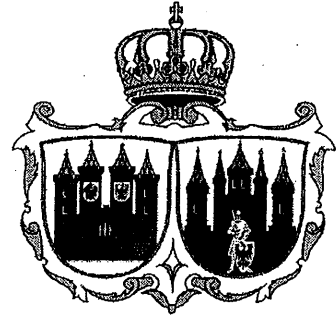


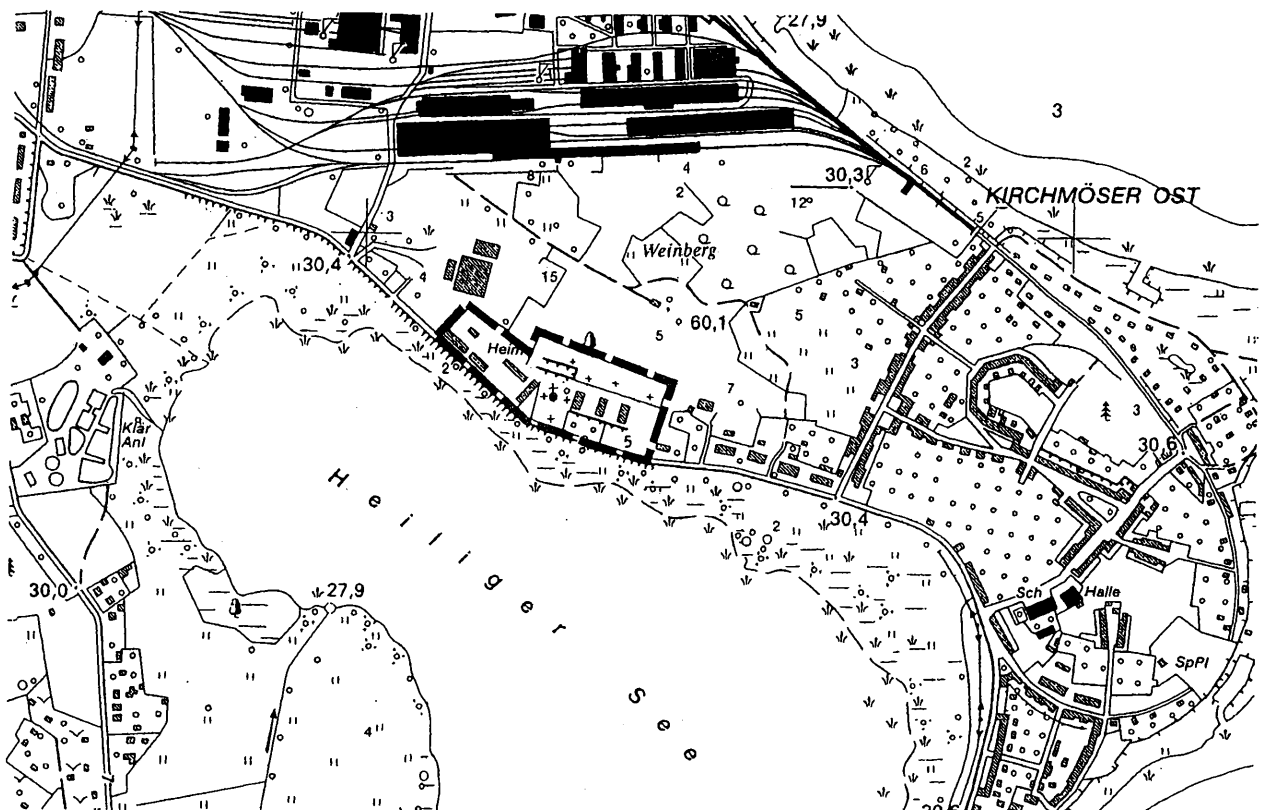


Stadt Brandenburg an der Havel

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18

„Wohngebiet Kirchmöser Uferstraße“

Stand: 13.12.2005



STAPELMANN & BRAMEY AG
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE
Carl-Reichenstein-Straße 11
14770 Brandenburg
Tel 03381 / 3911-0
Fax 03381 / 3911-39

Auftraggeber:
STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL
DIE OBERBÜRGERMEISTERIN

