

Stadt Brandenburg an der Havel

Bebauungsplan Nr. 27 „Wohnen am Asternweg“

Land Brandenburg



Begründung

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Stand: 15.04.2013

Erarbeitet im Auftrag der

SH Concept GmbH
Klosterstraße 16
14770 Brandenburg an der Havel

von der

STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH
Vor dem Mühlentor 1
14712 Rathenow

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung	3
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.4	Plangrundlage	4
1.5	Erforderlichkeit	4
1.6	Entwicklungsgebot	4
1.7	Verfahrensablauf	4
1.8	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	7
1.9	Landschaftspläne und sonstige Pläne	9
1.10	Sonstige städtebauliche Planungen	9
1.11	Abstimmung mit den Nachbargemeinden	9
2	Städtebauliches Konzept.....	10
3	Erschließungskonzept	13
3.1	Verkehrliche Erschließung	13
3.2	Ver- und Entsorgung	13
3.2.1	Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung.....	13
3.2.2	Energieversorgung	14
3.2.3	Niederschlagswasser	14
3.3	Rettungswege	15
3.4	Löschwasserversorgung	15
3.5	Abfallentsorgung	15
3.6	Telekommunikationsleitungen.....	15
4	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	15
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO)	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)	16
4.2.1	Grundflächenzahl	16
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen	17
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse	17
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	18
4.3.1	Bauweise	18
4.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	18
4.3.3	Nebenanlagen	18
4.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	19
4.5	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	19
4.6	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	19
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	19
4.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	20
4.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	20
5	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)	21
5.1	Ausrichtung baulicher Anlagen.....	21
5.2	Dachformen	21
5.3	Dachneigung	21
5.4	Dacheindeckung.....	22
5.5	Dachausbildung.....	22
5.6	Fassaden.....	22
5.7	Stellplätze.....	22

5.8	Einfriedungen	23
6	Auswirkungen	23
6.1	Eingriffsregelung	23
6.2	Verzicht auf Umweltprüfung	23
6.3	Artenschutz	23
6.4	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	25
6.5	Gehölzschutz.....	25
7	Immissionsschutz	26
8	Denkmalschutz.....	26
9	Altlasten.....	26
10	Kampfmittel	26
11	Baugrundverhältnisse.....	27
12	Hochwasserschutz	28
13	Finanzierung und Durchführung.....	28
14	Flächenbilanz	29

1 Einführung

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke

Der Vorhabenträger, die SH Concept GmbH, beabsichtigt im Anschluss an den bereits erfolgten Rückbau von zwei Gebäuden des Geschosswohnungsbaus im Asternweg der Stadt Brandenburg an der Havel (Stadtteil Görden) eine städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich.

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Am Standort ist vorwiegend die Errichtung des individuellen Eigenheimbaus in Form von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern an einer innerstädtischen Lage vorgesehen. Durch die Bebauungsplanung kann eine derzeitige Brache im Siedlungsbereich städtebaulich aufgewertet und einer attraktiven Nachnutzung zugeführt werden. Die Planung soll der geordneten Erschließung der Flächen Rechnung tragen.

Das Planungsziel steht in Übereinstimmung mit den Planungen der Stadt und trägt zur Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Brandenburg an der Havel und insbesondere dem innerstädtischen Wohnen bei.

Die Stadt Brandenburg an der Havel hat am 30.05.2012 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnen am Asternweg“ gefasst¹.

1.2 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten folgende Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I, Nr. 39)

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1959 und 1960 der Flur 102 der Gemarkung Brandenburg an der Havel. Eigentümer der Flächen ist die SH Concept GmbH. Die Fläche beträgt ca. 0,7 ha.

Das Plangebiet im Stadtteil Görden wird begrenzt durch eine dreigeschossige Wohnbebauung einschließlich der umgebenden Freiflächen im Norden und Osten und der Einfamilienhausbe-

¹ Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan der Stadt Brandenburg an der Havel „Wohnen am Asternweg“, Beschluss-Nr. 113/2012, 30.05.2012, Bekanntmachung im Amtsblatt vom 11.06.2012

bauung im Jasminweg im südlichen Abschluss. Westlich des Plangebietes verläuft parallel der Asternweg.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzung geprägt. Die Entfernung zum Silokanal beträgt in Richtung Süden ca. 200 m.

Das Gelände liegt auf einer Höhe zwischen ca. 30,16 m und 30,99 m über NHN.

1.4 Plangrundlage

Grundlage für den Bebauungsplan bilden digitale Vermessungsdaten des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Andreas Kochmann mit Stand vom 15.05.2012.

1.5 Erforderlichkeit

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Zwei Wohngebäude des Geschosswohnungsbaus einschließlich der Nebenanlagen wurden bereits zurückgebaut. Das Gebiet ist bisher unbeplant und bildet unter Berücksichtigung der näheren Umgebung einen Außenbereich im Innenbereich. Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ist zurzeit baurechtlich nicht möglich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das neue Wohngebiet geschaffen.

Darüber hinaus wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes gewährleistet, indem durch rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des Gebietes gesteuert wird. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Zukünftig soll der Standort als Einfamilienhausgebiet der Wohnnutzung dienen. Aufgrund der städtebaulichen Neustrukturierung soll ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

1.6 Entwicklungsgebot

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan und dem Bebauungsplan als verbindlichem Bauleitplan. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Für die Stadt Brandenburg an der Havel liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Darin ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.7 Verfahrensablauf

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen

für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens treffen für den geplanten Bebauungsplan im Bereich Asternweg zu.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit kann bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB abgesehen werden. Der Öffentlichkeit ist jedoch gemäß § 13a Abs. 3 BauGB die Möglichkeit zu geben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht abgesehen. Da die zulässige Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet, ist auch keine überschlägige Prüfung entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen. Außerdem gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wenn die zulässige Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach BbgNatSchG gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist demnach nicht erforderlich.

Die Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB entbinden nicht von der Verpflichtung, den Artenschutz gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB ("Tiere" und "Pflanzen") als einfachen Umweltbelang in der Abwägung zu berücksichtigen. Nachdem europarechtliche Regelungen Ende 2007 in das Bundesnaturschutzgesetz aufgenommen wurden, wird seitens der Umweltbehörden die Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote auf der Ebene der Bauleitplanung eingefordert. Regelmäßig wird jetzt die Vorlage eines Artenschutzgutachtens verlangt.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf zur Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt:

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss	30.05.2012
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3)	11.06.2012
Planungsanzeige/ landesplanerische Stellungnahme (Art. 12 Landesplanungsvertrag)	21.06.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerversammlung) (§ 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3)	24.07.2012
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	16.08.2012
Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung	19.12.2012
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	21.12.2012
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	07.01.2013 bis 08.02.2013
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	20.12.2012
Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	
Mitteilung der Abwägungsergebnisse (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)	
Inkraftsetzung durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung durchgeführt. Die Bürger wurden über die Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung anhand des Vorentwurfs des Bebauungsplanes (Stand: 19.07.2012) unterrichtet. Die Bürger hatten Gelegenheit

zur Äußerung und Erörterung. Die Fragen und Anregungen der Bürger bezogen sich auf folgende Themen:

- Verkehrliche Erschließung
- Art und Weise der baulichen Nutzung (Höhenbeschränkung, Grundflächenzahl, Überbaubare Grundstücksfläche)
- Örtliche Bauvorschriften (Ausrichtung baulicher Anlagen, Dachformen)
- Verfahrensstand und weiterer Verfahrensablauf

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Planungsabsicht zur Entwicklung eines Wohngebietes im Einklang mit den Interessen aus der Öffentlichkeit stehen. Die Erörterung führte nicht zu einer Änderung der Planungsziele.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zum Vorentwurf (Stand: 14.08.2012) beteiligt. Die Äußerungen in den eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf Belange des Artenschutzes, des Hochwasserschutzes, auf die Munitionsbelastung sowie auf die Thematik der medientechnischen Erschließung. Aufgrund der geäußerten Belange zum Hochwasserschutz wurde eine Festsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe als Mindestmaß aufgenommen. Den Belangen aus Natur- und Artenschutzschutz wurde durch Ergänzung des Artenschutzfachbeitrages und Festsetzungen von Pflanzungen entsprochen. Durch die Aufnahme von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können die Anforderungen der Ver- und Entsorgung erfüllt werden. Die Begründung wurde entsprechend der geäußerten Belange fortgeschrieben.

