Installation von E-Ladestationen für Autos und Fahrräder in den Tiefgaragen und auf Außenstellplätzen ist planungsrechtlich zulässig.

*Forderung: Der B-Plan sollte die Zahl der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder vorschreiben.*

Die Anzahl der Fahrradabstellplätze wird nach Abwägung nicht im B-Plan festgesetzt. Den für die Gesamtstadt möglicherweise künftig geltenden Regelungen für Fahrradabstellplätze möchte der Plangeber nicht vorweggreifen. Auch im Sinne der Gleichbehandlung verzichtet der Plangeber auf einen verbindlichen Stellplatzschlüssel durch B-Plan-Festsetzung. Städtebauliche Spannung sind dadurch nicht zu erwarten.

*Forderung: Die öffentliche Bereitstellung von E-Ladesäulen und Carsharing-Stellplätzen sollte erfolgen.*

Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebiets ist es nicht abwägungsgerecht zu begründen, dass Teile des privaten Baugrundstücks für die Herstellung öffentlicher Stellplätze oder Flächen der Ladeinfrastruktur festgesetzt werden.

Daneben trug der VCD die folgenden, nicht auf die Stellplatzvorschrift bezogenen Anregungen vor, denen nach Abwägung ebenfalls nicht gefolgt werden soll:

- Die vorgesehene reine Wohnnutzung würde den Bedarf an sozialer Infrastruktur vernachlässigen. Es würde eine integrative soziale Nutzung (Nachbarschaftstreff, Mehrgenerationenwohnen) fehlen.
- Ein öffentlicher Spielplatz sollte als zentrale Freifläche verbindlich festgesetzt werden, geeignet für alle Altersgruppen, auch Jugendliche.
- Die vorgesehene Dach- und Fassadengestaltung würde klimapolitisch hinter dem Anspruch der Stadt zurückbleiben. Dach- und Fassadenbegrünung wurden gefordert.
- Verbindliche Festsetzung eines Durchgangs für Rad- und Fußverkehr im Westen des Baugebiets zur Anbindung an die Bushaltestelle Hessenweg (B102).

Die Ergebnisse der erneuten Beteiligung gaben keinen Anlass, die Festsetzungen des Bebauungsplans zu ändern. Zur Vorbereitung der abschließenden Beschlussfassung (Abwägungs- und Satzungsbeschluss) durch die Stadtverordnetenversammlung wurde die Begründung dem Verfahrensstand entsprechend fortgeschrieben. Weiterhin wurde aus eigener Sachkenntnis eine redaktionelle Anpassung an der TF 15 Abs. 3 und der Tabelle „Nutzungsart und Zahl der Stellplätze“ gemäß TF 15 vorgenommen: In der Fassung der erneuten Beteiligung verwies Absatz 3 der TF 15 auf die Anwendung der DIN 277-1:1987-06, soweit die Fläche maßgeblich für die Stellplatzermittlung ist. Der Plangeber hat sich entschieden, mit der Satzungsfassung auf die aktuelle Fassung der Norm - DIN 277:2021-08 – Bezug zu nehmen. Da in der aktuellen DIN 277:2021-08 der Begriff Nutzfläche nicht mehr verwendet wird, sondern stattdessen Nutzungsfläche (NUF), musste auch die Tabelle in den Zeilen 1.1b (Nutzungsfläche von Wohnungen, 9.1a und 9.1b (Nutzungsfläche von Handwerksbetrieben) angepasst werden. Eine materielle Änderung des Stellplatzschlüssels folgt daraus nicht. Die Nutzungsfläche (NUF) der DIN 277:2021-08 entspricht inhaltlich dem, was früher als Nutzfläche (NF) bezeichnet wurde. Die Definition ist nahezu gleich: Es handelt sich um den Teil der Netto-Raumfläche (früher „Netto-Grundfläche“), der der Nutzung des Bauwerks entsprechend seiner Zweckbestimmung dient.

## **12. Schlussabwägung**

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnen am Hessenweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung einer ca. 1,2 ha großen innerstädtischen Fläche zu Wohnzwecken zu schaffen. Das Plangebiet befindet sich in der Quenzsiedlung im westlichen Stadtteil Altstadt und wurde bis Ende 2021 als Kleingartenanlage „Zu den Birken“ genutzt, die in Abstimmung mit dem Kreisverband Brandenburg/Havel der Gartenfreunde e.V. aufgelöst wurde.

Die private Flächeneigentümerin beabsichtigt, eine mehrgeschossige Wohnbebauung mit Mietwohnungen zu errichten. Der ruhende Verkehr dieser Wohnbebauung soll nach dem abgestimmten

städtebaulichen Konzept in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Stadt Brandenburg an der Havel begrüßt das private Vorhaben aufgrund des bestehenden Bedarfs an Wohnraum. Die beräumte und verkehrlich erschlossene Fläche ist grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet, da die nähere Umgebung bereits überwiegend durch Wohnbebauung und ein Nahversorgungszentrum geprägt ist.