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen.....	1
2. Vorbemerkung.....	1
2.1. Planungsanlass und Planungsziele.....	1
2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
2.4. Weitere Planungsvorgaben.....	2
3. Räumlicher Geltungsbereich	3
3.1. Lage im Raum	3
3.2. Plangebiet.....	3
4. Erschließung	5
4.1. Verkehrstechnische Erschließung.....	5
4.2. Mediierschließung.....	5
5. Denkmalschutz.....	6
6. Kampfmittelbelastung	8
7. Immissionsschutz.....	8
7.1. Gewerbliche Immissionen	8
7.2. Verkehrsimmissionen.....	9
7.3. Maßnahmen zum Lärmschutz.....	10
8. Boden.....	10
9. Städtebauliches Konzept.....	11
10. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
10.1. Art der baulichen Nutzung.....	12
10.2. Maß der baulichen Nutzung	14
10.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	14
10.4. Verkehrsflächen.....	15
10.5. Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 Abs. 9 BbgBO	15
11. Natur und Landschaft.....	15
11.1. Prüfung der UVP-Pflicht.....	15
11.2. Grünordnerische Festsetzungen	16
12. Flächenbilanz	18
13. Umsetzung und Kosten	19
13.1. Umsetzung.....	19
13.2. Kosten	19
13.3. Verfahren.....	20

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718) i.V.m. § 244 Abs. 2 BauGB in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414)
- In Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 09.10.2003 (GVBl. I S. 273)
- In Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung vom 01.09.2003
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991, S. 58)

2. Vorbemerkung

2.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadt Brandenburg an der Havel unternimmt zahlreiche Anstrengungen, um den veränderten Wohnbedürfnissen der Bevölkerung an individuellen Wohnmöglichkeiten in der Form von Einzel- und Doppelhäusern gerecht zu werden.

Aufgrund der vorhandenen Erschließung, Infrastruktur und des bestehenden ÖPNV-Anschlusses bietet das Plangebiet an der Uferstraße in Kirchmöser hier die Chance, Wohnbauland für Einfamilienhäuser zur Verfügung zu stellen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Mit der Überplanung sollen eine lockere Wohnbebauung in offener Bauweise mit max. II-Vollgeschossen ermöglicht werden. Des Weiteren soll der bestehende Friedhof planungsrechtlich gesichert werden. Für die geplanten Stellplätze des Friedhofs sowie den Grünstreifen und den Fußweg als Erweiterung der Uferstraße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie insbesondere zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und der Sicherheit der Wohnbevölkerung einen Abstand zum Wald und zum Friedhof festzulegen und immissionsschutzrechtliche Regelungen gegenüber den vorhandenen Gewerbebetrieben festzulegen.

2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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 fort.

Für das Plangebiet stellt der FNP:

- Wohnbaufläche
- Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof
- Örtlicher Hauptverkehrszug

dar.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Darstellungen im FNP. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen des FNP.

2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstiger Erfordernisse der Raumordnung der gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 26.11.03 wird die Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Zielen der Raumordnung bestätigt. Mit einer angemessenen Entwicklung der durch ehemalige Bebauung sowie durch den Friedhof geprägten Fläche wird sowohl dem Ziel der Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte als auch dem Vorrang der Innenentwicklung bzw. der Nutzung vorhandener innerörtlicher Siedlungsflächen entsprochen. (§ 3 BbgLPIG, §§ 16 und 17 LEPro)

2.4. Weitere Planungsvorgaben

Gegenüber den an das Plangebiet nördlich angrenzenden Waldflächen ist in Abstimmung mit den Forstbehörden ein Abstand von mind. 18 m mit den baulichen Anlagen einzuhalten (Ämterberatung vom 13.11.03, Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Naturschutz vom 12.12.03). Gegenüber den Friedhofsflächen ist mit den baulichen Anlagen ein Abstand von mind. 15 m einzuhalten (Abstimmung vom 09.12.03).

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1. Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Brandenburg an der Havel im Ortsteil Kirchmöser, westlich der Ortslage Kirchmöser Ost (Gemarkung Brandenburg, Flur 141, Flurstücke 91 tlw. sowie 2/47 tlw.). Die Ortschaft ist durch eine dörfliche Struktur im Kernbereich und angrenzenden Gartenstadtbereichen aus dem Beginn des 20. Jahrhundert geprägt. Es überwiegt eine zweigeschossige offene Bauweise. Im Süden des Plangebiets grenzt an die Uferstraße der „Heilige See“ an, dessen Röhrichtgesellschaften am Ufer unter besonderem Schutz stehen.

