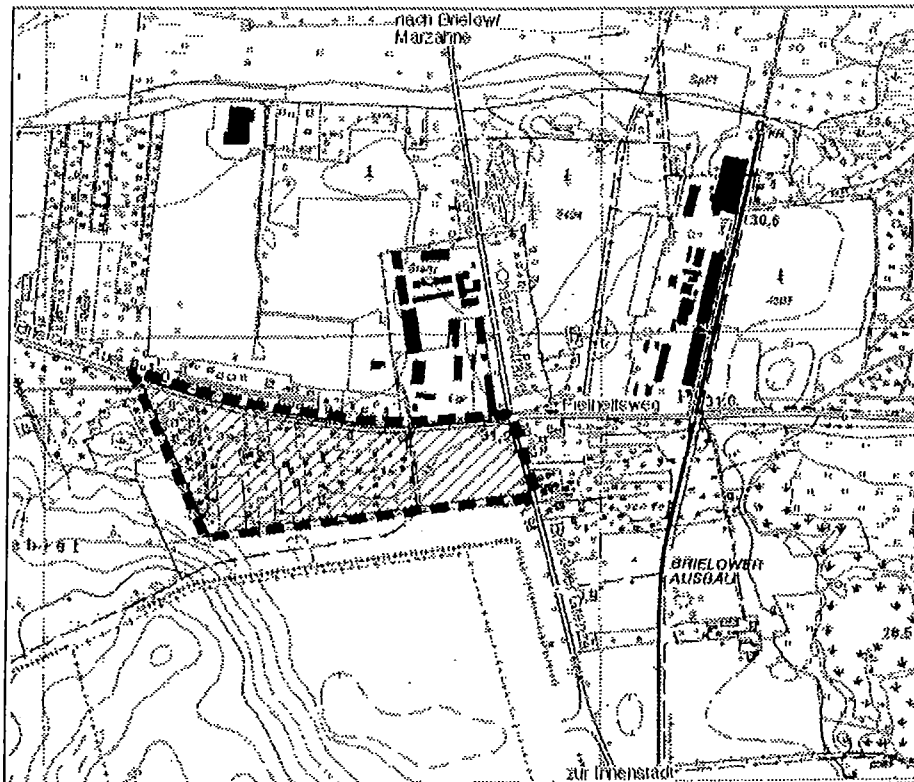


Stadt Brandenburg a. d. Havel

Begründung

zur Innenbereichs- und Ergänzungssatzung
der Stadt Brandenburg a. d. Havel
für den Bereich „Brielower Aue“

Fassung für den Satzungsbeschluss



1. November 2005

Stadt Brandenburg a. d. Havel
Fachbereich IV, Stadtentwicklung und Bauwesen
Wiener Straße 1, 14772 Brandenburg a. d. Havel

erstellt im Auftrag und Einvernehmen mit der Stadt Brandenburg a. d. Havel durch:

plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH
Präsidentenstraße 21, 16816 Neuruppin
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin/ Dipl.-Biologe T. Bartels

Inhaltsverzeichnis

1.0	Lage, Abgrenzung und Zustand des Satzungsgebietes.....	1
2.0	Ziel und Inhalt der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung	2
2.1	Ziel der Planung.....	2
2.2	Art der baulichen Nutzung und sonstige Festsetzungen im Teilbereich 2.....	3
2.3	Maß der baulichen Nutzung	4
2.4	Bauweisen, Baugrenzen	5
2.5	Schallschutzmaßnahmen	6
3.0	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	7
3.1	Bestand.....	9
3.2	Eingriffssituation	10
3.2.1	Beeinträchtigungen der Schutzgüter.....	11
3.3	Grünordnerische Ziel- und Maßnahmenkonzeption.....	12
3.3.1	Grünordnerische Maßnahmen im Satzungsgebiet.....	12
3.3.2	Ökologischer Ausgleich.....	14
4.0	Flächenangaben.....	15
5.0	Planverfahren	16

1.0 Lage, Abgrenzung und Zustand des Satzungsgebietes

Das Gebiet der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung liegt am nördlichen Rand des Stadtgebietes Brandenburg an der Havel, an der Grenze zum Gebiet der Gemeinde Beetzsee, Ortsteil Brielow-Ausbau (Amt Beetzsee), Landkreis Potsdam-Mittelmark. Im Satzungsgebiet liegt am nördlichen Rand ein Abschnitt der Straße Brielower Aue. Im Osten grenzt die Brielower Straße an das Satzungsgebiet, die in diesem Abschnitt „Brielower Grenze“ heißt.

Das Satzungsgebiet ist insgesamt 11,41 ha groß.

Der westliche Bereich (Teilbereich 1) des Satzungsgebietes ist mit Einzelhäusern, vorwiegend Einfamilienhäusern, bebaut. Die Häuser haben gemäß der Vollgeschossdefinition der seit dem 01.09.2003 geltenden Fassung der Brandenburgischen Bauordnung in der Regel 2 Vollgeschosse. Das 2. Vollgeschoss ist dabei als ausgebautes Dachgeschoss anzusehen. Die Einzelgrundstücke sind über Stichstraßen von der Straße Brielower Aue erschlossen. Der Teilbereich 1 des Satzungsgebietes ist mit Einzelhäusern bebaut. Zwischen relativ dicht bebauten Grundstücken liegen einzelne bisher unbebaute Grundstücke als Baulücken. Es überwiegt Wohnnutzung, so dass die dort vorhandene besondere Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen ist. Der Teilbereich 1 umfasst insgesamt 8,72 ha Flächengröße mit folgenden Flurstücken der Flur 110 der Gemarkung Brandenburg:

3/2, 3/3, 3/4, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 3/11, 3/12, 3/13, 3/14, 3/17, 3/18, 3/19, 3/20, 3/21, 3/22, 3/23, 3/24, 3/25, 3/26, 3/27, 3/28, 3/29, 3/30, 3/31, 3/32, 3/33, 3/34, 3/35, 3/30, 8/2, 9/1, 10/5, 12, 13/3, 13/4, 13/5, 13/6, 17/1, 17/2, 17/3, 19, 118 tlws., 164, 166 bis 182, 185 bis 193, 195, 200 bis 207, 209, 237, 238, 246 tlws., 261, bis 265, 268, 272 bis 274, 278 bis 294, 370 bis 372, 376, 402.

Die Gebietsgröße und die Anzahl der vorhandenen Bebauung des Teilbereiches erfüllt die Kriterien eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, so dass die dort vorhandenen Baulücken auf der Basis des § 34 Abs. 1-3a BauGB bebaut werden können.