Um eine Nachnutzung der innerstädtischen Brachfläche zu Wohnzwecken zu gestatten, wird das private Baugrundstück als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen werden standortbezogen ausdifferenziert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen die gewünschte Bauform und berücksichtigen zugleich die Immissionssituation im Hinblick auf das benachbarte Nahversorgungszentrum. Auch Fragen der Begrünung, der Gestaltung, der Erschließung und des ruhenden Verkehrs werden durch die B-Plan-Festsetzungen geregelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 „Wohnen am Hessenweg“ war mit mehreren städtebaulichen Herausforderungen verbunden, die im Rahmen der Planung sorgfältig geprüft, berücksichtigt und abgewogen werden mussten:

1. **Integration in heterogene Bestandsbebauung, Stadtgestaltung:** Das Plangebiet befindet sich in einer Umgebung, die durch eine Mischung verschiedener Bebauungstypen charakterisiert ist. Im Süden und Osten grenzt es an Einfamilien- und Doppelhäuser, während sich im Westen großflächige Einzelhandelsangebote (Nahversorgungszentrum) und im Norden eine offene Bauweise mit vereinzelt mehrgeschossigen Bauten befinden. Die größte Herausforderung bestand darin, eine mehrgeschossige Wohnbebauung so zu gestalten, dass sie sich bestmöglich in diese heterogene Struktur einfügt, insbesondere im Übergang zu den kleinteiligeren Einfamilienhausstrukturen im Süden. Dies erforderte eine angepasste Höhenentwicklung und Kubatur, wie die Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe und die Vorgabe eines Staffelgeschosses im südlichen Bereich des Baugebiets.

Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 38 führt zu einer starken Veränderung des Ortsbildes: Das Gebiet, welches zuvor als Kleingartenanlage genutzt wurde, wird einer Wohnnutzung mit mindestens 2- oder 3-geschossigen Gebäuden zugeführt. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, wie Strauch- und Baumpflanzungen, tragen zu einer standortangemessenen Gestaltung und Begrünung bei.

2. **Nachverdichtung versus Wahrung des Bestandscharakters:** Die grundsätzliche Zielsetzung der Stadt, innerstädtische Potenzialflächen zu aktivieren und mehrgeschossigen Wohnraum zu schaffen, steht im Spannungsfeld mit dem Wunsch von Anwohnern, den bestehenden Charakter der Siedlung zu wahren und wohnungsnahe Grünflächen zu erhalten. Die planerische Lösung besteht darin, ein angemessenes Maß an Nachverdichtung zu eröffnen, ohne die Lebensqualität der bestehenden Nachbarschaft erheblich zu beeinträchtigen oder den Maßstab der Umgebung zu überdehnen. Die im Laufe des Planverfahrens vorgenommenen Anpassungen an der Gebäudehöhe, die Gestaltung der Übergänge zur Bestandsbebauung und die Begrenzung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl sowie die Festsetzung zur Begrünung des Baugebiets sind ein Ergebnis dieser Abwägung. Trotz der Notwendigkeit einer Nachverdichtung wird auf die Begrenzung des Nutzungsmaßes auf die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet geachtet, um der umliegenden Bebauung Rechnung zu tragen und die nachhaltige Nutzung

der innerstädtischen Potenzialfläche zu gewährleisten. Die Vorgabe zur Anlage eines Kleinkinderspielfeldes trägt dem Bedürfnis wohnungsnahen Aufenthaltsflächen Rechnung.

3. **Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr:** Die Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt über den Hessenweg. Die bereits bestehende Belastung des nur eingeschränkt ausgebauten Hessenwegs und die Notwendigkeit, den zusätzlichen Verkehr des neuen Wohngebiets aufzunehmen, waren ebenfalls zentrale Herausforderungen. Es konnte geklärt werden, dass der Hessenweg innerhalb des öffentlichen Straßenflurstücks baulich ertüchtigt werden muss und kann. Auch die damit im Zusammenhang stehenden verkehrsorganisatorischen Maßnahmen (Einrichtungsverkehr, gemischte Nutzung der Verkehrsfläche, Verzicht auf einen Gehweg) wurden mit dem Sachgebiet Straßen und Brücken vorgeklärt. Der Ausbau erfolgt nach Umsetzung der Planung; die private Flächeneigentümerin des Baugebiets beteiligt sich gemäß städtebaulichem Vertrag an den Ausbaukosten. Durch die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen schafft der B-Plan Nr. 38 die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Straßenausbau.

Auch die Frage des ruhenden Verkehrs und die Bereitstellung ausreichender Stellplätze innerhalb des Plangebiets, um den Parkdruck in der Umgebung nicht zu erhöhen, waren wichtige Abwägungsbelange. Die Aussetzung der Stellplatzherstellungssatzung der Stadt Brandenburg an der Havel erfordert eine verbindliche Regelung durch den B-Plan Nr. 38, um dennoch eine angemessene Anzahl von Stellplätzen sicherzustellen.

4. **Umgang mit vorhandenen Grünflächen, Artenschutz und Klimaanpassung:** Vor Planungsbeginn war das Plangebiet eine Kleingartenanlage. Die Umwandlung dieser Grünfläche in Bauland erfordert eine standortangemessene Sicherung von Grünstrukturen und Ersatzlebensräumen geschützter Arten. Die Herausforderung bestand darin, die notwendige Nachverdichtung zu ermöglichen und gleichzeitig die kleinklimatischen Auswirkungen zu minimieren sowie neue grüne Baugebietsflächen zu schaffen. Dies wurde durch Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung (GRZ 0,4), die Vorgabe von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächen für Wege und Stellplätze sowie die Festsetzung von Strauch- und Baumpflanzungen und einem Kinderspielfeld innerhalb des Plangebiets adressiert. Die Vorgabe einer hellen Gestaltung von Fassaden und befestigten Flächen soll der Aufheizung an Sonnentagen entgegenwirken, um positive Effekte für das Mikroklima zu erzielen. Der B-Plan trifft außerdem Festsetzungen zur Anlage von Lebensraumstrukturen und Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse. Der Plangeber hat geklärt, dass keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planumsetzung entgegenstehen.
5. **Immissionsschutz:** Die Nachbarschaft äußerte Bedenken im Hinblick auf die immissionschutzrelevanten Auswirkungen: Die planerische eröffnete mehrgeschossige Wohnbebauung wird sich auf die Bevölkerungsentwicklung und die Verkehrsentwicklung auswirken. Um die Bedenken aufzugreifen, werden in der Begründung die planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere in Bezug auf Emissionen durch Tiefgaragenzufahrten und das zusätzliche Verkehrsaufkommen, beleuchtet. In der Zusammenschau der ermittelten Umweltauswirkungen sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erkennen, welche gegen die Planung sprechen. Es besteht kein Anlass zur schalltechnischen Optimierung des Planvorhabens, Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 sind ebenfalls