Nordwestlich des Plangebiets liegt ein Gewerbebetrieb, dessen Immissionen bezüglich einer Wohnnutzung überprüft wurden. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens sind in die Planung mit eingeflossen.

Erschlossen wird das Plangebiet von der Uferstraße, die als baumbestandene Allee mit einem Straßenquerschnitt von 5,50 m ausgebaut ist. Auf der südlichen Seite befindet sich ein kombinierter Geh- und Radweg. Mit einem Querschnitt von 1,50 m ist die Breite des Weges für die Verkehrssicherheit nicht ausreichend.

3.2. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3,26 ha und wird begrenzt von:

- der Uferstraße im Süden
- den Wohnbauflächen im Osten
- den Waldflächen im Norden
- den gewerblichen Flächen im Westen und Nordwesten.

Das Gebiet ist in zwei Bereiche gegliedert. Der Friedhof in der Mitte des Gebiets ist seit 1908 belegt und hat seinen Eingang an der Uferstraße. Links und Rechts des Friedhofs sind zwei Brachflächen, die teils gewerblich, teils für Wohnzwecke genutzt wurden.

Bauliche Anlagen innerhalb des Plangebiets sind:

- Die Friedhofskapelle
- Eine eingeschossige KFZ-Werkstatt im Osten des Plangebietes.

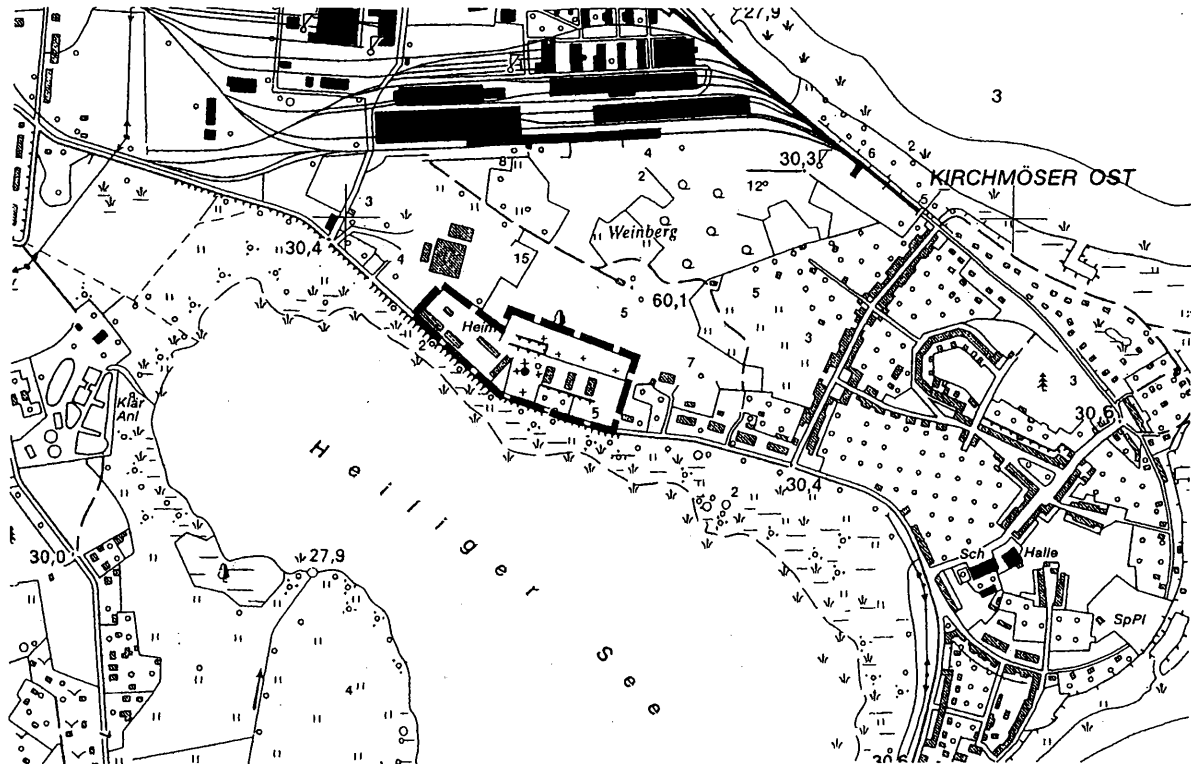


Abb. Abgrenzung des Plangebiets

Die Werkstatt nutzt die ehem. gewerblichen Nebenanlagen als Mietobjekt. Hier ist eine Verlagerung beabsichtigt. Die Flächen und Anlagen befinden sich im städtischen Eigentum, die bestehende Nutzung steht einer Realisierung des Bebauungsplans nicht entgegen.