Am 19.12.2012 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel der Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Wohnen am Asternweg" Brandenburg an der Havel gefasst. Anschließend erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf (Stand: 01.11.2012) des Bebauungsplanes. Die Äußerungen in den eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich insbesondere auf die allgemeine Siedlungsentwicklung, auf Hinweise zum Versiegelungsgrad, zum Hochwasserschutz, zur Kampfmittelbelastung und auf die leitungsgebundene Erschließung. Die wesentlichen Inhalte waren bekannt und bereits in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt. Die Begründung wurde entsprechend fortgeschrieben und zum Verfahrensstand ergänzt. Im Ergebnis der Erschließungsplanung liegt das geplante Höhenniveau der Erschließungsstraßen „Planstraße A“ und „Planstraße B“ zwischen ca. 30,85 m und 31,00 m über NHN. Zur Gewährleistung der Firsthöhe wird der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen entsprechend der Erschließungsplanung angepasst. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Grundstücksgrenze zur nächstgelegenen Erschließungsstraße „Planstraße A“ oder „Planstraße B“. Mit dieser Festsetzung kann ortsbezogen auf jedem zukünftigen Baugrundstück die Firsthöhe von 9 m genutzt werden. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt.

Während der öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB haben 15 Bürger Einsicht in die Planunterlagen genommen, Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden nicht abgegeben.

1.8 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBI. I, S. 235),
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBI. II, S. 186) und
- dem Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 vom 26.04.2012.

Gemäß Zielmitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung² und Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligungen vom 06.09.2012 und 29.01.2013 ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Stadt Brandenburg an der Havel ist gemäß Ziel 2.7 LEP B-B Oberzentrum. Für das Plangebiet enthält der LEP B-B keine zeichnerischen Festlegungen. Die Steuerung der Siedlungsentwicklung soll auf der Grundlage folgender Ziele und Grundsätze erfolgen:

- Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007: die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte ausgerichtet werden;
- Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007: die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen sollen Priorität haben;
- Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007: verkehrssparende Siedlungsstrukturen sollen angestrebt werden, Orientierung an der guten Erschließung durch schienengebundenen Personennahverkehr;
- Grundsatz aus 2.8 LEP B-B: Konzentration der hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung, wie der Siedlungsfunktion, auf die Oberzentren;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen; Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklung auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte;
- Ziel 4.2 LEP B-B: neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen;
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B: in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich.

Da die geplante bauliche Entwicklung innerhalb eines vorhandenen Siedlungsbereichs und eines Zentralen Ortes erfolgen soll, besteht kein Konflikt zu den Zielen 4.2 LEP B-B und 4.5 Abs. 1 LEP B-B. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung wird eine relativ kleine Brachfläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs nach erfolgten Rückbaumaßnahmen wieder städtebaulich aufgewertet. Der Standort ist für die konkrete Planungsabsicht geeignet, da er in bestehende Wohnnutzungen eingebunden ist.

Die landesplanerische Steuerung der Freiraumentwicklung (§ 6 Abs. 2 LEPro 2007 und Grundsatz 5.1 LEP B-B) zielt auf die Vermeidung der Inanspruchnahme und Zerschneidung von Frei-

² Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 21.06.2012

räumen, insb. von großzügigen Freiräumen und räumliche Bündelung bandartiger Infrastruktur ab. Dazu zählt auch die Sicherung und Entwicklung siedlungsnaher Freiräume für die Erholung. Das Untersuchungsgebiet selbst erfüllt aufgrund der geringen Größe keine übergeordnete Erholungsfunktion. Als siedlungsnaher Freiraum in der näheren Umgebung ist der Bereich entlang des 200 m entfernten Silokanals zu nennen. Der landesplanerischen Zielsetzung wurde in der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen, in dem die Höhe baulicher Anlagen i. V. m. der Beschränkung auf maximal zwei Geschosse festgesetzt wurde. Damit wird das Orts- und Landschaftsbild gewahrt. Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche wird vorhandener Baumbestand erhalten und gesichert.

Die Regionalversammlung der Region Havelland-Fläming hat am 26.04.2012 den Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 beschlossen. Grundsätze aus dem Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 entfalten keine Bindungswirkung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen. Im Sinne des Raumordnungsgesetzes (ROG), § 3 Abs. 1 Nr. 4, sind ausschließlich Ziele in Aufstellung befindlicher Raumordnungspläne als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Mit der Einleitung des Beteiligungsverfahrens zum Planentwurf am 11.06.2012 liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor. Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung übernimmt der Regionalplanentwurf das Ziel 4.5 des LEP B-B.

Gemäß Grundsatz 2.1.1 zur Steuerung der Siedlungsentwicklung durch den Regionalplan sollen für die Siedlungsentwicklung in der Region Havelland-Fläming nach Möglichkeit die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden. Für die Stadt Brandenburg an der Havel werden im Entwurf zum Regionalplan die Ortslage der Stadt Brandenburg an der Havel und Ortslage Kirchmöser ausgewiesen. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Ortslage der Stadt Brandenburg an Havel befindet, besteht kein Konflikt zur regionalplanerischen Steuerung der Siedlungsentwicklung.

Das Plangebiet liegt im „Vorzugsraum Siedlung“ des Entwurfes des integrierten Regionalplans 2020 der Region Havelland-Fläming. In den „Vorzugsräumen Siedlung“ sollen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden. Die beabsichtigte Innenentwicklung unterstützt dieses regionalplanerische Entwicklungsziel.

Außerdem ist das Planvorhaben räumlichen Funktionsschwerpunkten des Oberzentrums Brandenburg an der Havel sowie für die Grundversorgung Brandenburg-Görsdorf gemäß Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming zugeordnet. In diesen räumlichen Funktionsschwerpunkten sollen bestehende Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge bzw. von Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden. Die Planung steht mit dem Entwurf des Regionalplanes in Übereinstimmung³.

³ Stellungnahmen der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 14.09.2012 und 23.01.2013

1.9 Landschaftspläne und sonstige Pläne

Die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Für die Stadt Brandenburg an der Havel liegt ein Landschaftsplan⁴ vor. Für das Plangebiet weist der Landschaftsplan „Wohngebiet mit geringem bis mäßigem Grünanteil“ aus. Der Standort des Vorhabens liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Kaltenhausen. Weil die Schutzzone III nicht unterteilt ist, gelten die Bestimmungen der Schutzzone IIIA. Die Ausweisung des Bebauungsplangebietes am Standort steht nicht im Widerspruch zur Trinkwasserschutzzone.

1.10 Sonstige städtebauliche Planungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Bestandteil des Stadtumbaukonzeptes ist neben dem erforderlichen Abriss von dauerhaft leer stehenden Mietwohnungen eine moderate, dem Bedarf angepasste Neubauentwicklung zur Eigentumsbildung. Bei der Berechnung der Prognose der Entwicklung der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsüberhangs bis 2020 wurden sowohl der Wohnungsneubau, der Ersatzbedarf und die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendige Mobilitätsreserve berücksichtigt. Bei der Gegenüberstellung des prognostizierten Bedarfes mit den bereits baurechtlich gesicherten bzw. im Flächennutzungsplan dargestellten Potenzialen wurde als Fazit festgestellt, dass die unterstellte Neubaunachfrage mit den vorhandenen Baupotenzialen bedient werden könnte und somit keine neuen zusätzlichen Wohnbauflächen über die im FNP dargestellten Flächenpotenziale hinaus ausgewiesen werden sollten. Der Bebauungsplan „Wohnen am Asternweg“ bewegt sich quantitativ im Rahmen der im Stadtumbaukonzept angenommenen Flächenpotenziale.