Der östliche Bereich (Teilbereich 2) des Satzungsgebietes ist eine zu Planungsbeginn unbebaute Brachfläche, die ehemals landwirtschaftlich genutzt wurde, eingerahmt von der Straße Brielower Aue im Norden, der Straße Brielower Grenze im Osten, der bebauten Fläche im Westen und einem großflächigen Gehölzbestand im Süden. In der Freifläche ist eine ringförmige Erschließungsstraße, die an die Straße Brielower Aue anbindet, vorhanden. Im Nordosten der Fläche, angrenzend an den Straßenkreuzungsbereich, befindet sich eine Abwasserpumpstation. Ein Trampelpfad führt am westlichen Rand der Fläche von der Straße Brielower Aue zum flächigen Gehölzbestand und schließt dort an vorhandene Trampelpfade an. Der Teilbereich 2 umfasst insgesamt 2,69 ha Flächengröße mit folgenden Flurstücken der Flur 110 der Gemarkung Brandenburg:

408, 409, 118 tlws., 239, 241, 242, 243, 244, 245, 246 tlws., 251, 252.

Beide Teilbereiche sind erschlossen, sowohl für den Verkehr wie mit Trink- und Schmutzwasserleitungen und der notwendigen technischen Infrastruktur über die auf städtischem Gebiet verlaufende Straßentrasse der „Bielower Aue“. Die als ehemalige Außenbereichsfläche in den Innenbereich einbezogene Fläche (Teilbereich 2) ist durch die bauliche Nutzung der sowohl westlich wie östlich angrenzenden Bereiche wie in dem nördlich angrenzenden Bereich in der Gemeinde Beetzsee bereits entsprechend wohnbaulich geprägt.

Beide Teilbereiche des Satzungsgebietes grenzen im Süden einheitlich an einen großflächigen Gehölzbestand. Diese etwa 100 m tiefe Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Industriegebiet Nord“ Hohenstücken der Stadt Brandenburg a. d. Havel und ist dort als Grünfläche zur Abgrenzung von dem südlich festgesetzten Industriegebiet festgesetzt worden. Die Gehölzpflanzungen auf dieser Grünfläche wurden vor etwa 10 Jahren angelegt in Vorbereitung auf die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes im südlich daran anschließenden Bereich. Der Gehölzbestand ist bis heute (2005) bereits zu einem dichten und hohen Bestand gewachsen. Die unmittelbar an die Grünfläche südlich angrenzenden Flächen sind bisher noch nicht als Industrie- oder Gewerbeflächen entwickelt.

Da der jetzt im Rahmen dieser Klarstellungssatzung als Innenbereich festgesetzter Teilbereich 1 zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 bereits als Wohngebiet vorhanden war, hat die Abprüfung der Zulässigkeit und der Nähe des Gewerbe- und Industriegebietes im Süden zu dem Wohngebiet im Norden bereits im Rahmen der Aufstellung des B-Plan Nr. 1 stattgefunden.

Aufgrund der inzwischen auf allen umgebenden Seiten vorhandenen Bebauung wird die Planung in dem Satzungsgebiet inklusive der Ergänzungsfläche als eine Maßnahme zur weiteren Innenentwicklung der Stadt gesehen. Die in § 1a Abs. 2 BauGB aufgestellte Forderung danach, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzung umgenutzt werden sollen, wird durch den Umstand erfüllt, dass diese im Siedlungsinnenbereich liegende Fläche sich mit einem wirtschaftlich zu vertretenden Aufwand landwirtschaftlich nicht mehr nutzen lässt.

2.0 Ziel und Inhalt der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung

2.1 Ziel der Planung

Für den Bereich Brielower Aue wird eine Innenbereichs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, wobei der Teilbereich 1 im Westen des Satzungsgebietes als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB („Innenbereich“) dargestellt und der Teilbereich 2 im Osten - als bisheriger Außenbereich - gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB als Ergänzungsfläche in den Innenbereich einbezogen wird.

Diese Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da aufgrund der real vorhandenen Bebauung in der Nachbarschaft sowohl auf dem Gebiet der Stadt Brandenburg a. d. Havel (südlich der Straße Brielower Aue) wie auf der Nordseite der Straße im Gebiet der Gemeinde Beetzsee, Ortsteil Brielow bereits überwiegend eine Wohnbebauung vorhanden ist, bzw. nördlich gegenüber der Ergänzungsfläche eine solche neue Einfamilienhausbebauung planerisch vorbereitet wurde (siehe in der Plangrundlage die bereits geteilten Grundstücke). Die Erschließung sämtlicher Flächen über die Brielower Aue und der dort ebenfalls vorhandenen technischen Infrastruktur ist vorhanden. Die auf der Ergänzungsfläche vorher noch vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche stellte daher mittlerweile eine von Siedlungsflächen umgebende isolierte Fläche dar, die sich nicht dauerhaft als Fläche für die Landwirtschaft eignete. Somit hat sich diese Fläche als ein „Außenbereich im Innenbereich“ entwickelt in dem hier inzwischen zusammengewachsenem Siedlungsgefüge der Stadt Brandenburg im Süden und der Gemeinde Brielow im Norden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Brandenburg an der Havel ist seit dem 22.04.1999 wirksam. Mit dem Zeitpunkt der Gemeindegebietsreform und der damit vollzogenen Eingliederung der Gemeinden Wust und Gollwitz erstreckt sich dieser ehemalige Gesamtflächennutzungsplan nur noch über Teile des Gemeindegebietes der Stadt Brandenburg an der Havel. Gemäß § 204 (2) BauGB gilt dieser nunmehr als Teilflächennutzungsplan.

Im wirksamen Teilflächennutzungsplan der Stadt Brandenburg an der Havel wird der Teilbereich 1 als „Wohnbaufläche“ dargestellt, während der Teilbereich 2 noch als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt ist. Die Stadt Brandenburg an der Havel beabsichtigt im Rahmen einer später anstehenden Änderung des Flächennutzungsplanes diesen Teilbereich 2 ebenfalls als Wohnbaufläche darzustellen. Die Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da es sich um die Arrondierung eines bereits vorhandenen Wohngebietes handelt.

Die Bebauung im Teilbereich 1 weist einheitlich den Charakter einer Einzelhaussiedlung mit überwiegender Wohnnutzung auf. Diesen Charakter weisen auch weitere Flächen in der direkten Umgebung auf, wie etwa östlich der Straße Brielower Grenze und in Teilflächen nördlich der Straße Brielower Aue im Gemeindegebiet Beetzsee. Die bauliche Nutzung des Teilbereiches 1 wirkt prägend auf die deutlich kleinere Freifläche des Teilbereiches 2.

Ziel der Planung ist die Einbeziehung des Teilbereiches 2 in den Innenbereich. Im Teilbereich 2 soll ein allgemeines Wohngebiet mit einem dem Teilbereich 1 entsprechenden Charakter entwickelt werden.