nicht erforderlich. Mit der baulichen Ertüchtigung des Hessenwegs kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen technisch problemlos bewältigt werden. Die in den B-Plan aufgenommene örtliche Bauvorschrift vermeidet eine Parkdruck im öffentlichen Verkehrsraum. Hinsichtlich des benachbarten Nahversorgungszentrums, der umliegenden Sportanlagen sowie der weiter entfernt gelegenen gewerblichen und industriellen Nutzungen konnte festgestellt werden, dass die planungsrechtlich eröffnete Wohnbebauung zu keinen Einschränkungen dieser Nutzungen führt. Das Planvorhaben stellt keine heranrückende schutzbedürftige Nutzung für die umliegenden emittierenden Nutzungen im Bestand dar. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben im Baugebiet gewahrt. Die Anordnung des Baukörpers im westlichen Bereich des Plangebiets als „Lärmschutzriegel“ gegenüber dem Nahversorgungszentrum dient als Vorsorgemaßnahme.

Fazit: Es konnte keine nachteilige Betroffenheit für die umliegenden Nutzungen festgestellt werden. Maßnahmen zum Schallschutz sind im Bebauungsplan nicht erforderlich. Für die vorliegende B-Planaufstellung konnten die Verträglichkeit und die Umsetzbarkeit der Planung nachgewiesen werden.

### **Abwägungserhebliche Belange im Rahmen der Beteiligungen, denen nicht oder nur teilweise gefolgt wurde**

Wie sich aus den Kapitelpunkten 11.1 bis 11.5 ergibt, wurden im Rahmen der Beteiligungsschritte abwägungserhebliche Belange vorgetragen. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine der Planung entgegenstehende Belange geäußert. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden bei der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt. Die Ergebnisse der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB gaben keinen Anlass zur Änderung der B-Plan-Festsetzungen.

Kritische oder auch ablehnende Äußerungen wurden allein von der Öffentlichkeit vorgetragen.

Wie sich aus den Ausführungen zu den Herausforderungen des Planverfahrens zeigt, hat der Plangeber eine sorgfältige Prüfung und Abwägung der Planinhalte vorgenommen. Im Ergebnis kann oder soll jedoch nicht allen Anregungen nachgekommen werden. Nachfolgend werden die abwägungserheblichen Belange aufgeführt, denen mit der Satzungsfassung nicht oder nur teilweise gefolgt wird:

*Forderung: Ergänzung von örtlichen Bauvorschriften (Fassadengestaltung) gemäß Anregung aus der Öffentlichkeit*

Für die Ergänzung der textlichen Festsetzungen um örtliche Bauvorschriften (Fassadengestaltung) besteht im vorliegenden Fall kein städtebauliches Erfordernis, daher wird darauf verzichtet. Allein aus Gründen der Klimaanpassung erfolgt eine Vorgabe zur Helligkeit von Fassaden.

*Einwand: Die im Plangebiet zulässige Versiegelung / überbaubare Fläche sei zu hoch.*

Die im Baugebiet zulässige Versiegelung ist auf eine GRZ 0,4 begrenzt. Diese darf allein gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % durch Nebenanlagen etc. überschritten werden. Das gestattete Nutzungsmaß entspricht dem Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet nach § 17 BauNVO. Weiterhin wird durch die TF 4 geregelt, dass Wege und Stellplätze nur in wasser-

und luftdurchlässigem Aufbau ausgeführt werden dürfen. Auch dies trägt zur Begrenzung und Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Fläche sowie Wasser bei.

*Einwand: Der Siedlungscharakter würde zerstört.*

Das Planumfeld weist keinen einheitlichen Siedlungscharakter auf. Vielmehr grenzen hier Bauformen unterschiedlicher Art und Zeit aneinander. Diese weisen keine besondere baukultureller Wertigkeit auf, die weitergehende Gestaltungsvorgaben rechtfertigen würden.

Das Planvorhaben fügt sich zweifelsohne in die Art der Nutzung ein. Durch die im B-Plan getroffenen Gestaltungsvorgaben zum Rücksprung des obersten Geschosses (örtliche Bauvorschriften) und die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen erfolgt eine standortangemessene Gestaltung und Begrünung und damit Eingliederung in die Siedlungsstruktur.

*Einwand: Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen sei zu hoch. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sollte reduziert werden. Auch die vorgesehene bauliche Dichte wird als zu hoch angesehen. Das Vorhaben sei überdimensioniert.*

Nach Abwägung öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander hat sich der Plangeber dazu entschieden, ein Nutzungsmaß zu gestatten, welches den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet entspricht. Zur Berücksichtigung der umliegenden Bebauung soll der Orientierungswert nach § 17 BauNVO nicht überschritten werden. Eine geringere Dichte wiederum stünde im Widerspruch zur optimalen und nachhaltigen Nutzung der innerstädtischen Potenzialfläche. Daher wird im Ergebnis eine GFZ von 1,2 planerisch eröffnet.

Eine Reduktion der zulässigen Vollgeschosse soll nicht erfolgen. Der Plangeber möchte die Voraussetzungen für Geschosswohnungsbau mit mindestens 2- und maximal 4-Vollgeschossen schaffen. Die bauliche Dichte wird durch die Festsetzung der GFZ 1,2 begrenzt.