Mit Unterstützung von Fördermitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost (Teilprogramm Rückbau) sind auf der betreffenden Fläche zwei unsanierte und leerstehende Wohnblöcke des Geschosswohnungsbaus rückgebaut worden. Dadurch konnten insgesamt 64 dauerhaft nicht mehr benötigte (Miet)Wohnungen vom Markt genommen werden. Die vorgesehene Errichtung des individuellen Eigenheimbaus in Form von 12 Einzel- oder Doppelhäusern steht in Einklang mit den im Stadtumbaukonzept sowie in der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie enthaltenen Entwicklungszielen für den Stadtteil Görden. Danach weist Görden eine stabile Entwicklungs perspektive auf, ist als durchgrünter Wohnstandort zu stärken und als attraktiver Wohnstandort mit einer gemischten Alters- und Sozialstruktur zu erhalten⁵.

Weitere sonstige städtebauliche Planungen, die zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor.

1.11 Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Die Nachbargemeinden werden parallel zur Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

⁴ Landschaftsplan für die Stadt Brandenburg an der Havel, Mai 1995, L.A.U.B. GmbH Potsdam

⁵ Stellungnahme der Stadt Brandenburg an der Havel, Fachgruppe Stadtentwicklung vom 04.07.2012

2 Städtebauliches Konzept

Ziel des Vorhabens ist die Schaffung und Bereitstellung von Bauland bei guten Wohnbedingungen und gutem Wohnumfeld.

Der Planung liegen folgende Prämissen zugrunde:

- Schaffung von Wohnbauland zur Befriedigung bestehender Nachfrage,
- ausreichende Grundstücksgrößen,
- funktionsgerechte wirtschaftliche interne Erschließung unter Nutzung bestehender Anschlussmöglichkeiten,
- geringe Versiegelung,
- Vorgaben zur Gestaltung zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung individueller Gestaltungsvorstellungen.

Im Asternweg im Stadtteil Gören ist zur Wahrung der städtebaulichen Struktur des Siedlungsgebietes vorwiegend die Errichtung des individuellen Eigenheimbaus vorgesehen. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll Baurecht für ein allgemeines Wohngebiet mit maximal 12 Einzel- oder Doppelhäusern geschaffen werden. Das Städtebauliche Konzept enthält einen unverbindlichen Parzellierungsvorschlag. Die Grundstücksflächen für die vorgesehene Nutzung betragen ca. 480 m² - ca. 600 m². Durch den Vorhabenträger und Grundstückseigentümer kann in Abhängigkeit der Gespräche mit möglichen Kaufinteressenten und nach Konkretisierung der Erschließungsplanung eine geänderte Grundstücksparzellierung vorgenommen werden. Im Zuge der Veräußerung der Grundstücke können dadurch auch größere Grundstücke gebildet werden.

Städtebauliche und gestalterische Aspekte:

- Ausrichtung der baulichen Anlagen,
- Anordnung der baulichen Anlagen (Festsetzung einer Baulinie),
- Straßenabstand Baugrenze 4 m,
- Einrichten der Stellplätze auf dem Grundstück,
- offene Bauweise,
- Dachneigung 30 - 50 Grad,
- Bestimmung der Dachformen und Dacheindeckung,
- Fassadengestaltung und
- Einfriedungen.

Maßnahmen zum Schutz der Umwelt:

- Sicherung von Grünflächen,
- Erhalt des Baumbestandes,
- Reduzierung der versiegelbaren Fläche,
- wasserdurchlässige Befestigung von Ein- und Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen, und
- oberflächennahe Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Baugrundstücken.

Das neue Wohngebiet soll über den westlich direkt angrenzenden Asternweg erschlossen werden. Die zukünftigen Baugrundstücke werden über zwei jeweils 5,0 m breite private Anliegerstraßen (Planstraße A und B) erschlossen, die an den Asternweg als öffentliche Straßenverkehrsfläche anschließen.

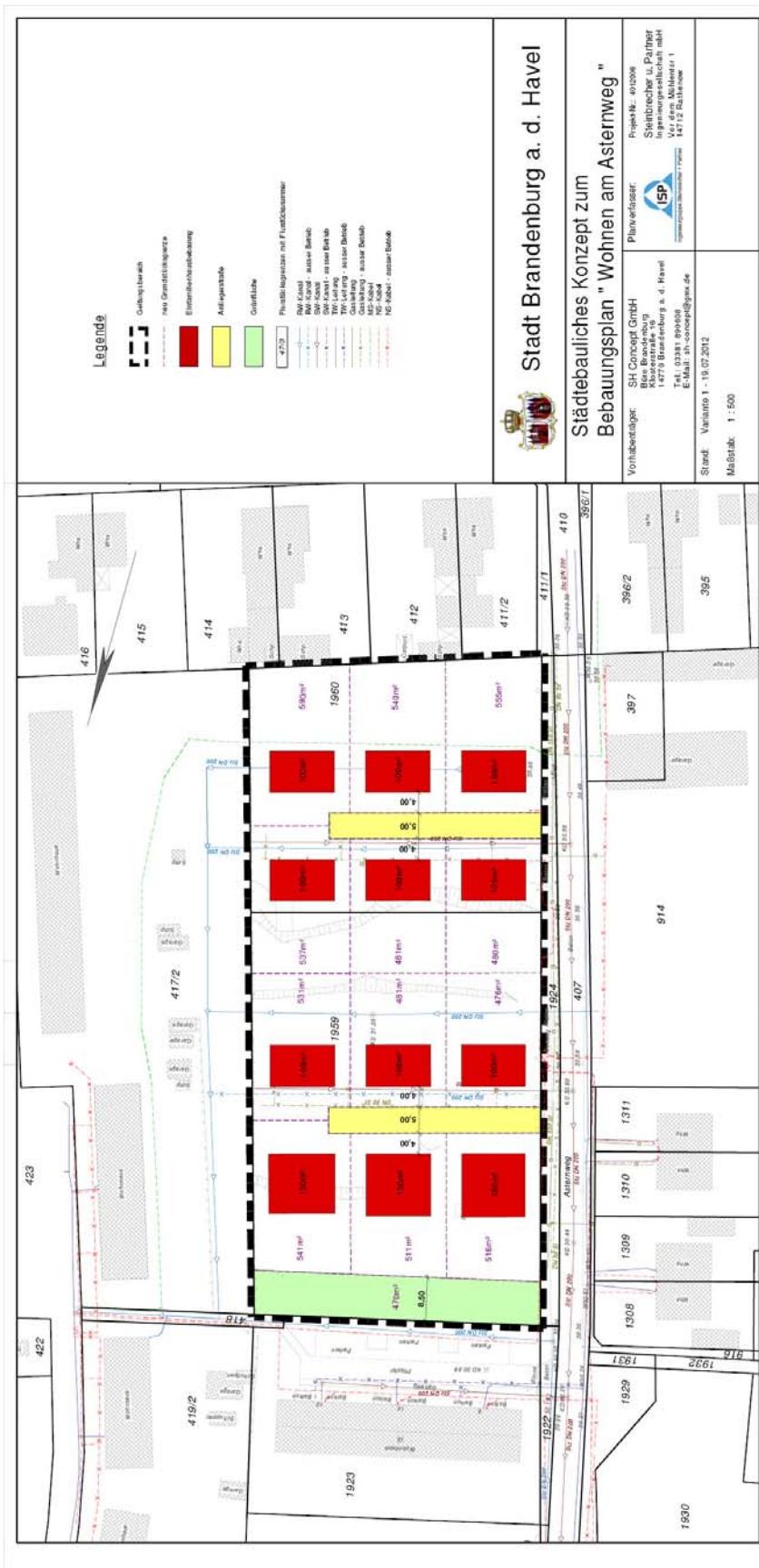
Das Plangebiet wird derzeit von zwei Regenwasserkänen und einem Mittelspannungskabel durchquert⁶, die vor der Bebauung umverlegt werden sollen. Die durch das Plangebiet verlaufenden Trinkwasser-, Schmutzwasser- und Gasleitungen sind außer Betrieb. Diese sind in Abstimmung mit den jeweiligen Medienträgern im Zuge der Erschließungsarbeiten durch den Vorhabenträger zurück zu bauen.