Das Gelände ist weitgehend eben. Lediglich am nördlichen Rand des Plangebiets ist eine baumbe-standene Böschungskante mit einem Höhensprung von ca. 3-4 m. Der nördliche Teil des Friedhofs liegt dementsprechend höher.

Im Bereich der Uferstraße befinden sich die erforderlichen Ver- und Entsorgungstrassen, so dass ein Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung gesichert ist.

Die Flächen sind teilweise noch durch die Fundamente und Bodenplatten der ehem. Wohnbaracken versiegelt. In Vorbereitung der Planung wurde bereits mit dem Abbruch der baulichen Anlagen begonnen. Im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die ursprüngliche Versiegelung durch die ehem. Wohnbaracken berücksichtigt.

Die Lindenallee an der Uferstraße ist zu erhalten. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets ist ein erhaltenswerter Baumbestand. Innerhalb des Plangebiets sind gruppenartig und groß-strauchartig wachsende Baumarten mit nur geringem ökologischen Wert.

Die Stadt Brandenburg an der Havel hat die Flächen von der BEV käuflich erworben.

4. Erschließung

4.1. Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Uferstraße, die über einen Ausbauquerschnitt von 5,50 m verfügt und ausreichend ist, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens ist eine Erschließungsvorplanung erstellt worden, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind.

Die Uferstraße ist als Lindenallee ausgebaut und verfügt auf der südlichen Seite über einen kombinierten Fuß- und Radweg von rund 1,50 m Breite. Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich an der Uferstraße eine Bushaltestelle, so dass der Anschluss an das ÖPNV-Netz gewährleistet ist. Es ist geplant auf der nördlichen Seite einen ergänzenden Fußweg anzulegen. Dies wird bei der Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan berücksichtigt.

4.2. Medienererschließung

Trinkwasser

Träger der öffentlichen Wasserversorgung ist die BRAWAG GmbH. Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert. Da es sich bei der vorhandenen Leitung in der Uferstraße um eine Hauptleitung (DN 400) handelt, ist bei Herstellung der Hausanschlüsse zu beachten, dass hier nur zwei Anschlüsse (einmal östlich, einmal westlich des Friedhofs) für das Plangebietgebiet erfolgen können. Die einzelnen Hausanschlüsse können dann über eine parallele Leitung (DN 80) erfolgen. Die Anschlüsse sind in Abstimmung mit der BRAWAG vorzunehmen. Es ist geplant, die parallele Leitung in dem neuen Fußweg zu verlegen. Die genaue Lage wird in der Ausführungsplanung festgelegt.

Löschwasser

Die Feuerwehr sieht in der Entwicklung der Flächen keine Probleme. Der Grundschutz ist Sache der Stadt. Hydranten sind in ausreichender Entfernung an der vorhandenen Leitung in der Uferstraße vorhanden. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist der erforderliche Grundschutz (800 l/min im Umkreis von 300 m) nachzuweisen.

Schmutzwasserentsorgung

Träger der öffentlichen Abwasserbeseitigung ist die Stadt Brandenburg an der Havel. Betreiberin ist die BRAWAG GmbH. In der Uferstraße liegt ein Schmutzwasserkanal (DN 300) der ausreichend dimensioniert ist, die Entsorgung der zusätzlichen Bebauung aufzunehmen. Im östlichen Teil des Plangebiets verläuft die Schmutzwasserleitung durch das geplante Baufeld. Diese Leitung muss umverlegt werden, um die Grundstücke baureif zu machen. Diese Umverlegung wird durch ein Ingenieurbüro in Abstimmung mit der BRAWAG erarbeitet und durchgeführt. Im Rahmen der Rekonstruktion der Uferstraße wird der Kanal in die Uferstraße verlegt. Die genaue Lage wird in der Ausführungsplanung bestimmt. Die Kosten für die Umverlegung werden durch die Stadt Brandenburg an der Havel getragen. Entsprechende Abstimmungen bzw. Regelungen mit der BRAWAG GmbH werden in Rahmen der Ausführungsplanung getroffen.