Es erfolgt eine differenzierte Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse, welche die unterschiedlichen Geschosshöhen im Umfeld berücksichtigt. Durch textliche Festsetzung wird weiterhin festgelegt, dass für die Baukörper entlang des südlichen Hessenwegs eine Art Staffelgeschoss ausgebildet werden muss. Damit wird der Übergang zu den Einfamilien- und Doppelhäusern harmonischer gestaltet.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass der Plangeber hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe eine Reduzierung vorgenommen und die Höhe somit in den Blick genommen hat.

*Einwand: Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird abgelehnt.*

Das private Bauvorhaben steht in Übereinstimmung mit den städtischen Zielen zur angemessenen Wohnraumversorgung. Der Errichtung von Geschosswohnungsbau mit mindestens 2- und maximal 4-Vollgeschossen in integrierter Lage ist städtebaulich zu begrüßen. Es handelt sich grundsätzlich um eine nachhaltige Bauform.

*Einwand: Das Planvorhaben sei nicht umweltverträglich.*

Die Annahme ist nicht zutreffend. Die Auswirkungen der Umsetzung der Planung wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Einzelheiten zu den Auswirkungen der Planumsetzung auf die Naturschutzgüter ergeben sich aus Kap. 10.6 – Auswirkungen auf die Umwelt. In der Zusammenschau der ermittelten Umweltauswirkungen sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erkennen, welche gegen die Planung sprechen.

*Einwand: Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung und zu den Baumpflanzungen würden nicht genügen.*

Der Bebauungsplan trifft Regelungen über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie über örtliche Bauvorschriften. Damit soll auch zur Integration der Neubauten in das Stadtbild beigetragen werden. Weitergehende Vorgaben wären nicht abwägungsgerecht.

Der im Plangebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene Baumbestand unterliegt bis auf wenige Ausnahmen dem Schutz der städtischen Baumschutzverordnung. Die Satzung regelt die Kompensationspflicht. Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet Ersatzpflanzungen umgesetzt werden.

Grundsätzlich gilt: Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit entfällt eine Kompensationspflicht.

*Forderung: Die Grünfläche mit den Dauergärten sollte Bestand haben.*

Die Erhaltung einer Grünfläche anstelle der Festsetzung eines Baugebiets wurde geprüft, im Ergebnis als Alternative jedoch verworfen. Dies begründet sich wie folgt:

- Die private Flächeneigentümerin strebt eine bauliche Entwicklung ihres Grundstücks an. Sie wünscht keine Grünflächennutzung.
- Auch die Stadt möchte an dieser Stelle keine öffentliche Grünfläche anlegen.
- Die Errichtung von Geschosswohnungsbau (2 bis 4 Geschosse) entspricht den städtischen Zielen zur Nachverdichtung und zur Wohnraumversorgung.

*Einwand: Die nachbarlichen Belange wurden nicht angemessen berücksichtigt.*

Die berechtigten nachbarlichen Belange wurden in die Planung eingestellt.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben bei Umsetzung der Planung gewahrt. Probleme durch Lärm oder Luftverunreinigungen sind nicht zu erkennen.

Die durch den B-Plan festgesetzten Beschränkungen des Plangebietes - hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung - tragen zur Berücksichtigung von Belangen des Nachbarschutzes und des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei.

*Einwand: Das Vorhaben fügt sich nicht in die Umgebung /nicht in das Siedlungsbild ein. Das Ortsbild würde durch die Planung leiden.*

Dem Einwand wird nicht gefolgt: Auch das städtebauliche Erscheinungsbild hat der Plangeber in den Blick genommen. Dabei ist festzustellen, dass das Planumfeld keinen einheitlichen Siedlungscharakter aufweist. Vielmehr grenzen hier Bauformen unterschiedlicher Art und Zeit aneinander. Diese weisen keine besondere baukultureller Wertigkeit auf, die weitergehende Gestaltungsvorgaben rechtfertigen würden.

Das Planvorhaben fügt sich zweifelsohne in die Art der Nutzung ein. Durch die im B-Plan getroffenen Gestaltungsvorgaben (örtliche Bauvorschriften) und die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen erfolgt eine standortangemessene Gestaltung und Begrünung und damit Eingliederung in die Siedlungsstruktur.

*Einwand: Für die Errichtung des privaten Bauvorhabens seien andere Standorte besser geeignet*



Auf die Frage, ob andere Standorte besser geeignet sind, kommt es nicht an. Der Plangeber muss im Rahmen der Alternativenprüfung betrachten, welche Nutzungen sich für das Plangebiet anbieten und ob, die von privater Seite angestrebte Nutzung zu Wohnzwecken aufgrund zu erwartender Konflikte untunlich wäre oder aber eingeschränkt werden muss. Dazu ist festzuhalten:

- Das private Bauvorhaben zur Errichtung von Geschosswohnungsbau steht in Übereinstimmung mit den städtischen Zielen zur Wohnraumversorgung.
- Mit der Errichtung der Wohngebäude bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld gewahrt.
- Die neue Wohnbebauung schränkt die Entwicklung des westlich gelegenen Nahversorgungszentrums nicht ein.
- Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die bauliche Dichte auf standortverträglich begrenzt.

Im Ergebnis der Alternativenprüfung kann die Standortverträglichkeit des planerisch eröffneten Geschosswohnungsbaus mit mindestens 2- und maximal 4-Vollgeschossen bestätigt werden. Eine alternative Nutzung muss daher nicht erwogen werden.

*Einwand: Mit der Umsetzung des Planvorhabens würden sich die Lärmbelastungen durch Gewerbe für die umliegende Wohnbebauung noch erhöhen.*

Ein Lärmgutachten (Schalltechnische Untersuchung vom 15.07.2024) wurde eingeholt. Der Fachgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Anlagenlärmwirkungen des nördlich der Bundesstraße B1 gelegenen Industriegebiets auf das hier zu beurteilende Vorhaben nicht mehr relevant sind. Das Industriegebiet muss die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bereits an den nördlich des Planvorhabens befindlichen Wohngebäuden einhalten. Eine Lärmreflexion durch den Wohnungsneubau ist nicht zu erwarten.