Das Plangebiet kann an bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden. (siehe Kapitel 3).

Im Norden des Plangebietes grenzt die vorhandene dreigeschossige Wohnbebauung mit vorgelagerten Kfz-Stellplatzflächen an die geplanten Einfamilienhäuser an. Als Abschirmung von dem benachbarten Wohnblock und Parkplatz wird im nördlichen Abschluss des Plangebietes ein 8,50 m breiter Grünzug mit Baumbestand auf einer Fläche von 470 m² erhalten.

⁶ Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen aktuelle Bestandspläne der Stadtwerke Brandenburg an der Havel/BRAWAG GmbH vom 17.07.2012 vor.

Abb. 1: Städtebauliches Konzept



3 Erschließungskonzept

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Bebauungsplanes „Wohnen am Asternweg“ erfolgt über vorhandene öffentliche Straßen. Das Plangebiet ist über den Asternweg und im weiteren Verlauf über die Gödenallee an die B 102 angeschlossen.

Der Asternweg reicht als Anliegerstraße mit Begegnungsverkehr an die westliche Grenze des Plangebietes heran. Die Straßen im Bebauungsplangebiet sind noch nicht vorhanden und sind bedarfsgerecht neu anzulegen.

Geplant ist die Errichtung von zwei privaten Anliegerstraßen als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von jeweils 5,00 m. Die festgelegte Breite der Verkehrsfläche von 5 m (davon 4 m gepflastert) wurde mit der Stadt Brandenburg an der Havel abgestimmt⁷.

Die Verkehrsflächen wurden so dimensioniert, dass in der späteren Erschließungsplanung die erforderlichen Eckausrundungen für die Grundstückszufahrten ausreichend berücksichtigt werden können. Die erforderlichen Eckausrundungen für den Anschluss der Planstraßen an den Asternweg können im Bereich der Gehwegüberfahrung sicher gestellt werden.

Es ist beabsichtigt, im Zuge der Umverlegung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen, den Gehweg entlang des Asternweges neu zu pflastern und damit die erforderlichen Bordabsenkungen im Anschluss der Planstraßen zu errichten.

3.2 Ver- und Entsorgung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen aktuelle Bestandspläne der BRAWAG GmbH (Wasser- und Abwassergesellschaft) / Stadtwerke Brandenburg an der Havel vom 17.07.2012 vor. Ergänzt wurden die Bestandspläne durch die Ergebnisse einer Suchschachtung vom 30.07.2012 im Gehwegbereich des Asternweges⁸.

Die durch das Plangebiet verlaufenden Trinkwasser-, Schmutzwasser- und Gasleitungen sind außer Betrieb. Störende Altleitungen sind in Abstimmung mit den jeweiligen Medienträgern im Zuge der Erschließungsarbeiten durch den Vorhabenträger zurück zu bauen.

Die leitungsgebundene öffentliche Erschließung im Plangebiet ist neu anzulegen. Die Anschlusspunkte, die Lage und der Verlauf sowie die Dimensionierung der leitungsgebundenen öffentlichen Erschließung werden mit den zuständigen Medienträgern im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt, die parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt wird.

3.2.1 Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Im Asternweg befinden sich die für die Hausanschlüsse der geplanten Wohnhäuser erforderlichen Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen. Der Anschluss erfolgt über die privaten Anliegerstraßen. Die erforderlichen Leitungsrechte werden im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Kapitel 4.8).

Konkretisierende Regelungen hierzu werden in dem zwischen der Stadt Brandenburg an der Havel und dem Vorhabenträger abzuschließenden Erschließungsvertrag getroffen.

⁷ Schreiben der FG Straßen, Brücken, Straßenbaulast vom 02.10.2012

⁸ Durchführung durch die BRAWAG GmbH am 30.07.2012

3.2.2 Energieversorgung

Eine Gaserschließung kann von der Niederdruck-Gasleitung im Asternweg erfolgen⁹. Der Anschluss erfolgt über die privaten Anliegerstraßen. Die erforderlichen Leitungsrechte werden im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Kapitel 4.8).

Eine Elektroerschließung kann aus dem vorhandenen Niederspannungsnetz im Asternweg erfolgen¹⁰. Der Anschluss erfolgt über die privaten Anliegerstraßen. Die erforderlichen Leitungsrechte werden im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Kapitel 4.8).

Das Plangebiet wird von einem Mittelspannungskabel in West-Ost Richtung durchquert, das im Rahmen der Erschließungsplanung umverlegt werden soll. Die Umverlegung des Mittelspannungskabels innerhalb des Plangebietes soll im Bereich der neu zu errichtenden privaten Anliegerstraße (Planstraße B) und in Verlängerung bis zum östlichen Abschluss des Plangebietes über private Baugrundstücksfläche erfolgen. Dafür ist ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der StWB einzutragen (siehe Kapitel 4.8).

Erschließung und Umverlegung sind vertraglich zwischen dem Erschließungsträger und der Stadtwerke Brandenburg an der Havel GmbH zu vereinbaren.

3.2.3 Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird von zwei Regenwasserkanälen in West-Ost Richtung des Plangebietes durchquert, die im Rahmen der Erschließungsplanung in die neu anzulegenden Privatstraßen umverlegt werden sollen. Die Anschlusspunkte können an den vorhandenen auf dem Flurstück 417/2 (WOBRA GmbH) liegenden Regenwasserkanal hergestellt werden; dies unter nachfolgend aufgeführten Vorbehalten:

1. Die für den Kanal auf dem Flurstück 417/2 vorhandene Dienstbarkeit wird im erforderlichen Maße erweitert.
2. Erschließungsträger und BRAWAG GmbH vereinbaren zivilrechtlich die Herstellung der erforderlichen neuen Leitungen einschließlich deren Übertragung an die BRAWAG GmbH als Bestandteil des öffentlichen Leitungsnetzes sowie die erforderlichen Umverlegungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der bislang vorhandenen Anschlüsse (insbesondere vier Straßeneinläufe am Asternweg sowie der Regenwasseranschluss des Grundstückes Flur 102, Flurstück 914).
3. Die Dienstbarkeiten zugunsten der BRAWAG GmbH sind in den geplanten Wohnstraßen, ggf. weiteren privaten Flächen für den Regenwasserkanal einschließlich Schutzstreifen einzutragen.

Die technische Lösung zur Umverlegung der Regenwasserkanäle wurde mit der BRAWAG GmbH abgestimmt¹¹. Die entsprechenden Leitungsrechte wurden mit der BRAWAG GmbH abgestimmt¹² und im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Kapitel 4.8).

Das auf den privaten Anliegerstraßen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann nach Aussagen der BRAWAG GmbH in die neu zu errichtenden Regenwasserkanäle (DN 200) in den privaten Anliegerstraßen eingeleitet werden¹³.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll auf diesen oberflächennah breitflächig oder über Mulden versickert werden. Unterirdische Anlagen zur Versickerung sind

⁹ Stellungnahmen der Stadtwerke Brandenburg an der Havel GmbH vom 24.09.2012 und 04.01.2013

¹⁰ Stellungnahmen der Stadtwerke Brandenburg an der Havel GmbH vom 24.09.2012 und 04.01.2013

¹¹ Schreiben der BRAWAG GmbH vom 08.10.2012

¹² Schreiben der BRAWAG GmbH vom 16.10.2012

¹³ Schreiben der BRAWAG GmbH vom 26.07.2012

wegen des geringen Grundwasserflurabstandes und der Lage im Trinkwasserschutzgebiet unzulässig.

3.3 Rettungswege

Da von der öffentlichen Verkehrsfläche Asternweg der Laufweg bis zur Vorderkante jeden Gebäudes nicht weiter als 50 m entfernt ist, ergeben sich keine Anforderungen hinsichtlich einer Feuerwehrzufahrt nach § 5 Abs. 3 BbgBO¹⁴.

3.4 Löschwasserversorgung

Auf Grundlage des für die Stadt Brandenburg an der Havel vorliegenden Gutachtens über den Löschwassergrundschutz kann der erforderliche Löschwassergrundschutz von 48 m³/h für das geplante Vorhaben aus dem öffentlichen Trinkwassernetz abgedeckt werden¹⁵.