Regenwasserentsorgung

Die Entsorgung des Regenwassers erfolgt über die großflächige Versickerung auf den Grundstücken. In dem Plangebiet sind überwiegend Mittel- und Grobsande vorhanden, die eine unproblematische Versickerung gewährleisten. (Siehe Pkt. 8)

Elektroversorgung

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Städtische Werke Brandenburg an der Havel GmbH (StWB GmbH). Ein Anschluss des Plangebiets an das vorhandene Leitungssystem in der Uferstraße ist gegeben. Für die Versorgung ist die Errichtung einer Trafo-Kompaktstation innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen oder des öffentlichen Parkplatzes am Friedhof vorgesehen. Der genaue Standort wird in der Ausführungsplanung festgelegt. Die Beleuchtungsanlagen an der Uferstraße können weiterhin genutzt werden.

Gasversorgung

Träger der Gasversorgung sind die Städtische Werke Brandenburg an der Havel GmbH (StWB GmbH). Die Gasversorgung ist grundsätzlich gesichert. Da es sich bei der vorhandenen Leitung in der Uferstraße um eine Hauptleitung handelt, ist bei Herstellung der Hausanschlüsse zu beachten, dass hier nur ein Anschluss für das Plangebiet erfolgen kann. Die einzelnen Hausanschlüsse können über eine parallele Leitung in dem geplanten Fußweg der Uferstraße erfolgen. Die genaue Lage wird in der Ausführungsplanung festgelegt.

Telekommunikation

Im Zuge der Baumaßnahmen werden die entsprechenden Telekommunikationsanschlüsse durch den Versorgungsträger zur Verfügung gestellt. Die genaue Lage und Ausführung wird in der Ausführungsplanung bestimmt.

Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist die Stadt Brandenburg an der Havel. Eine Entsorgung des Gebietes findet entlang der Uferstraße statt.

5. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Denkmalbereich. Es handelt sich um den Fundplatz KMÖ 15. In die Planzeichnung erfolgte eine nachrichtliche Übernahme.

Gemäß der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom 20.11.03 sind im Bereich des Planvorhabens mehrere Bodendenkmäler nach §§ 2(5) und 8 Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) bekannt. Vom nördlich des Plangebiets gelegenen Weinberg in Kirchmöser liegen zahlreiche, oft sehr bedeutende ur- und frühgeschichtliche Funde vor, die meisten von diesen sind jedoch – offenbar infolge gezielter Grabungstätigkeit – schon im frühen 20. Jahrhundert ausgegraben worden, so dass die Fundzusammenhänge und Fundorte weitgehend unbekannt sind. Der Weinberg bzw. das Gelände um den Weinberg wurde bereits im Neolithikum aufgesucht.

In der Bronzezeit gab es hier einen ausgedehnten Friedhof mit z.T. stattlich ausgestatteten Brandgräbern. Aus dieser Zeit liegt zudem ein bedeutender Hortfund vor. Außerdem wurde der Weinberg in frühslawischer Zeit als Brandgräberfriedhof genutzt.

Die Planfläche betrifft den Fuß des Berges an seinem Abfall zum Heiligen See. Die beplanten Flächen sind von der bisherigen Nutzung stark in Mitleidenschaft gezogen: In der Mitte des Plangebietes liegt ein moderner Friedhof. Im Westteil und im Ostteil des Plangebietes ist in den Hangfuß hineingegraben worden. Aufgrund dieser Tatsachen dürften in diesen Bereichen die relevanten Funde fast vollständig beseitigt sein. In den Böschungsbereichen besteht jedoch noch die Möglichkeit von ur- und frühgeschichtlichen Funden.

Von der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel ist eine archäologische Voruntersuchung des Plangebietes durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind in dem Grabungsbericht vom 23.09.2005 zusammengefasst.

Gegenstand des Grabungsberichtes ist der Eintrag des Weinberges in Kirchmöser als Fundplatz KMÖ 15 in der archäologischen Ortsakte. Für den Bebauungsplan stellte sich die Frage, ob im Plangebiet ein Bodendenkmal vorhanden ist und in welcher Weise es die Möglichkeit einer Bebauung einschränkt und ob und in welcher Höhe bei einer Bebauung archäologische Dokumentationskosten zu erwarten sind.