Mit Schreiben vom 24.01.2025 hat die Immissionsschutzbehörde den Planunterlagen zugestimmt. Es wurden keine Hinweise zur Planung oder zum Gutachten gegeben. Daher sieht der Plangeber keinen weiteren Untersuchungsbedarf.

*Einwand: Es werden erhebliche Lärmkonflikte durch die Tiefgaragen und den zunehmenden Verkehr vermutet.*

Grundsätzliche Rechtsauffassung ist, dass Tiefgaragen, die dem durch die zugelassene Wohnnutzung verursachten Bedarf entsprechen, können auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Um den Bedenken der Nachbarn nachzukommen, wurde eine Betrachtung der Tiefgaragen nach TA Lärm hilfsweise herangezogen, um zu prüfen, ob es Optimierungsbedarf gibt. Die Begutachtung ergab, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden im Umfeld eingehalten. Es besteht kein Anlass zur weitergehenden schalltechnischen Optimierung.

Zur Beurteilung der Verkehrsräusche wurden die Werte ausgehend vom derzeitigen Verkehrsaufkommen vor und nach der Umsetzung des Vorhabens prognostiziert. Im Ergebnis werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an allen Immissionsorten im Planumfeld unterschritten. Fazit: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Es sind keine Lärmkonflikte zu erwarten.

*Einwand: Der Rückbau von Geschosswohnungsbauten in Hohenstücken wird kritisiert. Die Wohnblöcke hätten erhalten bleiben müssen.*

Die Erhaltung gebietsfremder Bebauung ist für den hiesigen Plan nicht abwägungsrelevant.

*Einwand: Es werden Bedenken bezüglich der Tragfähigkeit des Bodens geäußert. / Die Tragfähigkeit des Bodens sei nicht ausreichend.*

Die Bedenken können entkräftet werden. Das geologische Baugrundgutachten schätzt den Boden als gut tragfähig ein. Das Gutachten lag für die Öffentlichkeitsbeteiligung aus. Weitere Informationen sind der geologischen Baugrundvorerkundung, dem Geotechnischen Vorbericht der Ingenieurgesellschaft Fischer mbH vom 12.10.2023 zu entnehmen.

*Forderung: Es werden mehr Baumpflanzungen gefordert. Ebenso sollte Dach- und Fassadenbegrünung festgelegt werden.*

Der Plangeber trifft Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Baugrundstücke sowie zum Anpflanzen von Baumen- und Sträuchern, die aus artenschutzrechtlichen Gründen geboten sind. Weitergehende Vorschriften sollen im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht in den B-Plan aufgenommen werden. Neben den Festsetzungen des B-Plans gelten die Kompensationsvorschriften der Baumschutzverordnung. Bei Umsetzung der Planung muss Ersatz für den Verlust nach Verordnung geschützter Bäume geleistet werden. Es ist davon auszugehen, dass Ersatzpflanzungen im Plangebiet erfolgen werden.

*Einwand: Es werden Bedenken bezüglich der Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel geäußert.*

Der Plangeber hat die Auswirkungen der Planumsetzung mit folgendem Ergebnis geprüft:

- Es ist nicht davon auszugehen, dass es bei Umsetzung der Planung anlagebedingt zur Verringerung der Grundwasserneubildung kommt. Die vorgesehene Wohnnutzung gefährdet darüber hinaus nicht die Grundwasserqualität.
- Bauzeitlich sind Maßnahmen zur Grundwasserhaltung erforderlich, um die Tiefgarage zu errichten. Genauere Aussagen zu Art und Umfang des Grundwassermanagements können erst im Rahmen einer fortschreitenden Baugrubenplanung erfolgen. Grundsätzlich aber gilt, dass es sich dabei nur um zeitlich begrenzte Auswirkungen handelt. Diese können durch ein Monitoring überwacht werden.

Änderungen des B-Plans sind nicht erforderlich.

*Einwand: Es wird eine übermäßige Belastung der umliegenden Straßen aufgrund des steigenden Verkehrs und der Einbahnstraßenregelung vermutet.*

Die Auswirkungen auf den Verkehr und die Verkehrslärmentwicklung bei Umsetzung der Planung wurden durch ein Fachgutachten ermittelt. Die gutachterlichen Ergebnisse sind in die Begründung und in die Abwägung eingeflossen:

- Die Umsetzung des neuen Wohngebiets mit ca. 190 Bewohnern wird zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf dem Hessenweg führen.
- Durch die bei Umsetzung der Planung vorgesehene Ausweisung eines Einrichtungsverkehrs kann es grundsätzlich dazu kommen, dass Umwege gefahren werden müssen und das Verkehrsaufkommen im Straßenquerschnitt zunimmt.
- Aufgrund der Lage im Straßennetz ist davon auszugehen, dass auf dem Hessenweg im Wesentlichen nur Erschließungsverkehr und kein Durchgangsverkehr stattfindet.
- Mit der angestrebten baulichen Ertüchtigung des Hessenwegs kommt es zu einer Verbesserung für die Verkehrsteilnehmer und Anlieger.