3.5 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Mülltonnen erfolgt am Tag der Abholung vom Asternweg. Die Bestimmungen richten sich nach der Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Brandenburg an der Havel¹⁶.

3.6 Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom Deutschland GmbH¹⁷. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

Entsprechend dem Flächennutzungsplan wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zugelassen.

Im Wege der Ausnahme können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

¹⁴ Schreiben der Stadt Brandenburg an der Havel, Fachgruppe Feuerwehr und Rettungswesen vom 07.08.2012

¹⁵ Schreiben der Stadt Brandenburg an der Havel, Fachbereich Bauen und Umwelt, Fachgruppe Wasser vom 02.08.2012

¹⁶ Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Brandenburg an der Havel vom 22.12.2003 (ABl. Nr. 22 vom 22.12.2003), geändert durch Satzungen vom 21.07.2004 (ABl. Nr. 11 vom 22.07.2004), vom 27.12.2005 (ABl. Nr. 17 vom 28.12.2005), vom 13.10.2008 (ABl. Nr. 15 vom 14.10.2008) und vom 18.12.2008 (ABl. Nr. 22 vom 23.12.2008)

¹⁷ Stellungnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 23.08.2012 und 13.02.2013

Die nach § 4 BauNVO regelmäßig zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen. Diese Anlagen entsprechen in der Regel nicht der Eigenart des sehr kleinen Gebietes auch im Hinblick auf die umgebende Bebauung und erhöhen außerdem den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr erheblich. Auch aus überörtlicher Sicht sollen diese Anlagen in diesem Gebiet nur ausnahmsweise errichtet werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt, da vorwiegendes Wohnen und das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungen zulässig bleiben.

Die nach § 4 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten regelmäßig ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig. Diese Nutzungen gehören zu den nicht gewünschten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und entsprechen nicht der städtebaulichen Zielstellung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

4.2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt nach § 19 Abs. 1 BauNVO an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Durch Ausschluss dieser fünfzigprozentigen Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird die zulässige Versiegelung auf den Bauflächen verringert.

Die nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wurde für den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen, um das städtebauliche Konzept umsetzen zu können und eine der geplanten Bebauung angemessene Grundfläche auf den vorgesehenen Grundstücken zu ermöglichen.

Die fünfzigprozentige Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind nur die am Hauptgebäude anschließenden Terrassen mit einer Grundfläche bis maximal 20 m². Mit dieser Ausschlusswirkung soll verhindert werden, dass bei einer GRZ von 0,4 überproportional viele bauliche (Neben)-anlagen entstehen. Die ortstypische Strukturierung der Grundstücke (Vorgartenbereich, Wohnhaus und Garten) ist im Plangebiet beabsichtigt.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Eine Festsetzung zur Höhenbegrenzung ist innerhalb von Gemeinden bzw. Ortsteilen mit einem eigenen, prägenden Ortsbild (wie auch im Plangebiet) regelmäßig erforderlich.

Um das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der städtebaulichen Zielstellung, der Errichtung des individuellen Eigenheimbaus, zu begrenzen, wurden die höchstzulässigen Firsthöhen festgesetzt. Die Festsetzungen stehen im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Dachneigung und gewährleisten das Einfügen der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Die zulässigen Firsthöhen sind Höchstmaße und betragen für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet 9,00 m.

Zum Hochwasserschutz wird die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss festgesetzt und muss mindestens 30,33 m über NHN betragen. Weitere Ausführungen dazu sind Kapitel 12 zu entnehmen.

Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Grundstücksgrenze zur nächstgelegenen Erschließungsstraße „Planstraße A“ oder „Planstraße B“. Im Ergebnis der Erschließungsplanung liegt das geplante Höhenniveau der Erschließungsstraßen „Planstraße A“ und „Planstraße B“ zwischen ca. 30,85 m und 31,00 m über NHN (Normalhöhennull) des Höhensystems DHHN 92 (Deutsches Haupthöhennetz 1992). Mit dieser Festsetzung kann ortsbezogen auf jedem zukünftigen Baugrundstück die Firsthöhe von 9 m genutzt werden.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig, um das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der städtebaulichen Zielstellung, der Errichtung des individuellen Eigenheimbaus, zu begrenzen und gleichzeitig einen Dachgeschossausbau zu ermöglichen. Durch die Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen wird die städtebauliche Struktur des Siedlungsgebietes gewahrt. Die Ausbaufähigkeit des Dachgeschosses wird außerdem durch die Festsetzungen über max. zulässige Höhen baulicher Anlagen und die Festsetzungen zur Dachneigung gewährleistet.

Als Vollgeschosse gelten gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften¹⁸ Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

¹⁸ § 2 Abs. 4 BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.3.1 Bauweise

Die Bauweise wurde gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In offener Bauweise können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden. Um die gewachsene städtebauliche Struktur des Siedlungsgebietes zu wahren, sind in allen Bereichen grundsätzlich nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Die Stellung der baulichen Anlagen wird dem Bauherrn freigestellt.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Entlang der Anliegerstraßen (Planstraße A und B) wurde die Festsetzung von Baulinien gewählt, um das Plangebiet und die Grundstücke städtebaulich zu gliedern (bebauter Bereich mit Wohngebäuden / Gartenbereich). Aus Gründen der Flexibilität wurde auf die Festsetzung von engen Baufenstern verzichtet. Der Abstand der Baulinien zu den privaten Verkehrsflächen beträgt 4,00 m. Entlang des Asternweges wurde ein Abstand zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Straßenverkehrsfläche von 3,00 m gewählt. Bedingt durch den im Norden angrenzenden Geschosswohnungsbau mit vorgelagerter Kfz-Stellplatzfläche wurde im Norden des Plangebietes eine private Grünfläche mit einer Breite von 8,50 m festgesetzt.

Das Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die Baulinie in geringfügigem Ausmaß ist nur für Dachüberstände und Vorbauten wie Treppenpodeste, Balkone und Erker zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand hervortreten und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet.

Die festgesetzten Baufelder lassen jeweils maximal drei Baugrundstücke mit jeweils nur einem Haus pro Baugrundstück zu und halten einen einheitlichen Vorgartenbereich von Bebauung frei. Innerhalb der vier Baufelder, begrenzt durch die jeweiligen Baulinien und Baugrenzen, können insgesamt maximal 12 Häuser entstehen.

Der seitliche Abstand der Hauptgebäude untereinander bestimmt sich nach dem Abstandsflächenrecht, geregelt in der Brandenburgischen Bauordnung¹⁹.

Nach § 6 Abs. 10 BbgBO dürfen Garagen und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und mit nicht mehr als 3 m Wandhöhe ohne Abstandsflächen auch unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Die entlang der Grundstücksgrenzen errichteten Außenwände dürfen insgesamt eine Länge von 15 m und entlang einer Grundstücksgrenze eine Länge von 9 m nicht überschreiten.

4.3.3 Nebenanlagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO soll aus Gründen der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes eingeschränkt werden. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind bauliche Anlagen, die durch ihre Dimension das Ortsbild erheblich beeinflussen können.

¹⁹ Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen hinter der Baulinie zurück bleiben und mindestens einen Abstand von 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Asternweg) einhalten. Ein Zurücktreten der genannten Nebenanlagen sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen von der Baulinie ist zulässig. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze, zwischen den Punkten A und B sind Grundstückszufahrten nur über die privaten Anliegerstraßen (Planstraßen A und B) zulässig.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt. Geschosswohnungsbau ist innerhalb des Baugebiets nicht vorgesehen. Mit dieser Festsetzung soll die Verträglichkeit mit dem sozialen und gestalterischen Umfeld gesichert werden.

4.5 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die für die verkehrliche Erschließung vorgesehenen Flächen werden als private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Als Zweckbestimmung wird "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Die Breite der Planstraßen A und B beträgt jeweils 5 m. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

In der Planzeichnung wurden die Verkehrsflächen zur Abgrenzung gegenüber den angrenzenden Flächen mit einer Straßenbegrenzungslinie eingefasst.