2.2 Art der baulichen Nutzung und sonstige Festsetzungen im Teilbereich 2

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB können in den Satzungen nach den Absätzen 4, Satz 1, Nr. 2 und Nr. 3 des § 34 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3, Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Auf dieser Rechtsgrundlage erfolgen die Festsetzungen in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen (Teil B).

Im **Teilbereich 2** soll entsprechend der im Teilbereich 1 real vorhandenen Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Die von der ringförmigen Erschließungsstraße erschlossenen Flächen werden daher gemäß § 4 BauNVO als **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Durch die Erschließungsstraße ergibt sich eine Gliederung des Wohngebietes in das außerhalb des Erschließungsringes liegenden Bauquartier 1 mit 9.944 qm Flächengröße und das von der Erschließungsstraße umgebende Bauquartier 2 mit 7.716 qm Flächengröße.

Im Teil B wird in der städtebaulichen textlichen Festsetzung Nr. 1 für den Teilbereich 2 des Satzungsgebietes festgesetzt, dass abweichend von den Regelungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO **Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind**. Der Ausschluss dieser Nutzungen begründet sich darin, dass ein Gartenbaubetrieb sehr flächenintensiv ist und damit die gewünschte Einfamilienhausbebauung kaum realisierbar wäre. Eine Tankstelle würde in der engen Lage der Straßen zu erheblichen Störungen der benachbarten Wohnbebauung führen und ebenfalls viel Fläche in Anspruch nehmen.

Als **öffentliche Straßenverkehrsflächen** werden in der vorhandenen Flächenabgrenzung die Straße **Brielower Aue**, die im Satzungsgebiet Teilbereich 2 liegende Teilflä-

che der Brielower Straße (separater Fuß- und Radweg) sowie die **ringförmige Erschließungsstraße** im Teilbereich 2 der Satzung festgesetzt.

Am östlichen Rand des Teilbereiches 2 werden **zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (Abkürzung: SPE, Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt. Die Fläche SPE 1 mit 271 qm Flächengröße liegt östlich der ringförmigen Erschließungsstraße, südlich der Straße Brielower Aue. Die Fläche SPE 2 mit 1.425 qm Flächengröße liegt östlich des Bauquartiers 1, westlich der Straße Brielower Grenze. Auf dieser Fläche ist ein 3,0 m hoher Lärmschutzwall anzulegen, der gemäß der grünordnerischen textlichen Festsetzung Nr. 2 zu bepflanzen ist und somit gleichzeitig die Funktion einer ökologischen Ausgleichsfläche erfüllt. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen für den Bau der ringförmigen Erschließungsstraße in der Ergänzungsfläche werden in diesen beiden Flächen östlich angrenzend an das neue Wohngebiet Gehölzpflanzungen durchgeführt¹. Zwischen den beiden SPE-Flächen wird ein Regenwasserrückhaltebecken zur Entsorgung des in den Verkehrsflächen des Teilbereiches 2 anfallenden Niederschlagswassers angelegt; die Fläche einschließlich der am Nordrand, nahe der Straße „Brielower Aue“ gelegenen Abwasser-Pumpstation wird in der Satzung daher als **Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt** (Flächengröße 888 qm, Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

Am südlichen Rand des Teilbereiches 2 wird das etwa 3 m breite Flurstück 246 (Flächengröße im Teilbereich 2: 770 qm) als **öffentliche Grünfläche** festgesetzt. Diese Fläche soll als grüne Abstandsfläche und als Übergang zu dem südlich angrenzenden Gehölzbestand dienen. In der öffentlichen Grünfläche sollen keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Teilbereich 2 des Satzungsgebietes wird in beiden Bauquartiere eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3** festgesetzt. Dieses liegt unter der „Regel-GRZ“ für WAGebiete gemäß § 17 BauNVO und begründet sich in dem Bemühen eine der Nachbarschaft angepasste Bebauungsdichte auch im Teilbereich 2 zu realisieren und damit auch den Versiegelungsgrad der neuen Baugrundstücke so zu halten, dass dort noch eine ausreichende und damit auch das Landschaftsbild positiv beeinflussende Bepflanzung der Gärten mit Bäumen und Sträuchern zu ermöglichen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist die Überschreitung der GRZ um 50 von Hundert z.B. für Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen zulässig. Damit kann bis zu 45 % der Grundstücksfläche überbaut bzw. versiegelt werden. Dieses Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem real vorhandenen Maß der Grundstücksbebauung in dem größten Teil der Grundstücke im Teilbereich 1. So wird auch auf relativ geringer Grundstücksgröße eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus und entsprechenden Nebengebäuden ermöglicht

Bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse findet die seit dem 01.09.2003 rechtskräftige Fassung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) Anwendung, die jeden Dachraum, in dem auch nur ein Aufenthaltsraum angelegt werden könnte, als Vollgeschoss definiert. Daher werden als **Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2**

¹ Eingriff-Ausgleich-Plan mit Ausführungsplanung für die Ausgleichspflanzungen, Brandenburger Planungsbüro GmbH, Oktober 2004

BauNVO maximal **zwei Vollgeschosse** festgesetzt. So ist es möglich, in den Dachräumen der Wohngebäude weitere Aufenthaltsräume zu schaffen.

2.4 Bauweisen, Baugrenzen

In beiden Bauquartieren wird die offene Bauweise in der speziellen Form der Vorgabe zur **Einzelhausbebauung** (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Damit soll der erwünschte Charakter der Einfamilienhaussiedlung auch für den Teilbereich 2 gesichert werden.

Die **Baugrenzen** werden so festgesetzt, dass für die zukünftigen Bauherren ein größtmöglicher Spielraum für die Stellung der geplanten Gebäude besteht. Zu den an die Bauquartiere jeweils angrenzenden Flächen (Verkehrsflächen der neuen Planstraße, Wohngebiet im Teilbereich 1, Grünfläche, SPE-Flächen, RRB) werden die Baugrenzen in 3,0 m Abstand festgesetzt. Gegenüber der Grenze zur Verkehrsfläche der „Brielower Aue“ wird die Baugrenze in einem Abstand von 5,0 m festgesetzt aufgrund des von der „Brielower Aue“ ausgehenden Verkehrslärms. Im nordöstlichen Teilbereich des WA-Gebietes, südlich der dort festgesetzten SPE-1 Fläche wird die Baugrenze in einem Abstand von 21,0 m zur SPE-1 Fläche festgesetzt, um aufgrund eventueller Geruchsemissionen aus der Abwasserpumpstation einen ausreichenden Abstand zu erhalten. Bauliche Nebenanlagen können auf dieser Fläche allerdings errichtet werden.