Der Plangeber geht davon aus, dass die planinduzierte Verkehrszunahme als verträglich einzustufen ist. Erheblich nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Verkehrslärmprognose zeigt, dass die Pegelzunahmen nach der Planumsetzung unter Berücksichtigung des Gesamtverkehrsaufkommens (also Verlagerung der Verkehre durch den Einbahnstraßenverkehr und Addition des zusätzlichen Verkehrs aus dem Baugebiet) bis zu 3 dB betragen, sodass die bauliche Änderung wesentlich im Sinne der 16. BImSchV ist.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden allerdings an allen Immissionsorten deutlich unterschritten, sodass sich die Verkehrsgeräusche auch nach der Vorhabenrealisierung auf relativ niedrigem Niveau befinden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet selbst und in dessen Umfeld gewahrt bleiben.

*Forderung: Westlicher B-Plan Bereich: Schaffung eines Nord-Süd-Durchgangs für Fußgänger und Radfahrer (Gehweg mit Radfahrer frei) für kurze Wege vom südlichen Hessenweg in Richtung ÖPNV und Nahversorgung.*

Ein öffentlicher Gehweg für den Fuß- und Radverkehr auf dem privaten Grundstück ist nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. Auch die Belastung des privaten Grundstücks mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit ist nicht abwägungsgerecht zu begründen:

- Auch bei früheren Nutzungen bestand keine öffentliche Durchwegung.
- Über die nördlich und südlich gelegenen Wohnbauflächen bestehen ebenfalls keine öffentlich-rechtlich gesicherten Wege.

Fazit: Es werden keine bestehenden Wegeverbindungen gestört. Allein die Festsetzung im vorliegenden Plangebiet würde die gewünschte verkürzte Anbindung an den ÖPNV nicht ermöglichen.

- Die Wegstrecke um das private Baugrundstück herum ist zumutbar. Gemessen von der Plangebietsmitte bis zur Gabelung des Hessenwegs in östlicher Richtung sind es 180m. Die Entfernung zwischen Plangebietsmitte und der Neuendorfer Straße sind ca. 190m.

*Forderung: Die Nutzung von Dachflächen für Solarthermie und Photovoltaik muss in einem bestimmten Umfang festgeschrieben und definiert werden.*

Der Anregung der Verbände wird grundsätzlich zugestimmt. Der Plangeber hat sich jedoch dagegen entschieden, Vorgaben zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Installation von Solarthermie oder Photovoltaik festzusetzen. Dies begründet sich wie folgt:

- Der Plangeber geht davon aus, dass mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den grünordnerischen Maßnahmen den Belangen des Natur-, Umwelt- und Klimaschutzes in angemessenem Umfang entsprochen wird. Weitergehende Vorgaben im B-Plan sieht er aus städtebaulichen Gründen nicht für erforderlich an.
- Eine landesrechtliche Verpflichtung im Hinblick auf klimafördernde Maßnahmen im Gebäudesektor wie etwa der Ausstattung der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen besteht für Wohngebäude nicht (vgl. § 32a Abs. 1 BbgBO). Der Plangeber will keine über die landesrechtlichen Vorschriften hinausgehenden Vorgaben regeln.
- Der Plangeber sieht im vorliegenden Fall die bundesrechtlichen Vorschriften für ausreichend an. So regelt das GEG (Gebäudeenergiegesetz) Vorgaben für die Neuerrichtung von Wohngebäuden. Dazu zählen bei Wohngebäuden insbesondere
  - a. die Pflicht Neubauten als Niedrigstenergiegebäude mit einem maximal zulässigen Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung zu errichten (vgl. §§ 10, 15 GEG),
  - b. differenzierte Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz, um so den Energieverbrauch weiter zu senken (vgl. § 16 GEG) und

- c. die Umstellung der Heizungsanlagen auf erneuerbare Energien (vgl. § 71 GEG).
- Die Vorschriften des GEG tragen zur Erreichung der Klimaschutzziele des Bundes bei und setzen verbindliche Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudesektor um. Durch die Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben wird der Klimaschutz bei Planumsetzung gewährleistet. Die rechtlich festgelegten Standards führen zu einer deutlichen Reduzierung des Primärenergiebedarfs, steigern die Nutzung erneuerbarer Energien und leisten damit einen wirksamen Beitrag zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Eine zusätzliche Verpflichtung über die bestehenden Anforderungen des GEG hinaus ist nicht erforderlich, um dem Schutzgut Klima angemessen Rechnung zu tragen.

*Einwand: Die im B-Plan festgelegte Stellplatzanzahl (TF 15) würde den realistischen Bedarf deutlich überschreiten.*

Der Auffassung kann nicht gefolgt werden. Nach Auffassung des Plangebers hat sich der Stellplatzschlüssel der Stellplatzherstellungssatzung bewährt. Diese Zahlen werden festgesetzt.

*Einwand: Die Errichtung einer Tiefgarage wird aus stadtpolitischer Sicht als Hemmnis für bezahlbaren Wohnraum, eine nachhaltige Stadtentwicklung und die Mobilitätswende angesehen.*

Die Bedenken können entkräftet werden. Es überwiegen vielmehr die Gründe für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Tiefgaragen, sodass keine einschränkende Festsetzung im B-Plan erforderlich ist. Zu den Gründen zählen:

- Die Möglichkeit, Stellplätze unterirdisch nachzuweisen, erlaubt eine höhere bauliche Dichte und damit mehr Wohnraum auf gleicher Fläche, ohne die Qualität der Freiräume zu beeinträchtigen.
- Im vorliegenden Planungsraum ohne ausreichende Stellplätze im Umfeld verhindert eine Tiefgarage, dass der Parkdruck auf den öffentlichen Straßen steigt. So bleibt der Straßenraum für Fußgänger, Radfahrer und den öffentlichen Verkehr besser nutzbar.
- Die Verlagerung des ruhenden Verkehrs in die Tiefgarage trägt dazu bei, das Stadtbild aufzuwerten und die Aufenthaltsqualität im Baugebiet zu verbessern.
- Tiefgaragen können mit Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, Fahrradabstellplätzen und Sharing-Angeboten ausgestattet werden. Sie unterstützen damit die Mobilitätswende und bieten flexible Lösungen für zukünftige Entwicklungen.
- Bewohner profitieren von kurzen Wegen zwischen Wohnung und Stellplatz, was insbesondere für Familien, ältere Menschen und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen von Vorteil ist.
- Im vorliegenden B-Plan wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem eigenen Grundstück aus städtebaulichen Gründen verbindlich gefordert. Die Tiefgarage ist hier voraussichtlich die einzige Möglichkeit, diese Vorgaben zu erfüllen, ohne die Anzahl der Wohneinheiten deutlich zu reduzieren.