Wo die Begrenzung einer Verkehrsfläche mit der Grenze des Geltungsbereiches zusammenfällt, ist zur Planklarheit eine Festsetzung erforderlich. Der Straßenanschluss von Grundstücken an der Geltungsbereichsgrenze wurde durch entsprechende textliche Festsetzung klargestellt.

4.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im nördlichen Abschluss des Geltungsbereiches wird eine private Grünfläche durch Kennzeichnung im Plan festgesetzt.

Es gelten die Bestimmungen des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Befestigung von Ein- und Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Die Festsetzung dient der Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Bodens und der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oberflächennah zu versickern (Flächenversickerung, Muldenversickerung). Unterirdische Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Rigolen) sind unzulässig.

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sollen zwei Regenwasserkänele der BRAWAG GmbH und ein Mittelspannungskabel der Stadtwerke Brandenburg an der Havel GmbH umverlegt werden. Ebenso werden Neuverlegungen von Medien für die Hausanschlüsse der zukünftigen Wohnbebauung erforderlich (Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom, Gas, Telekommunikation). Sämtliche Leitungen sind innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen sowie in deren Fortführung bis zur östlichen Grundstücksgrenze auf privaten Baugrundstücksflächen geplant.

Für die betroffenen Flächen innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, der Stadt Brandenburg an der Havel und der Versorgungsträger festgesetzt. Für die in Fortführung der Straßen betroffenen privaten Baugrundstücksflächen enthält der Bebauungsplan die Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten der Versorgungsträger. Die Breite des Leitungsrechtes beträgt innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen 5,00 m und weiterführend auf den zukünftigen privaten Grundstücken (Wohnbaufläche) 4,00 m (siehe Kapitel 3).

4.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der im Geltungsbereich vorhandene Baumbestand bedarf keines besonderen, über die Regelungen der Baumschutzverordnung der Stadt Brandenburg an der Havel²⁰ hinausgehenden, Schutzes.

Die private Grünfläche mit einer Flächengröße von 470 m² ist mit dem vorhandenen wertgebenden standortheimischen Baum- und Gehölzbestand zu erhalten. Als Ersatz für nicht standortheimische Gehölzarten (insbesondere Hybrid-Pappeln), abgängige Gehölze oder in Lücken 5 Bäume und 10 Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ein einheimischer Baum und drei Sträucher, Arten gemäß Pflanzliste, zu pflanzen. Bestehende Bäume können auf diese Pflanzverpflichtung angerechnet werden.

Die getroffene Festsetzung dient der Eingrünung des Gebietes und soll ein Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung und -durchlüftung sichern. Die festgesetzten Baumpflanzungen sollen sich positiv auf Boden, Wasserhaushalt, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

²⁰ 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)

5 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

Gemäß § 81 BbgBO können örtliche Bauvorschriften erlassen werden u. a. über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten erforderlich ist. Örtliche Bauvorschriften können gemäß § 81 Abs. 9 BbgBO in einem Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden.

Die rechtlichen Voraussetzungen sind gegeben. Die Gestaltungsregelungen enthalten keine unzulässigen bodenrechtlichen Regelungen, die ansonsten nach § 9 Abs. 1 BauGB festzusetzen wären. Auch ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gewahrt, da die durch die Gestaltungsregelungen verursachten Mehrkosten und Nutzungseinschränkungen unerheblich sind und die Gestaltungsfreiheit des Bauherrn nur unwesentlich beschnitten wird.

Mit den in den Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften soll die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und das Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung gesichert werden.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei aber individuelle Lösungen weitgehend einzuschränken. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine jeweiligen Gestaltungswünsche realisieren kann. Ziel hierbei ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der in dem Siedlungsgebiet bereits bestehenden Bebauung sowie die Durchsetzung einer gestalterischen Mindestqualität und die Harmonisierung benachbarter Grundstücke und Bauvorhaben.

5.1 Ausrichtung baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ordnung, der Bestandsgebäude in der Nachbarschaft, der geplanten Erschließung und den geplanten Grundstücksgrößen wird die Ausrichtung der baulichen Anlagen bestimmt. Ziel ist die Herstellung einer sich in die Umgebung einfügenden Siedlungsstruktur.

Im Geltungsbereich sind Gebäude und Gebäudeteile mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² traufständig entlang der Baulinie anzuordnen, d. h. die Firstlinien und die straßenseitigen Trauflinien sind parallel zu den Anliegerstraßen (Planstraße A und B) auszurichten.

5.2 Dachformen

Die Dachlandschaft tritt schon aus der Ferne sichtbar in Erscheinung und prägt damit entscheidend das Orts- und Landschaftsbild. Dieses macht die Vorgabe von bestimmten, harmonisch in Beziehung zum vorhandenen Siedlungsbestand stehenden Dachformen notwendig.

Im Plangebiet sind nur Sattel- und Zeltdächer zulässig. Bei einer nur eingeschossigen Bebauung sind ausnahmsweise auch Walmdächer zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform auszuführen.

5.3 Dachneigung

Regionaltypisch sind geneigte Dächer. Deshalb sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 30° bis 50° auszubilden. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen und über-

dachte Stellplätze (Carports) sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.

5.4 Dacheindeckung

Das Erscheinungsbild der Dachlandschaft steht in enger Verflechtung mit der Dacheindeckung. Es werden Festsetzungen unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude in der näheren Umgebung getroffen. Die Dachflächen sind nur mit roten / rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Als Ausnahme sind Glasdächer zur solaren energetischen Nutzung zulässig. Doppelhäuser sind mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.

5.5 Dachausbildung

Großformatige Dachauf- und Einbauten lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die künftig Dachauf- und Einbauten in ausreichender Bandbreite zulassen. Die Größenbeschränkung soll eine erdrückende Wirkung der Dachaufbauten vermeiden, eine Unterordnung dieser Aufbauten unter die Hauptdachfläche sicherstellen und zur Maßstäblichkeit und Gliederung des Baukörpers beitragen.

Dachgauben sind nur als Schleppgaube, Flachdachgaube oder Giebelgaube zulässig. Die Summe der Dachausbauten (Länge der Außenansicht der Dachgauben) darf 50 % der Trauflänge nicht überschreiten. Mehrere Gauben / Dachflächenfenster auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Der Abstand der Dachgaube vom First muss senkrecht gemessen mindestens 0,8 m betragen.

5.6 Fassaden

Die örtliche Bauvorschrift für Fassaden orientiert sich an der Einfamilienhausbebauung in der Nachbarschaft. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ordnung und Eingliederung der zukünftigen Bebauung sind Fassaden der Einzelhäuser als Putz- oder Klinkerfassaden oder in Kombination auszubilden. Verbindungen mit Holz sind maximal bis 30 % der Fassadenfläche zulässig. Doppelhäuser sind mit gleicher Fassadengestaltung auszuführen.

5.7 Stellplätze

Für die Stadt Brandenburg an der Havel wurde gemäß § 81 BbgBO eine Stellplatzherstellungsatzung²¹ aufgestellt. Demnach sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, die notwendigen Stellplätze gemäß den in der Satzung enthaltenen Zahlen nach Art und Maß der Nutzung für den Stellplatzbedarf herzustellen. Danach sind für Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Übrigen 1 Stellplatz je Wohnung bis 100 m² Nutzfläche und 2 Stellplätze je Wohnung über 100 m² Nutzfläche zu errichten.

²¹ Satzung der Stadt Brandenburg an der Havel über die Festsetzung der Zahl der erforderlichen notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzherstellungssatzung – SHS) vom 15.04.2005 (AbI. Nr. 5 vom 17.05.2005), geändert durch Satzung vom 02.08.2007 (AbI. Nr. 11 vom 21.08.2007)

Im Bebauungsplangebiet sollen private Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück für das Parken genutzt werden. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird mit mindestens 2 Stellplätzen je Baugrundstück festgesetzt, da davon auszugehen ist, dass die zukünftigen Wohngebäude durchschnittlich mit einer Nutzfläche von mehr als 100 m² errichtet werden. Ferner gilt die Stellplatzherstellungssatzung der Stadt Brandenburg an der Havel unverändert fort.