In Teil B der Satzung wird in der städtebaulichen textlichen Festsetzung Nr. 2 bestimmt, dass die Errichtung von **Carports und Garagen auf der zur Straße gelegenen Grundstücksseite nur hinter den dort festgesetzten Baugrenzen** zulässig ist. Dadurch soll erreicht werden, dass Carports und Garagen nicht direkt an den Straßen stehen und das Straßenprofil zu sehr einengen. Im rückwärtigen Grundstücksteil können Garagen und Carports gemäß Brandenburgischer Bauordnung auch als Grenzbebauung errichtet werden. Von dieser Festsetzung ist nur die Fläche südlich der SPE-1 Fläche ausgenommen, wo aus Gründen möglicher Geruchsemissionen die Baugrenze 21,0 m zurückliegt. Diese Fläche eignet sich dagegen gut für den Bau von Garagen, Stellplätzen oder Carports.

Im Teil B wird in der städtebaulichen textlichen Festsetzung Nr. 3 für die Bauquartiere im Teilbereich 2 des Satzungsgebietes bestimmt, dass in den Wohngebäuden jeweils nur **die Anlage von maximal zwei getrennten Wohneinheiten** zulässig ist. Die Zulässigkeit der Anlage von zwei Wohnungen in dem Einzelhaus bedeutet, dass diese Wohnungen zwar in einer Ebene (Erdgeschoss) liegen könnten, aber dann keine reale Teilung des Grundstückes erfolgen darf, wie es bei der Zulässigkeit von Doppelhäusern möglich wäre. In Verbindung mit der Beschränkung auf Einzelhäuser soll so der gewünschte Charakter einer Einfamilienhaussiedlung gesichert werden, in der jedes Haus nur eine Wohnung und gegebenenfalls eine zweite Wohnung, oft nur als Einliegerwohnung beinhaltet.

Bei vergleichbaren Siedlungsstrukturen zeigt sich, dass man dann im Durchschnitt mit 1,15 bis 1,2 Wohnungen je Einzelhaus rechnen kann.

2.5 Schallschutzmaßnahmen

Im Teilbereich 2 des Plangebietes werden verschiedene Festsetzungen getroffen für aktive und passive Schallschutzmaßnahmen. Damit sollen folgende Konflikte gelöst werden:

- Verkehrslärm von der „Brielower Aue“ und der „Brielower Grenze“
- Lärm aus dem südlich angrenzenden Industriegebiet des B-Plan Nr. 1 (Industriegebiet Nord Hohenstücken)

Nach früheren schalltechnischen Untersuchungen (erstellt für Planungen auf der Brielower Seite durch die öko-control GmbH Schönbeck) kann von folgenden Kfz-Verkehrsmengen und folgenden Schallwerten ausgegangen werden:

Brielower Aue	3.500 Kfz/ 24h, 8% Lkw-Anteil tags/ 3,5% Lkw-Anteil nachts 30 km/h, Asphalt: 56 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts
Brielower Grenze	8.300 Kfz/ 24h, 9% Lkw-Anteil tags/ 7% Lkw-Anteil nachts 50 km/h, Asphalt: 62 dB(A) tags, 53 dB(A) nachts

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Teil 1 für allgemeine Wohngebiete sind 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Im Bereich Brielower Aue wären diese Orientierungswerte tagsüber geringfügig überschritten, bei der Brielow Grenze wären sowohl Tages- wie Nachtwerte deutlich überschritten.

Nach Berechnungen des Landesumweltamtes, Regionalabteilung West, aus dem November 2005 sind (bei veränderten Lkw-Anteilen) an den jetzt festgesetzten Baugrenzen auf den der jeweiligen Straße zugewandten Baufeldgrenze in 5 m Höhe (Obergeschossfenster) folgende Schallwerte zu erwarten:

- An der nördlichen Baugrenze an der Brielower Aue: tags knapp 62 dB(A), nachts gut 51 dB(A)
- An der östlichen Baugrenze (ohne Lärmschutzwand oder -wall): tags knapp 62 dB(A) und nachts gut 53 dB(A)

Aufgrund der im Osten zur Verfügung stehenden Fläche werden dort mittels der Festsetzungen **4.1 und 4.2 im Teil B Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz** getroffen. Durch den Bau einer 3,5 m hohen Lärmschutzwand zwischen WA-Gebiet und Regenrückhaltebecken und einem südlich angrenzenden Lärmschutzwand, der gemäß der grünordnerischen textlichen Festsetzung Nr. 2 zu bepflanzen ist und der zur Vermeidung eines „Lärmloches“, sich im Süden bis zu dem vorhandenen Schutzwand des B-Plangebietes Nr. 1 zieht. Aufgrund dieser aktiven Schallschutzmaßnahmen müssen für das westlich angrenzende WA-Gebiet passive Schallschutzmaßnahmen nur noch für das 1. Obergeschoss (Dachgeschoss) getroffen werden. Mittels der **textlichen Festsetzung Nr. 5.1 bis 5.3 werden Maßnahmen zum passiven Schallschutz an den Gebäuden und in den Gebäuden** getroffen, zum Schutz vor dem von außen einwirkenden Schall. In der Planzeichnung werden den textlichen Festsetzungen dort mit „A“, „B“ und „C“ markierte Flächen zugeordnet. Die Flächen „A“ und „B“ stellen Flächen dar, wo passi-

ver Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm festgesetzt wird. Im Bereich „A“ gilt ein durch Außengebäudeteile einzuhaltendes Bauschalldämmmaß ($R_{w' res}$) von ≥ 35 dB(A) mit der gleichzeitigen Maßnahme, dass die zum Schlafen vorgesehenen Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) bei Fenstern, die innerhalb der „A“-Fläche liegen einen schallgedämmten Lüfter haben müssen. Hierauf darf nur verzichtet werden, wenn die Räume zur lärmabgewandten Seite ein zweites Fenster zum Lüften haben.

In der Fläche „B“ gelten diese Festsetzungen nur für die Räume im 1. Obergeschoss (Dachgeschoss), da die Räume im Erdgeschoss ausreichend durch Lärmschutzwand und Lärmschutzwall geschützt werden. Eine Ausnahme ist nur das nördlichste Baugrundstück, da von dort aus noch der Verkehrslärm von der Brielower Aue auf die Gebäude einwirkt. Dort sind daher auch zur Nordseite und ebenfalls im Erdgeschoss passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

In der textlichen Festsetzung Nr. 5.3 werden passive Schallschutzmaßnahmen getroffen aufgrund des südlich angrenzenden Industriegebietes. Obgleich es zur Zeit (2005) aufgrund der dort real vorhandenen Gewerbebetriebe keine belästigende Schallemissionen gibt muss berücksichtigt werden, dass dort noch ergänzende Ansiedlungen auf der Rechtsgrundlage des B-Plan Nr. 1 (Industriegebiet Nord, Hohenstücken) möglich sind. Daher wird festgesetzt, dass zum Schlafen vorgesehene Räume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) für die Südseite ausgeschlossen werden.