*Einwand: Es würde an einem verknüpften Konzept zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) durch ÖPNV, Radverkehr, Carsharing und nachhaltige Mobilität fehlen.*

Der Vortrag betrifft die Umsetzung der Planung; die B-Plan-Festsetzungen selbst können kein nachhaltiges Mobilitätskonzept etablieren.

Im Hinblick auf die B-Plan- relevanten Inhalte gilt:

- Das Plangebiet ist fußläufig an mehrere Bushaltestellen (u.a. Linien 2, 560, 571, N2) angebunden, die direkte Verbindungen zum Hauptbahnhof und in die Innenstadt bieten. Das trägt zur Förderung des ÖPNV bei.
- Die integrierte Lage und die Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum tragen zur Reduzierung des MIV bei.
- Die geplante Ausweisung des Hessenwegs als verkehrsberuhigte Einbahnstraße reduziert Durchgangsverkehr und fördert sichere Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer. Dies trägt zur Verkehrsberuhigung bei.
- Stellplätze für Carsharing oder Flächen für Fahrradabstellanlagen sind im Plangebiet zulässig. Das städtebauliche Konzept sieht explizit hochwertige Fahrradabstellanlagen vor.
- Die Installation von E-Ladestationen für Autos und Fahrräder in den Tiefgaragen und auf Außenstellplätzen ist planungsrechtlich zulässig.

*Forderung: Der B-Plan sollte die Zahl der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder vorschreiben.*

Die Anzahl der Fahrradabstellplätze wird nach Abwägung nicht im B-Plan festgesetzt. Den für die Gesamtstadt möglicherweise künftig geltenden Regelungen für Fahrradabstellplätze möchte der Plangeber nicht vorweggreifen. Auch im Sinne der Gleichbehandlung verzichtet der Plangeber auf einen verbindlichen Stellplatzschlüssel durch B-Plan-Festsetzung. Städtebauliche Spannung sind dadurch nicht zu erwarten.

*Forderung: Die öffentliche Bereitstellung von E-Ladesäulen und Carsharing-Stellplätzen sollte erfolgen.*

Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebiets ist es nicht abwägungsgerecht zu begründen, dass Teile des privaten Baugrundstücks für die Herstellung öffentlicher Stellplätze oder Flächen der Ladeinfrastruktur festgesetzt werden.

*Einwand: Die vorgesehene reine Wohnnutzung würde den Bedarf an sozialer Infrastruktur vernachlässigen. Es würde eine integrative soziale Nutzung (Nachbarschaftstreff, Mehrgenerationenwohnen) fehlen.*

Die Festsetzungen des B-Plans stehen der Unterbringung sozialer Infrastruktur nicht entgegen.

*Forderung: Ein öffentlicher Spielplatz geeignet für alle Altersgruppen, auch Jugendliche, sollte als zentrale Freifläche verbindlich festgesetzt werden.*

Die Stadt möchte keinen öffentlichen Spielplatz im Plangebiet errichten, daher erfolgt keine entsprechende Festsetzung. Abwägungsgerecht zu begründen ist hingegen die Pflicht zur Errichtung eines privaten Kleinkindspielplatzes im Baugebiet (vgl. TF 14).

### **Zusammenfassung der Gründe, weswegen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnen am Hessenweg“ dient dem öffentlichen Interesse und ist erforderlich, um die brachgefallene innerstädtische Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen und den Bedarf der Stadt an Wohnraum zu decken.

Die Stadtverwaltung hat die unterschiedlichen städtebaulichen Varianten für die Bebauung geprüft. Das vorliegende Bebauungskonzept, dessen Höhenentwicklung nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung reduziert wurde, bildet die Grundlage des Bebauungsplans. Gleichzeitig enthält der Bebauungsplan keine vorhabenkonkrete Festsetzung.

Alternativen, die eine geringere Dichte oder weniger Geschosse ermöglicht hätten, wurden im Abwägungsprozess als nicht optimal für die nachhaltige Nutzung der innerstädtischen Potenzialfläche bewertet. Eine Beibehaltung einer Grünflächennutzung, wie sie in der ehemaligen Kleingartenanlage bestand, wurde angesichts des Bedarfs an Wohnraum und der Lage inmitten des Siedlungsgebietes als nicht zweckmäßig erachtet. Das städtebauliche Konzept, das durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eröffnet wird, berücksichtigt sowohl die städtischen Entwicklungsziele als auch die berechtigten Interessen der Nachbarschaft und die Belange des Umweltschutzes.