Durch den derzeitigen Zustand des Geländes war bereits zuvor von einer mindestens stark eingeschränkten Befundlage auszugehen. Nur der Friedhof, der inmitten der Fläche liegt, dürfte noch das alte Geländere Relief aufweisen. Er wird jedoch nicht verändert. Zur Klärung wurden am 21.09.2005 insgesamt 4 Baggerschnitte geöffnet, die in regelmäßiger Folge vom straßenseitigen Rand des Grundstückes ausgehend, zwischen 4 und 7,5 m Länge unter archäologischer Aufsicht bis in den anstehenden Sand hinein abgetieft wurden. Die Schnitte wurden eingemessen und jeweils als Profilausschnitt zeichnerisch dokumentiert. Dabei zeigte sich in allen 4 Schnitten eine identische Befundlage. Es wurde durchgehend in allen Schnitten in einer Tiefe von 0,3 bis 0,5 m der anstehende Sand aufgeschlossen. Es waren weder alte Humus – noch Spuren des Übergangshorizontes vorhanden. Dies bedeutet, dass auch im vorderen straßenseitigen Bereich der Fläche ein mindestens 0,2 bis 0,4 m eingreifender Bodenabtrag stattgefunden hat. Die aufliegenden Planierschichten entstammen nach Funden von Bauschutt etc. durchweg dem 20. Jahrhundert.

Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass die umfangreiche Abplanierung im gesamten (auch im straßenseitigen) Bereich der Bauflächen zuvor vorhandene archäologische Substanz vollständig beseitigt hat. Weitere Maßnahmen zur baubegleitenden Beobachtung oder archäologischen Dokumentation müssen auf den durch den Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen nicht ergriffen werden. Reste archäologischer Befunde können nur noch in den oberen Teilen der Böschungen erhalten sein. Diese dürfen nicht verändert werden.

Sollten dennoch bei Arbeiten im Bereich des Bodendenkmals archäologische Funde entdeckt werden, sind die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.05.2004 zu beachten.

6. Kampfmittelbelastung

Eine erste Bewertung des Zentralsdienstes der Polizei / Kampfmittelbeseitigungsdienst hat ergeben, dass sich der Planbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet und somit für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich ist. Die Stadt Brandenburg an der Havel hat mit Schreiben vom 28.11.05 den Antrag auf Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung für das Plangebiet an den Zentralsdienst der Polizei gestellt. Der Vorgang ist noch in Bearbeitung.

Auf die Planzeichnung wurde daher ein entsprechender Hinweis übernommen.

7. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist von drei Immissionskonflikten betroffen. Wesentlicher Konfliktpunkt sind die gewerblichen Immissionen, die im Nordwesten auf das Plangebiet einwirken. Weitere Immissionskonflikte sind die Verkehrsemissionen der Uferstraße und die des neuen Parkplatzes am Friedhof. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Prognose erstellt, deren Ergebnisse in die Planung einfließen. (Schalltechnische Prognose für den Bebauungsplan Uferstraße, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin 10.02.04, Ergänzung vom 20.01.05)

7.1. Gewerbliche Immissionen

Im Westen des Plangebiets befindet sich der kunststoffverarbeitende Gewerbebetrieb der Firma WIB. Die Emissionsquellen der Firma bestehen aus technischen Anlagen (Kühlturm, Wärmetauscher, 2 Ausblasöffnungen einer Vakuumpumpe), geöffneter Hallentore sowie dem Gabelstaplerverkehr im Vorfeld der Halle. Die gewerblich erzeugten Geräusche wirken tags und nachts in gleicher Weise, so dass hier die Nachtwerte für die Beurteilung berechnet wurden. Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Prognose wirken auf das geplante Wohngebiet im westlichen Bereich gewerbliche Schallimmissionen von 42-58 dB(A) nachts ein, im östlichen Drittel liegen sie unterhalb von 40 dB(A). Gemäß den Immissionsrichtwerten der TA Lärm sind für allgemeine Wohngebiete 40 dB(A) nachts, für gemischte Baugebiete 45 dB(A) zulässig.

In der Prognose wurde untersucht, welche Auswirkungen lärm mindernde Maßnahmen wie Änderungen an den technischen Anlagen, der Betriebsabläufe und eine Lärmschutzwand haben. Die Toröffnungen sind die Quellen mit den geringsten Schallemissionen und wurden bei der Berechnung zur Geräuschminderung nicht in Ansatz gebracht.