3.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist § 21 BNatSchG „Verhältnis zum Baurecht“ zu beachten:

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB („Ergänzungsflächen“) ist nach Absatz 1 des § 21 Bundesnaturschutzgesetz die Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch anzuwenden.

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB („im Zusammenhang bebaute Ortsteile“) sind dagegen nach Absatz 2 des § 21 Bundesnaturschutzgesetz die Paragraphen des Bundesnaturschutzgesetzes, die die Eingriffsregelung, Unzulässigkeit von Eingriffen, Verpflichtung zu Vermeidung, Ausgleich und Ersatz betreffen (§§ 18 bis 20 BNatSchG), nicht anzuwenden. Diese Vorhaben unterliegen nicht der Eingriffsregelung.

Dies bedeutet für die vorliegende Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB, dass nur die einzubeziehende Außenbereichsfläche (Teilbereich 2 des Satzungsgebietes) der Anwendung der Eingriffsregelung unterliegt, nicht jedoch der Innenbereich (Teilbereich 1 des Satzungsgebietes).

In der Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch ist der § 1 a „Umweltschützende Belange in der Abwägung“ zu beachten, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen ist. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zudem sind der Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten (§ 42 Bundesnaturschutzgesetz, Fassung vom 25.03.2002) und der Baumschutz (Baumschutzverordnung Brandenburg an der Havel, Fassung vom 18. 01. 2005) zu beachten. Diese Vor-

schriften gelten unabhängig davon, ob es sich um Baumaßnahmen in Ergänzungsflächen oder im Innenbereich handelt.

Für die Errichtung der ringförmigen Erschließungsstraße im Teilbereich 2 des Satzungsgebietes und für den Ausbau einer Stichstraße zur Erschließung einzelner Grundstücke im Teilbereich 1 erfolgte die Eingriffsregelung, unabhängig von der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung, als Einzelgenehmigung über § 17 und die weiteren entsprechenden Paragraphen des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes. Die in diesem Zusammenhang im Satzungsgebiet durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzungen)² werden in die Satzung übernommen.

Die Eingriffsregelung für die Innenbereichs- und Ergänzungssatzung bezieht sich daher ausschließlich auf das Gebiet der geplanten Baugrundstücke in der Ergänzungsfläche (Teilbereich 2 des Satzungsgebietes).

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB müssen für eine Innenbereichs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 folgende Voraussetzungen bezüglich der Umweltbelange erfüllt sein:

1. Für die geplanten Vorhaben darf keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich sein.
2. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (= FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete, insgesamt also Gebiete des EU-Schutzgebietssystems Natura 2000) bestehen.

zu L: Es handelt sich um eine Ergänzungsfläche von 17.660 qm Flächengröße (Bauquartiere 1 und 2). Bei der festgesetzten GRZ 0,3 ergibt sich 5.298 qm zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO. Zählt man die Möglichkeit der Überschreitung der Grundfläche um 50% der GRZ für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO hinzu, so ergibt sich insgesamt 7.947 qm überbaubarer bzw. versiegelbarer Fläche. Die zulässige Grundfläche liegt damit deutlich unter dem Grenzwert von 20.000 qm, der in der Anlage 1 (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) des UVP-Gesetzes in Nr. 18.8 genannt wird und ab dem eine UVP-Vorprüfung erforderlich wäre. Eine UVP-Vorprüfung ist daher für dieses Vorhaben nicht erforderlich und somit liegt auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor.

zu 2.: Das nächstgelegene hier zu berücksichtigende Gebiet ist das EU-Vogelschutzgebiet „Mittlere Havelniederung“, das mehr als 2 km östlich, jenseits des Beetzsees, bzw. etwa 3 km nördlich des Vorhabengebietes liegt. Aufgrund dieser Entfernung können Beeinträchtigungen dieses Gebietes durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Andere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, wie etwa Landschaftsschutzgebiete, sind ebenfalls nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ liegt nördlich bzw. östlich außerhalb des Vorhabengebietes.

Ein Umweltbericht als Teil der Begründung ist gemäß § 34 Abs. 5 BauGB (letzter Satz) für die Innenbereichs- und Ergänzungssatzung nicht erforderlich.

² Eingriff-Ausgleich-Plan mit Ausführungsplanung für die Ausgleichspflanzungen, Brandenburger Planungsbüro GmbH, Oktober 2004

Für die Ergänzungsfläche (Teilbereich 2 des Satzungsgebietes) erfolgte durch plankontor GmbH im Frühjahr 2005 eine ökologische Bestandsaufnahme zu den Biotoptypen, den Strukturmerkmalen und der Flächennutzung. Der Biotopbestand in der Ergänzungsfläche wird im Text dargestellt. Die Zuordnung zu den Biotoptypen (Buchstabenkürzel: Biotopcode) erfolgt entsprechend der Kartieranleitung des Landesumweltamtes Brandenburg „Biotopkartierung Brandenburg“ (LUA 1996).

Die zu erwartenden Eingriffe werden bewertet und es werden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich aufgezeigt.

3.1 Bestand

- Schutzgut Arten und Biotope:

Die Ergänzungsfläche (Teilbereich 2 des Satzungsgebietes) im Bestand wird seit einigen Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Hier hat sich eine Wiesenvegetation aus Gräsern und Kräutern entwickelt, die selten gemäht wird. Vereinzelt sind Sträucher in der Fläche aufgewachsen. Am westlichen Rand der Ergänzungsfläche, angrenzend an die vorhandenen Wohngrundstücke stehen einzelne gepflanzte Sträucher. Der Standort wird bezüglich des Bodenwasserhaushaltes aufgrund der Vegetation (Zeigerarten) als mittlerer Standort (d.h. weder trocken noch feucht bzw. nass) eingeordnet. Die Ergänzungsfläche wird dem Biotop- bzw. Nutzungstyp „Aufgelassenes Grasland mittlerer Standorte (GAM)“ zugeordnet. Die Arten- und Strukturvielfalt der Fläche wird als eher gering bewertet.

Ein Trampelpfad hat sich am westlichen Rand der Ergänzungsfläche entwickelt. Er führt von der Straße Brielower Aue nach Süden und führt dort auf einen weiteren Trampelpfad, der in etwa 10 m Abstand parallel zur Ergänzungsfläche und zur vorhandenen Bebauung nach Osten und Westen führt.

Aufgrund der Biotopausstattung wird davon ausgegangen, dass sich in der Ergänzungsfläche keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten besonders geschützter Tier- oder Pflanzenarten befinden.

- Schutzgut Boden:

Unter einer etwa 30 bis 50 cm mächtigen Deckschicht liegen sandige Böden vor (schwach schluffige bis schluffige Feinsände). (Quelle: Baugrundbeurteilung, Dipl.-Ing. L. Dathe, Ing.-Büro für Baugrunduntersuchung, Brandenburg)

Bodenversiegelungen sind in der Vorhabenfläche nicht vorhanden.