## **Wesentliche Rechtsgrundlagen**

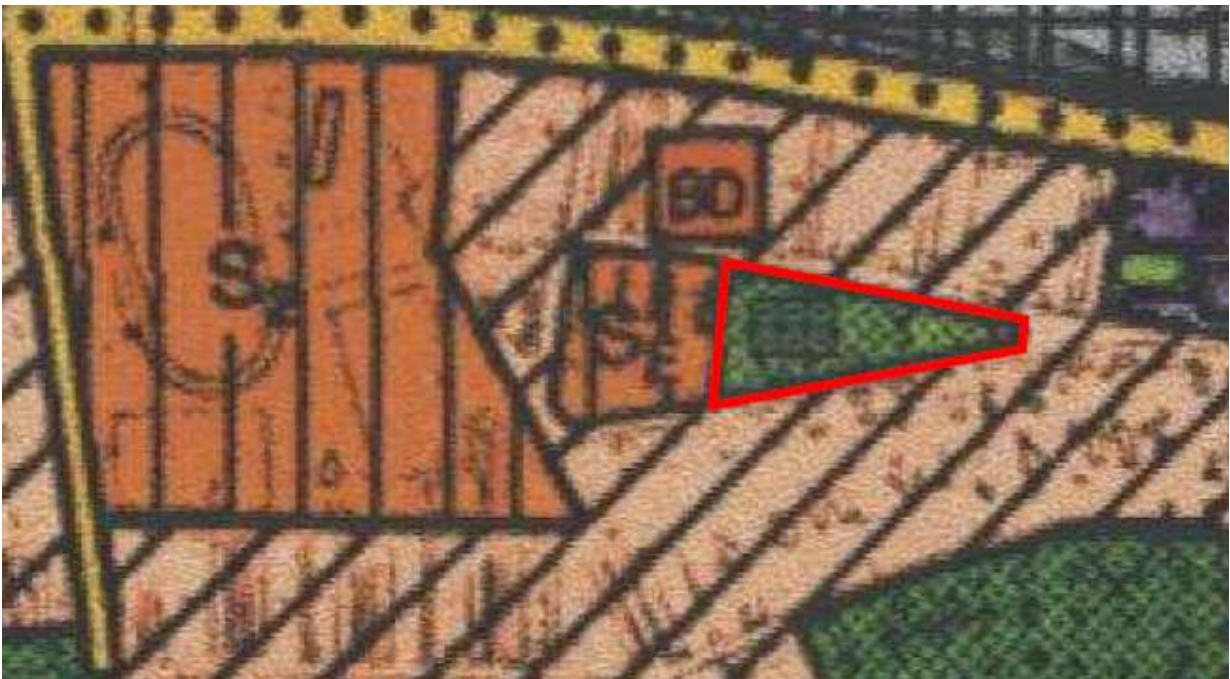
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## **ANHANG I: Berichtigung des Flächennutzungsplans (zur Übernahme in die Verfahrensakte des FNP)**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brandenburg an der Havel ist wie folgt zu berichtigen:

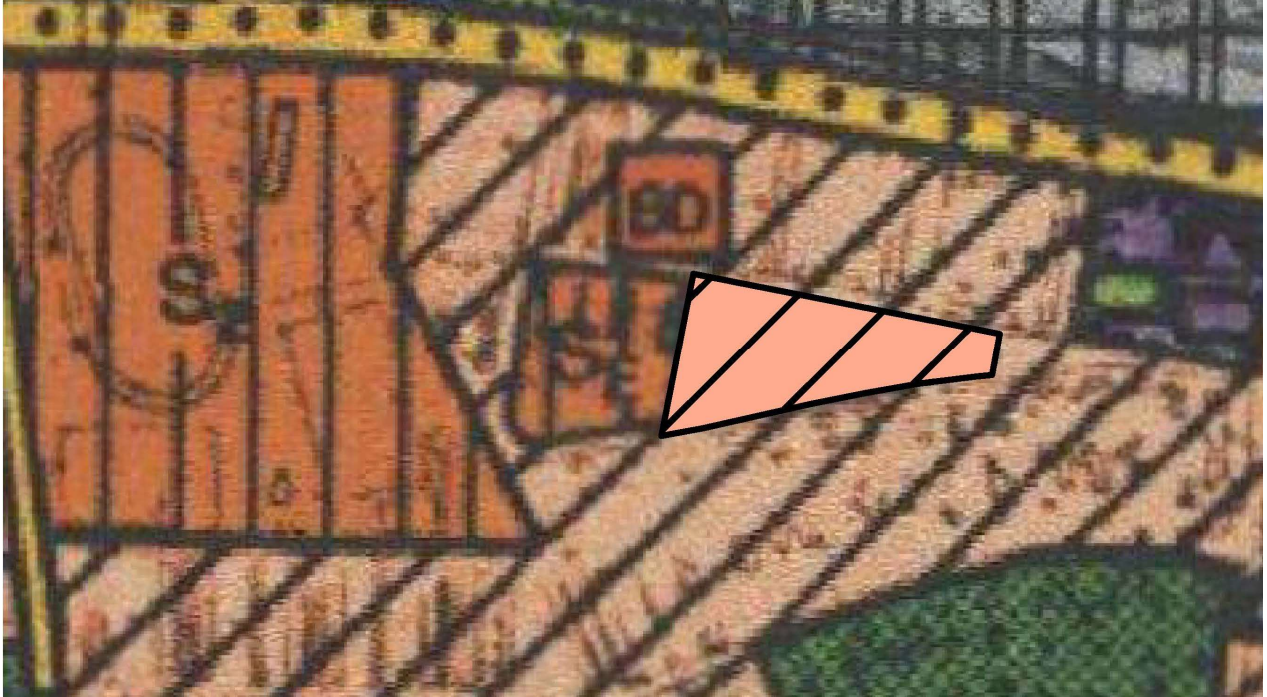


Nicht maßstäblicher Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Brandenburg an der Havel vom 22.04.1999 in der Fassung der Änderung Nr. 10 vom 21.03.2018



Nicht maßstäblicher Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Brandenburg an der Havel vom 22.04.1999 in der Fassung der Änderung Nr. 10 vom 21.03.2018 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets in Rot.





Nicht maßstäblicher Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Brandenburg an der Havel vom 22.04.1999 in der Fassung der Änderung Nr. 10 vom 21.03.2018 nach der Berichtigung