Es zeigt sich, dass eine vollständige Abschirmung der gewerblichen Geräusche auch mit einer Lärmschutzwand nicht mit akzeptablem Aufwand möglich ist. Besonders der Ladevorgang mit den Gabelstaplergeräuschen im Westen des Plangebiets führt weiter zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte. Gemäß den Empfehlungen des Gutachtens sollen in einem Abstand von 40 m keine eingeschossigen, in einem Abstand von 50 m keine zweigeschossigen Wohngebäude errichtet werden. Ohne lärm mindernde Maßnahmen liegt der Beurteilungspegel der gewerblichen Immissionen westlich dieser 50 m Linie oberhalb von 40 dB(A), östlich davon unterhalb von 40 dB(A).

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Prognose wird für den westlichen Bereich innerhalb des 50 m Streifens nur nicht störende gewerbliche Nutzung u.ä. zugelassen. Östlich davon wird allgemeine Wohnnutzung zugelassen. Es wird eine 5 m hohe Lärmschutzanlage angelegt. Dabei ist die Höhe von 35,5 m NHN an der Westseite und 36,5 m NHN an der Nordseite einzuhalten. Die Lärmschutzanlage kann z.B. als angeschütteter Schutzwall mit aufgesetzter Lärmschutzwand, die im Nordwesten des Plangebiets auf der bestehenden Böschung weiter verläuft, errichtet werden. Die Geräuschemissionen der Ausblasöffnungen der Vakuumpumpe sind relativ einfach und ohne Aufwand durch Kapselung oder Verlegung hinter die nördlichen Hallenfassade zu mindern. Lärm-minderung am Kühlturm und Wärmetauscher sind aufwändiger. Hier sind Teilkapselung, bzw. Abschirmungen direkt an der Quelle möglich. Als erste Maßnahmen wurden die lärmintensiven Ausblasöffnungen mit einen Schalldämpfer versehen und hinter die nördliche Hallenfassade gelegt. Die Wirksamkeit dieser Schallschutzmaßnahme wurde durch eine orientierende Messung am 05.01.2005 ermittelt. Messtechnisch wurde hier eine Schalldämpfung von 15dB(A) bzw. 16 dB(A) im Vergleich zu den Messungen vor Installation der Schalldämpfer ermittelt. Durch diese Maßnahme kann die nördliche Lärmschutzwand auf 30 m begrenzt werden, um die Nachtwerte im Bereich des WA von 40 dB(A) einzuhalten.

7.2. Verkehrsimmissionen

Gemäß der Schalltechnischen Prognose liegt die geplante Bebauung auf Grund der Verkehrsimmissionen auf der Uferstraße zwischen Lärmpegelbereich II (55-60 dB(A)) und III (60-65 dB(A)) gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Für die Einhaltung der Immissionswerte bieten sich verschiedene Immissionsschutzmöglichkeiten an wie:

- Lärmschutzwand an der Uferstraße
- Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden und Festsetzungen zur Grundrissanordnung
- Vergrößerung des Abstands der Gebäude zur Straße und Reduktion der Geschwindigkeit an der Uferstraße

Eine Lärmschutzwand an der Uferstraße würde die Sichtbeziehung zum See unterbinden und eine zusätzliche Erschließungsstraße für das Gebiet erfordern. Städtebaulich ist eine Trennung des Baugebiets von dem See durch eine Lärmschutzwand unbefriedigend.

Passive Maßnahmen an den Gebäuden sowie Festsetzungen zur Grundrissanordnung würden dem Ziel, eine weitgehende baugestalterische Freiheit zu ermöglichen, widersprechen.

Daher wurde aufgrund der besonderen Lage am See entschieden, den Abstand der Gebäude auf mind. 15 m von der Straße festzusetzen und über verkehrsordnerische Maßnahmen die Geschwindigkeit auf der Uferstraße auf 30 km/h zu reduzieren. Diese Geschwindigkeitsbegrenzung ist bereits im östlich angrenzenden Wohnbereich Kirchmöser Ost gegeben. Durch diese Maßnahmen ergibt sich für die straßenseitigen Fassaden ein Beurteilungspegel von 56,2 dB(A) am Tage und 49,9 dB(A) in der Nacht. Hieraus ergibt sich der für die Festlegung des baulichen Schallschutzes nach DIN 4109 maßgebliche Außenlärmpegel von 59 dB(A) (Lärmpegelbereich II). Das am Bau zu erbringende erforderliche Schalldämmmaß beträgt daraus 30 dB(A). Dieses Schalldämmmaß wird bereits von handelsüblicher Isolierverglasung erreicht. Demzufolge werden im Bebauungsplan kei-

ne besonderen Festsetzungen zum resultierenden Schalldämmmaß oder sonstigen passiven Lärmschutzmaßnahmen getroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass ab einem Beurteilungspegel von 50 dB(A) (Nachtwert) für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich sind. Auf Grund der geringen Unterschreitung des Wertes werden Lüftungseinrichtungen empfohlen, um eine höhere Wohnqualität für die Bewohner zu ermöglichen.