Die Fläche wird als Boden allgemeiner Funktionsausprägung bewertet.

- Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer sind in der Vorhabenfläche nicht vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand im Vorhabengebiet liegt bei etwa 2 m.

(Quelle: Baugrundbeurteilung, Dipl.-Ing. L. Dathe, Ing.-Büro für Baugrunduntersuchung, Brandenburg)

- Schutzgut Klima / Luft:

Eine besondere Ausprägung in diesem Schutzgut ist im Vorhabengebiet nicht gegeben.

- Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Vorhabengebiet und in dessen Umgebung ist durch die relativ strukturarme Fläche im Vorhabengebiet und durch die in der Umgebung vorhandene Bebauung (Wohnsiedlungen, Gewerbegebäude) und Straßen geprägt.

- Umgebende Flächen:

In der Umgebung ist westlich angrenzend Wohnbebauung (Einzelhaussiedlung) vorhanden.

Im Osten grenzt die Straße Brielower Grenze an. Die „Brielower Grenze“, mit separat geführtem Fuß-/Radweg an der westlichen Straßenseite, ist von einer Baumreihe (Spitzahorn) gesäumt, die den Fuß-/Radweg von der Straßenfahrbahn trennt. Östlich schließt an die Brielower Straße ebenfalls Wohnbebauung (Einzelhaussiedlung) an.

Nördlich der Ergänzungsfläche grenzt die Straße „Brielower Aue“ an. Die Straße „Brielower Aue“ weist keinen Baumbestand auf. Daran nördlich anschließend, im Gebiet der Gemeinde Beetzsee, Ortsteil Brielow, liegt ein bebauter Bereich mit Gewerbenutzung und Wohnbebauung. Hier ist auf einer Teilfläche ebenfalls die Entwicklung von Wohnbebauung mit Einzelhäusern geplant.

Südlich der Ergänzungsfläche befindet sich ein bis 100 m breiter Streifen, in dem vor etwa 10 Jahren flächige Gehölzanpflanzungen (Bäume, auch schnellwachsende Pappeln, sowie Sträucher) vorgenommen wurden. Dies ist in Vorbereitung auf die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes im südlich daran anschließenden Bereich durchgeführt worden, um dieses Gebiet nach Norden wirksam einzugrünen. Der Gehölzbestand ist bis heute (2005) bereits zu einem dichten und hohen Bestand gewachsen.

Als ökologischer (Teil-)Ausgleich für den Bau der ringförmigen Erschließungsstraße im Teilbereich 2 des Satzungsgebietes werden an dessen östlichem Rand entlang der Brielower Grenze sowie in einem kurzen Abschnitt entlang der Straße Brielower Aue, zwischen der Erschließungsstraße und dem vorhandenen Pumpwerk, Gehölzpflanzungen vorgenommen³. Es werden hier Sträucher und Heister heimischer Arten gepflanzt. Dadurch wird eine optische Abgrenzung des neuen Wohngebietes zur Brielower Grenze erreicht. Zugleich trägt die Anpflanzung zur Eingrünung des neuen Wohngebietes selbst bei. Ein weiterer Teil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen für den Bau der Straßenerschließung werden an externer Stelle im Stadtgebiet Brandenburg a. d. Havel durchgeführt (Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen in ehemals militärisch genutztem Gebäudebestand im Bereich Gördenwald).

3.2 Eingriffssituation

Im Teilbereich 2 des Satzungsgebietes werden die Bauquartiere 1 und 2 als allgemeine Wohngebiete mit insgesamt 17.660 qm Flächengröße auf bisher unbebauter Fläche festgesetzt.

Dadurch wird Bebauung und Versiegelung auf insgesamt maximal 7.947 qm Fläche möglich (GRZ 0,3 + 50% Überschreitung = 45 % der Grundstücksflächen). Die Über-

³ Eingriff-Ausgleich-Plan mit Ausführungsplanung für die Ausgleichspflanzungen, Brandenburger Planungsbüro GmbH, Oktober 2004

schreitung der Grundfläche um 50% der GRZ für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO möglich und wird hier als zusätzliche Versiegelung berücksichtigt.

Die übrigen Flächen innerhalb der Bauquartiere von mindestens 9.713 qm Flächengröße werden als private Hausgärten gestaltet.

In der Fläche für einen Lärmschutzwall werden Aufschüttungen auf etwa 1.000 qm Fläche vorgenommen. Die daraus resultierenden Bodenbeeinträchtigungen betragen in der Intensität etwa 25 % einer Vollversiegelung⁴. Diese Aufschüttung entspricht also etwa 250 qm Vollversiegelung.

3.2.1 Beeinträchtigungen der Schutzgüter

- Schutzgut Arten und Biotope

Im Schutzgut Arten und Biotope sind Flächen von eher geringer Struktur- und Artenvielfalt (aufgelassenes Grasland) betroffen. Die wesentliche Beeinträchtigung in diesem Schutzgut besteht in der Versiegelung von insgesamt maximal 7.947 qm Bodenfläche.

Hinweise oder Anhaltspunkte, dass besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten betroffen sein könnten, liegen nicht vor.

- Schutzgut Boden

Durch Bodenversiegelungen wird die Speicher- und Filtereigenschaft des Bodens stark verändert und eingeschränkt. Dabei stellen gerade diese Faktoren eine wichtige Schutzfunktion gegenüber dem Grundwasser dar. Durch Versiegelung fällt Boden als Standort für Vegetation und als Lebensraum für Bodenorganismen fort.

Es wird insgesamt maximal 7.947 qm Bodenfläche versiegelt. Zuzüglich der Bodenaufschüttung für den Lärmschutzwall ergibt sich etwa 8.200 qm vollversiegelte Fläche.

- Schutzgut Wasser

Die Bodenversiegelung betrifft auch das Schutzgut Wasser, da die Grundwasserneubildung durch Versiegelung behindert wird. Die obigen Ausführungen zum Schutzgut Boden bezüglich Bodenversiegelung betreffen daher auch das Schutzgut Wasser. Der Baugrund ist geeignet für eine breitflächige Versickerung des auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallenden Niederschlagswassers. So wird trotz Bodenversiegelung weiterhin eine lokale Versickerung und damit ein Beitrag zur örtlichen Grundwasserneubildung sichergestellt.

Es wird insgesamt maximal 7.947 qm Bodenfläche versiegelt. Zuzüglich der Bodenaufschüttung für den Lärmschutzwall ergibt sich etwa 8.200 qm vollversiegelte Fläche.