Auf allen geplanten Grundstücken ist im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend Platz, um die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

5.8 Einfriedungen

Als Einfriedung wird die vollständige oder teilweise räumliche Abgrenzung eines Grundstückes mit Mauern, Hecken oder Zaunanlagen bezeichnet.

Einfriedungen sind straßenseitig sowie entlang des Asternweges nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Eine Einfriedung der das Plangebiet nördlich begrenzenden privaten Grünfläche ist nicht zulässig.

Die Festsetzung zur Begrenzung der Höhe von straßenseitigen Grundstückseinfriedungen vermeidet eine visuelle Blockwirkung und lässt Grundstücks- und Bebauungsstrukturen erkennen. Gebäude und Vorgärten sowie auch die Grünfläche sollen den Straßenräumen zugeordnet sein und mit ihnen das Ortsbild prägen.

6 Auswirkungen

6.1 Eingriffsregelung

Da es sich bei dem Bebauungsplan um ein Vorhaben gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche bis 20.000 m²) handelt, wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht angewendet (§ 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB). Zu berücksichtigen ist jedoch die Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung.

6.2 Verzicht auf Umweltprüfung

Bei dem Bebauungsplan „Wohnen am Asternweg“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) und von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), abgesehen.

6.3 Artenschutz

Der Artenschutz ist als Umweltbelang nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB ("Tiere" und "Pflanzen") in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die auf europarechtlicher Ebene in der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Art. 12 und 13 FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (Art. 5 Vogelschutz-RL) getroffenen artenschutzrechtlichen Ver-

bote sind auf bundesrechtlicher Ebene seit Ende 2007 im Bundesnaturschutzgesetz²² (BNatSchG) geregelt. Das Bundesnaturschutzgesetz unterteilt die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG).

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant. Danach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung, da sie erst dann auch eintreten können. Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen. Das betrifft in der Bauleitplanung insbesondere § 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG.

Für das Plangebiet wurden die zu untersuchenden Artengruppen mit der unteren Naturschutzbörde abgestimmt. Gemäß der Abstimmung vom 30.03.2012 erfolgte für das Plangebiet die Erfassung der Brutvögel anhand einer Revierkartierung, die Bewertung der Lebensraumeignung für Fledermäuse (Höhlenbäume und potenzielle Quartiere) sowie die gezielte Suche und Bewertung der Lebensraumeignung für Zauneidechsen. Darüber hinaus wurde gemäß der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz mitgeteilten Vorgabe die Betrachtung der holzbewohnenden Käferarten Eremit und Heldbock vorgenommen. Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages²³ erfolgte die Ermittlung der relevanten Arten und die Prüfung, ob durch das Vorhaben die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG geht von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht aus. Die Umsetzung von Vermeidungs- und Schutz- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen dient der wirksamen Verhinderung der Entstehung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 2, 3 BNatSchG und damit der Abwendung von Eingriffstatbeständen, so dass die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang durchgängig und dauerhaft gesichert ist. Rechtsfolgen zur Bewältigung von Verbotstatbeständen ergeben sich nicht, eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG oder eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich. Ausführungen zur Prüfung auf artenschutzrechtliche Schädigungs- und Störungsverbote sowie deren Abwendung sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag enthalten.

²² Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

²³ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Wohnen am Asternweg", Ingenieurgesellschaft mbH STEINBRECHER u. PARTNER, 10/2012 auf Grundlage des Schlussberichtes zu den artenschutzfachlichen Erfassungen im B-Plangelände am Asternweg in Brandenburg a. d. H. vom 31.07.2012, Umweltforschung, -bildung und -beratung

6.4 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gemäß § 1a Abs. 4 BauGB sind, soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden (Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der Lebensräume und der wildlebenden Tiere und Pflanzen -).

Das Plangebiet wird weder von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) noch von Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA-Gebiete) berührt. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht, die geeignet sind, „Natura 2000“-Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteilen erheblich zu beeinträchtigen. Auch indirekte erhebliche Beeinträchtigungen über die biotischen und abiotischen Schutzgüter sowie in Verbindung mit anderen Plänen oder Projekten können aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht abgeleitet werden. Entsprechende FFH-Vorprüfungen sind daher nicht vorzusehen.

6.5 Gehölzschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Bäume, die unter die Baumschutzverordnung der Stadt Brandenburg an der Havel (BaumSchVO BRB)²⁴ fallen. Mit der Realisierung des Vorhabens müssen Bäume gefällt werden, die entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung zu ersetzen sind. Erforderliche Fällungen sind bei der Stadt zu beantragen und durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

Im Bebauungsplan sollen keine Festsetzungen zur Erhaltung von Einzelbäumen getroffen werden. Der Erhalt von Bäumen auf den Baugrundstücken kann aber auf das festgesetzte Pflanzgebot angerechnet werden. Alle vorhandenen Baumstandorte sind innerhalb eines separaten Planes dargestellt und deren Angaben zu Art und Stammdurchmesser zur Ermittlung erforderlicher Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume aufgelistet. Das Kompensationsverhältnis bzw. die Anzahl der erforderlichen Ersatzpflanzungen im Falle des Verlustes des jeweiligen Baumes wird entsprechend abgeleitet und ist ebenso aufgeführt.

Vom Vorhabenträger bzw. den Bauherren ist in Verbindung mit dem konkreten Bauvorhaben ein Fällantrag an die Stadt zu stellen. Die Fällgenehmigung enthält dann die Festlegungen des erforderlichen Ausgleichs. Der Ausgleich kann auf den Baugrundstücken, in der Grünfläche oder auf anderen Grundstücken in der Nähe erfolgen.

Wenn Flächen für Ausgleichspflanzungen weder im Plangebiet noch außerhalb ausreichend zur Verfügung stehen, kommt eine Ausgleichszahlung in Frage. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich gemäß § 8 Abs. 6 BaumSchVO BRB nach dem aktuellen Erwerbspreis des Gehölzes, mit dem ansonsten die Ersatzpflanzung erfolgen müsste zuzüglich einer Pflanz- und Pflegekostenpauschale von 30 % bei Bäumen, bei Hecken- und Kletterpflanzen aufgrund des im Verhältnis zum Anschaffungspreis höheren Pflegeaufwandes von 150 % des Bruttoerwerbspreises.

²⁴ 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)

7 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Das Vorhaben fügt sich gemäß Baunutzungsverordnung in die Nachbarschaft ein. In der näheren Umgebung des Plangebietes wurden keine immisionsverursachenden Nutzungen und Anlagen festgestellt, die negativ auf das Plangebiet einwirken könnten. Mit dem geplanten Vorhaben sind keine Emissionen verbunden, die auf die negativ auf die Umgebung einwirken könnten. Hieraus ergeben sich folglich keine aktiven und passiven Vorkehrungen oder Maßnahmen zum Immissionsschutz auf Bebauungsplanebene.

8 Denkmalschutz

Für das Plangebiet sind keine Denkmale im Sinne des BbgDSchG²⁵ in der amtlichen Denkmaliste des Landes Brandenburg²⁶ aufgeführt. Blickbeziehungen und Fernwirkungen zu und auf Denkmale sind ebenfalls nicht bekannt. Im Bereich des o. g. Vorhabens sind derzeit keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§ 1 (1), 2 (1)-(2) registriert²⁷. Ein archäologischer Fundplatz ist ebenfalls nicht bekannt²⁸.

Ungeachtet dessen können während der Bauausführung im gesamten Vorhabensbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. Nach § 11 Abs. 1 BbgDSchG sind Funde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzugeben. Denkmalschutzbehörde ist nach § 16 Abs. 1 BbgDSchG die Untere Denkmalschutzbehörde.

9 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum gegenwärtigen Planungsstand keine Altlasten bekannt.