- Schutzgut Klima, Luft

Durch die Bodenversiegelung und Bebauung wird das Mikroklima verändert (Verminderung der Luftfeuchte durch geringe Verdunstung, Erhöhung der mittleren Temperatur durch geringe Verdunstung und Aufheizen der Oberflächen). Durch die unversiegelt bleibenden Flächen in den Einzelgrundstücken, die Begrünung in den Hausgärten sowie durch Luftaustausch mit den umgebenden Grünflächen wird diese Veränderung des

⁴ Ansatz in Orientierung an „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ des Umweltministeriums Land Brandenburg

Kleinklimas weitgehend ausgeglichen, so dass voraussichtlich keine nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben werden.

- Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die Bebauung in den Baugrundstücken im Teilbereich 2 des Satzungsgebietes wird das Orts- und Landschaftsbild verändert.

Durch städtebauliche Festsetzungen in der Satzung werden Art und Maß der Bebauung bestimmt. Die Anzahl der Geschosse, und der Abstand der Bebauung zur Straße etc. werden festgelegt. Es wird ausschließlich eine Einzelhausbebauung zugelassen. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung der in der Umgebung vorhandenen Bebauung anpasst.

Der Zuschnitt des neuen Wohngebietes im Teilbereich 2 entspricht einer Fortsetzung des westlich angrenzend vorhandenen Wohngebietes im Teilbereich 1.

Der Gehölzbestand südlich des Vorhabengebietes und die geplanten Pflanzungen östlich angrenzend an die Bauquartiere tragen, nachdem sie in einigen Jahren hoch gewachsen sind, zur Eingrünung des neuen Wohngebietes bei. Straßenbaumpflanzungen in der ringförmigen Erschließungsstraße sowie die private Gartengestaltung tragen zur Durchgrünung des Wohngebietes bei. Weitere Maßnahmen zur Eingrünung des neuen Wohngebietes sind nicht möglich, da die umgebenden Freiflächen bereits bepflanzt oder für Bepflanzungen überplant sind.

Insgesamt werden damit die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auf den unvermeidlichen Umfang begrenzt. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden aufgrund der Ausgangssituation (Orts- und Landschaftsbild im Bestand) als hinnehmbar bewertet.

3.3 Grünordnerische Ziel- und Maßnahmenkonzeption

- Vermeidung und Verringerung

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist jedoch die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Unter dem Vermeidungsaspekt ist bereits die Auswahl der Fläche zu nennen, da mit der Ergänzungsfläche (Teilbereich 2 des Satzungsgebietes) eine Fläche ausgewählt wurde, die bereits durch die bauliche Nutzung in der Umgebung geprägt ist. Es wird somit die Bebauung und Versiegelung einer Fläche in der „freien Landschaft“ vermieden, die für das Vorhaben auch städtebaulich nicht sinnvoll wäre.

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden durch städtebauliche Festsetzungen zur Art, zum Maß und zur Gestaltung der baulichen Nutzung sowie durch den vorhandenen und den anzulegenden Gehölzbestand in angrenzenden Flächen verringert (siehe Ausführungen im obigen Abschnitt).

3.3.1 Grünordnerische Maßnahmen im Satzungsgebiet

- SPE-Flächen

Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen für die ringförmige Erschließungsstraße im Teilbereich 2 des Satzungsgebietes werden in zwei Flächen östlich angrenzend an das

neue Wohngebiet Gehölzpflanzungen durchgeführt⁵. Diese Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Abkürzung: SPE, Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im Teilbereich 2 nachrichtlich in die Satzung übernommen. Die Fläche SPE 1 liegt östlich der ringförmigen Erschließungsstraße, südlich der Straße Brielower Aue. Die Fläche SPE 2 liegt östlich des Bauquartieres 1, westlich der Brielower Straße. Zwischen den beiden SPE-Flächen wird ein Regenwasserrückhaltebecken angelegt; die Fläche wird in der Satzung daher als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) festgesetzt.

In der Fläche SPE 1 sind mindestens 116 Sträucher der Artenliste 1 in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen. In der Fläche SPE 1 beträgt die Größe der Pflanzfläche 117 qm.

In der Fläche SPE 2 sind mindestens 683 Sträucher der Artenliste 1 in der dort angegebenen Pflanzqualität sowie 7 Bäume der Art Traubeneiche (*Quercus petraea*) in der Pflanzqualität „Heister, Höhe 125 - 150 cm“ auf dem dort herzustellenden Lärmschutzwall zu pflanzen. In der Fläche SPE 2 beträgt die Größe der Pflanzfläche 775 qm.

Artenliste 1 Sträucher

Pflanzqualität „Strauch, Höhe 60 - 100 cm“

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Hunds-Rose (*Rosa canina*)

- Straßenbaumpflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Verkehrsfläche der Erschließungsstraße im Teilbereich 2 des Satzungsgebietes an zwei Standorten jeweils 1 Straßenbaum der Art Fächerblattbaum (*Ginkgo biloba*) in der Pflanzqualität „Hochstamm, StU 18 - 20 cm“ anzupflanzen sind. An den Pflanzstandorten sind Baumscheiben von mindestens 10 qm Fläche von Versiegelung frei zu halten und vor Befahren zu schützen.

Im Eingriff-Ausgleich-Plan mit Ausführungsplanung für die Ausgleichspflanzungen (Brandenburger Planungsbüro GmbH, Oktober 2004) werden für die SPE-Flächen und die Straßenbaumpflanzungen genaue Baumschulqualitäten, Mengenanteile und Pflanzschemata für die flächigen Gehölzpflanzungen bzw. Standorte für die Straßenbäume angegeben sowie Vorgaben für die Pflanzungen und die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gegeben.

- öffentliche Grünfläche

Das Flurstück 246 wird am südlichen Rand des Teilbereiches 2 des Satzungsgebietes als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese etwa 3m breite, entlang der gesamten Südseite des Bauquartieres 1 verlaufende Fläche soll nicht mit Gehölzen bepflanzt werden, son-

⁵ Eingriff-Ausgleich-Plan mit Ausführungsplanung für die Ausgleichspflanzungen, Brandenburger Planungsbüro GmbH, Oktober 2004

dem als Wiesenfläche verbleiben oder als Rasenfläche angelegt werden. Die öffentliche Grünfläche soll als Abstandsfläche zu dem südlich anschließenden Gehölzbestand fungieren. Eine zu starke Beschattung der Wohngrundstücke soll damit vermieden werden.

3.3.2 ökologischer Ausgleich

Ein ökologischer Ausgleichsbedarf besteht in den Schutzgütern Arten und Biotope, Boden und Grundwasser durch die Bodenversiegelung.

Ein direkter, funktionaler Ausgleich der Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung würde durch die Entsiegelung von Flächen erreicht, da so die durch Versiegelung verloren gehenden Bodenfunktionen durch Entsiegelung wieder hergestellt werden könnten. Entsiegelung wird bereits als eine Teilmaßnahme im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen für die Erschließungsstraße durchgeführt. Hier wird im Bereich Gördenwald der Abriss und die Entsiegelung von Gebäuden und Flächen durchgeführt, die ehemals militärisch genutzt wurden. Als weitere Teil-Ausgleichsmaßnahme für die Erschließungsstraße fungieren die Pflanzungen östlich angrenzend an die geplanten Abrundungsfläche.

In den Baugrundstücken der Ergänzungsfläche wird die GRZ 0,3 festgesetzt. Mit der Überschreitung um 50 % der GRZ für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. ist damit jeweils bis zu 45 % der Grundstücksfläche bebaubar. Die vorgesehenen Grundstücksgrößen sind mit durchschnittlich etwa 500 bis 600 qm Fläche relativ klein. Es verbleibt mit jeweils etwa 55% der Grundstücksfläche ein trotzdem ausreichender Anteil für die private Gartengestaltung. In die Gestaltungsfreiheit der Bauherren soll so wenig wie möglich eingegriffen werden. Festsetzungen für Bepflanzungen auf den privaten Gartenflächen der Baugrundstücke zum ökologischen Ausgleich werden daher nicht getroffen.

Gehölzpflanzungen im Umfeld der Baugrundstücke werden bereits als Ausgleich für die Erschließungsstraße durchgeführt. Darüber hinaus gehend sind weitere Flächen, in denen Gehölzpflanzungen als Ausgleich der Beeinträchtigungen in den Baugrundstücken der Ergänzungsfläche vorgenommen werden könnten, nicht vorhanden. Stadteigene Flächen außerhalb des Eingriffsbereiches im Stadtgebiet, in denen flächige Neuanpflanzungen von Gehölzen durchgeführt werden könnten, sind zur Zeit nicht verfügbar.

Der ökologische Ausgleich soll daher in Form von ökologischem Waldumbau erfolgen. Als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1 a BauGB zur Kompensation der Beeinträchtigungen in den Baugrundstücken der Ergänzungsfläche wird folgende Maßnahme durchgeführt:

Eine Kiefernforstfläche im Bereich Altstadt Forst südlich der Bundesstraße 1 soll zu einem der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechenden Waldbestand entwickelt werden. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Brandenburger Wald- und Seengebiet“.

Flurstücksangaben: Gemarkung Brandenburg a. d. Havel, Flur 114, Flurstück 124.

Forstortbezeichnung: Abteilung 3a, Bestandeszustand: Kiefernart mit geringem Mischbaumanteil, Flächengröße des gesamten Bestandes: 4,31 ha, Alter im Oberstand: 86 Jahre.

Auf 2,1 ha Fläche werden Stieleichen vorangebaut (Gesamtpflanzenanzahl 6.000 Stck.). Als Waldrandgestaltung werden wegbegleitend zur Ackerkante auf 0,58 ha auf 230 lfd.

Meter, 25 Meter tief, zweireihig Hundsrose, Weißdorn und Schlehe sowie einreihig Hartriegel, Holunder und Eberesche angepflanzt. Die gesamte Fläche wird zum Schutz vor Wildverbiss bis 1,60 m Höhe eingezäunt (660 lfd. Meter, 132 Eichenpfähle).

Die Maßnahme wird als städtische Forstmaßnahme durchgeführt.

Durch diese Maßnahme soll eine ökologische Aufwertung der Maßnahmenfläche erreicht, indem sich die Artenvielfalt (Anzahl heimischer Tier- und Pflanzenarten), die Strukturvielfalt (Laubwald mit Waldrandgestaltung) und der Grad der Naturnähe (Entwicklung eines Eichenwaldes aus Kiefernbestand) erhöht. Dies hat positive Auswirkungen auf alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und entspricht den Schutz- und Entwicklungszielen des Landschaftsschutzgebietes.

Die Ermittlung des erforderlichen Umfanges dieser Maßnahme erfolgt über den Flächenansatz 1 zu 3 (Versiegelung zu Maßnahmenfläche)⁶. Für die zu erwartende Flächenversiegelung von insgesamt 8.200 qm Fläche ist daher 24.600 qm Fläche (entspricht 2,46 ha) anzusetzen. Die Größe der Maßnahmenfläche für ökologischen Waldumbau beträgt, einschließlich Waldrandgestaltung, 2,68 ha und liegt damit etwas über der erforderlichen Flächengröße von 2,46 ha.

Diese Maßnahme wird als Ausgleichsmaßnahme (als „sonstige geeignete Maßnahme auf von der Gemeinde bereitgestellte Fläche“ im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB) für Beeinträchtigungen durch Bebauung in den Baugrundstücken der Ergänzungsfläche der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung „Brielower Aue“ durchgeführt.

Damit wird der ökologische Ausgleichsbedarf durch die Bodenversiegelung gedeckt. In allen Schutzgütern des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbleiben damit keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

4.0 Flächenangaben

Flächengröße Satzungsgebiet	11,41 ha
Teilbereich 1 (Innenbereich)	8,72 ha
Teilbereich 2 (Ergänzungsfläche)	2,69 ha
- darin: Verkehrsflächen „Brielower Aue“ und „Brielower Grenze“	3.272 qm
Verkehrsfläche Erschließungsstraße	2.660 qm
WA- Bauquartier 1	7.716 qm
WA- Bauquartier 2	9.944 qm
Fläche für Regelung des Wasserabflusses	888 qm
SPE 1	271 qm
SPE 2	1.425 qm
öffentliche Grünfläche	<u>770 qm</u>
Teilbereich 2 gesamt	26.946 qm

⁶ in Orientierung an „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ des Umweltministeriums Land Brandenburg

5.0 Planverfahren

Die Aufstellung der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für den Bereich „Brielower Aue“ erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Mit dem Entwurf „Juni 2005“ wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt und die Bürgerbeteiligung erfolgte über eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom 25.08.2005 bis zum 26.09. 2005. Aufgrund der vorgebrachten TÖB-Stellungnahmen erfolgten im Rahmen der abschließenden Abwägung ergänzende Festsetzungen zu passiven und aktiven Schallschutzmaßnahmen. Da diese Ergänzungen keine wesentlichen und grundlegenden Entwurfsänderungen darstellten, war es nicht erforderlich eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen. Der ergänzte Satzungsentwurf erhält den Stand „November 2005“ und kann nun von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen werden.

Stadt Brandenburg a. d. Havel
14767 Brandenburg a. d. Havel

Die Oberbürgermeisterin

Stand 11. November 2005

Bearbeitung im Auftrag und Einvernehmen mit der
Stadt Brandenburg a. d. Havel,
Fachbereich IV, Stadtentwicklung und Bauwesen
Wiener Straße 1, 14772 Brandenburg a. d. Havel

durch:

plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH
Präsidentenstraße 21, 16816 Neuruppin,
Tel.: 03391/ 458180, Fax: 03391/ 458188
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin, Dipl.-Biologe Torsten Bartels