10 Kampfmittel

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet (Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln). Die Auswertung der alliierten Kriegsluftbilder ergab, dass das Plangebiet überwiegend Kampfmittelvermutungsfläche ist und sich ein Bombentrichter darauf befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Eine Munitionsfreigabe kann erst nach Durchführung einer Kampfmittelräumung, einschließlich Abbohren des Bombentrichters (durch eine Fachfirma erreichbar) erfolgen. Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger/Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.²⁹

²⁵ Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz-BbgDSchG) Vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.215)

²⁶ www.bldam.brandenburg.de, Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stadt Brandenburg an der Havel, Stand: 31.12.2011

²⁷ Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege vom 23.08.2012

²⁸ Denkmalpflegerische Stellungnahme der Stadt Brandenburg an der Havel vom 20.06.2012

²⁹ Stellungnahmen des Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 07.09.2012, 25.09.2012 und 23.01.2013

Für zwei Teilbereiche des Geltungsbereiches, auf denen zuvor zwei Wohngebäude des Geschosswohnungsbaus standen, liegt eine bescheinigte Kampfmittelfreiheit mit Datum vom 08.03.2011 und 23.01.2012 vor.

Für die übrigen Flächen im Geltungsbereich wurde mit Datum vom 29.05.2012 ein Antrag auf Kampfmittelbeseitigung gestellt.

11 Baugrundverhältnisse

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erarbeitet³⁰. Für die Beurteilung der Baugrundverhältnisse wurden am 09.08.2012 auf jeder Trasse der Planstraßen eine Rammkernsondierung (RKS1 und RKS2) mit Aufschlussstiefen von 2 m und in den geplanten Baufeldern 4 Rammkernsondierungen (RKS3 - RKS6) mit aufschlussstiefen von 5 m ausgeführt. Die Ansatzpunkte der Sondierungen wurden auf NHN eingemessen.

Das Bebauungsgebiet liegt an der Nordseite des Silokanals (Brandenburger Unterhavel) und somit in dessen hydrologischen Einflussbereich. Das heißt, die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet werden maßgeblich durch die Unterhavel bestimmt. Das Grundwasserschwankungsverhalten ist maßgeblich abhängig von der Unterhavel. Am 09.08.2012 wurde am UP der Havel ein Wasserstand von +27.76 m NHN gemessen. Im Planungsgebiet wurden geringfügig höher liegende Grundwasserspiegel gemessen. Bei normalen hydrologischen Verhältnissen liegt der Grundwasserspiegel etwas höher als der Havelwasserspiegel. Für die zu erwartenden Grundwasserschwankungsverhältnisse und den Höchsten Grundwasserstand (HGW - Bemessungswasserstand) im Planungsgebiet können die Hauptzahlen der Wasserstände der Havel vom UP Brandenburg quasi übernommen werden:

HGW (HW ₁₀₀ lt. WSA BRB)	+29.86 m NHN
MHGW Mittlerer Höchster Grundwasserstand	+28.85 m NHN
MW Mittlerer Grundwasserstand	+28.05 m NHN
MNW Mittlerer Niedriger Grundwasserstand	+27.75 m NHN

Im Planungsgebiet steht nach den vorliegenden Baugrundaufschlüssen unter durchschnittlich 1.10 - 1.20 m mächtigen Auffüllungen im Liegenden bis zu den Endteufen ein homogener Baugrund aus nichtbindigen Sanden der Bodengruppe SE (Enggestufte Sande) an. Bei einer angenommenen mindestens locker - mitteldichten Lagerung des Bodens ist der Baugrund gut tragfähig und relativ gering setzungsempfindlich. Im Bereich größerer mächtiger Auffüllungen, wie am Standort RKS1 angetroffen, muss erfahrungsgemäß mit Inhomogenitäten bei den Auffüllungen hinsichtlich ihrer Zusammensetzung und Lagerungsdichte gerechnet werden. Nach den erkundeten Baugrundverhältnissen sind für die Bebauung des Planungsgebietes keine besonderen Zusatzmaßnahmen erforderlich.

Für die Bebauung mit Eigenheimen sind prinzipiell bei Auffüllungsmächtigkeiten bis 1.20 m Flachgründungen ohne zusätzliche Gründungsmaßnahmen möglich. Bei größeren Auffüllungsmächtigkeiten muss die Zusammensetzung und Lagerungsdichte der Auffüllungen überprüft werden. Erforderlichenfalls muss ein teilweiser Ausbau der Auffüllungen erfolgen. Bei Unterkellerungen müssen die Keller bis mindestens 0.30 m über den HGW zum Schutz gegen von außen drückendes Wasser abgedichtet werden. Das Regenwasser aus den Dachentwässerungen kann auf den einzelnen Grundstücken versickert werden. Für die Bebauung des Planungsgebiets mit Eigenheimen werden standortbezogene und objektbezogene geotechnische Hauptuntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

³⁰ Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen Dipl.-Ing. L. Dathe, 10.08.2012

12 Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsgebietes befinden sich nach jetzt geltendem Recht keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete (ÜG).

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes zwischen 30,16 m und 30,99 m über NHN ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass es sich hier um ein sonstiges ÜG (faktisches ÜG) gemäß § 76 WHG handelt, das bei Hochwasserereignissen der Havel bzw. hier des Silokanals überschwemmt werden könnte. Gemäß aktueller Jahresreihe (1967-2010) des WSA Brandenburg liegt das HW 100 (Hochwasserwahrscheinlichkeit, einhundertjährlich) am UP Brandenburg bei 29,83 m über NHN. Das Plangebiet liegt ausreichend über diesem Wert. Unabhängig davon ist von möglichen hohen Grundwasserständen auszugehen.³¹

Gemäß § 76 WHG ist mindestens ein statistisch einhundertjähriges Hochwasser für die Ausweisung von ÜG zugrunde zu legen. Nach Kenntnis der unteren Wasserbehörde soll das auch im Land Brandenburg die Grundlage für die Erarbeitung der Risikokarten für die Neuausweisung als mittleres Ereignis angenommen werden. Daten zu einem selteneren Ereignis z. B. ein zweihundertjähriges Hochwasser liegen derzeit beim Land noch nicht vor und werden erst erarbeitet.

Die Gebäude und baulichen Anlagen sind hochwassersicher zu errichten. Aufgrund von drei tiefer liegenden (geplanten) Grundstücken im nördlichen Bereich des Plangebietes wird seitens der Unteren Wasserbehörde eine Festsetzung zur Mindestfußbodenoberkante im Bebauungsplan empfohlen. Aus wasserrechtlicher Sicht wird von der Unteren Wasserbehörde eine Mindesthöhe der Fußbodenoberkante 0,5 m über dem einhundertjährigen Bemessungshochwasser empfohlen.

Zum Hochwasserschutz wird die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss festgesetzt, diese muss mindestens 30,33 m über NHN betragen. Der Festsetzung wurde die Angabe zum HW 100 (ehundertjährige Hochwasserwahrscheinlichkeit) der Jahresreihe 1967-2010 des WSA Brandenburg zugrunde gelegt. Der Empfehlung der Unteren Wasserbehörde, die Mindestfußbodenoberkante 0,5 m über dem Bemessungshochwasser HW 100 festzusetzen, wird zur Sicherung von Gebäuden und unter Berücksichtigung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sowie des Geländeniveaus gefolgt.

Erforderlich werdende Grundwasserabsenkungen bedürfen gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

13 Finanzierung und Durchführung

Sämtliche Planungs- und Erschließungskosten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren werden durch die SH Concept GmbH getragen. Die Stadt Brandenburg an der Havel schließt dazu mit dem Vorhabenträger einen Erschließungsvertrag. Der Erschließungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan abzuschließen.

Daneben sind für Erschließung, Umverlegung und ggf. Rückbau von Leitungen weitere vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und den Versorgungsträgern erforderlich.

Erforderliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Kompensation von Ersatzpflanzungen richten sich nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Brandenburg an der Havel (siehe Kapitel 6.5).

³¹ Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 26.09.2012

14 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	Anteil in %
Bauflächen – Wohngebiet		
davon WA	6.239	87,6
Straßenverkehrsflächen (privat)		
Planstraße A	205	2,9
Planstraße B	205	2,9
Grünflächen (privat)		
Grünfläche	470	6,6
Plangebiet Gesamt	7.119	100