Der geplante Parkplatz dient überwiegend den Besuchern des Friedhofs. Die Fläche ist so angelegt, dass max. 20 Stellplätze dort möglich sind. Die Stellplatznutzung ist jedoch anders zu bewerten als bei herkömmlichen Stellplätzen, wie sie bei anderen öffentlichen Einrichtungen zu betrachten sind. Es wird eingeschätzt, dass im Durchschnitt 10 Besucher/Tag den Friedhof frequentieren. Nach Kenntnissen aus verschiedenen Lärmstudien werden bei einer solchen Nutzungsintensität die zulässigen Immissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet gemäß DIN 18005 nicht überschritten. Die Nachtwerte sind hier zu vernachlässigen, da der Parkplatz nachts nicht frequentiert wird.

7.3. Maßnahmen zum Lärmschutz

Zusammenfassend werden folgende Maßnahmen zum Lärmschutz für das Gebiet vorgenommen:

- Ausschluss von Wohngebäuden in der Nähe des Gewerbebetriebs (50 m Streifen, betrifft den Bereich WA₁)
- Anlage einer Lärmschutzanlage im Nordwesten des Plangebiets mit mind. 5 m Höhe (35,5 m – 36,5 m NHN)
- Baugrenzen in einem Abstand von 15 m zur Straße
- Geschwindigkeitsreduktion an der Uferstraße auf 30 km/h.

8. Boden

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Bodenuntersuchung im Plangebiet durchgeführt worden (Baugrundgutachten, Lenz Beton- Baustofflabor Brandenburg a.d. Havel, 03.02.05). Im Plangebiet wurden drei Rammkernbohrungen und drei Rammsondierungen durchgeführt. Die Bohrungen weisen einen nahezu analogen Schichtaufbau auf. Auf Grund der ehemaligen Bebauung und Nutzung als Lagerfläche befindet sich an der Oberfläche nur teilweise Oberboden. Im östlichen Bereich (BS 3) wurde ein bis in ein Meter Tiefe reichender Auffüllungshorizont aus Schutt und Ziegelbruch aufgeschlossen. Die natürlich anstehenden Sedimente bestehen überwiegend aus Mittel- und Feinsanden, teilweise auch aus Grobsanden, mit geringen Feinkiesanteilen.

Anstehende organische Böden sind vor Baubeginn abzuschleifen und getrennt zu lagern. Die Auffüllhorizonte sind ebenfalls getrennt zu lagern. Soll ein Wiedereinbau in die Böden erfolgen, sind chemisch-analytische Untersuchungen an den Böden durchzuführen.

Die freie Grundwasseroberfläche wurde in den Bohrungen bei ca. 3 m unter Geländeoberkante festgestellt. Der erkundete Baugrund ist für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswässern geeignet. Die Versickerung kann sowohl als Oberflächenversickerung als auch als Mulden- oder Rohr-Rigolenversickerung angelegt werden. Bei einer Gründungstiefe von

mehr als 2,50 m unter Geländeoberkante ist eine Wasserhaltung vorzusehen. Diese ist als geschlossene Haltung auszuführen. Die aufgeschlossenen Sande im Boden westlich des Friedhofs lagern locker bis sehr locker. Bei einer Bebauung ist eine Nachverdichtung der Böden bis zu 2,50 m unter GOK erforderlich.

Der Baugrundaufschluss hat nur punktuellen Charakter. Die Aussagen zu Schichtenaufbau und zur Lagerungsdichte des Untergrundes müssen nicht zwangsläufig an jeder Stelle gleich sein. Werden Baugrundverhältnisse angetroffen, die von denen im Bereich dargestellten abweichen ist der Gutachter zu konsultieren.

9. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine großzügige, individuelle Einfamilienhausbebauung entlang der Uferstraße vor. Es sollen Grundstücke von ca. 700 bis 1.000m² möglich sein, um den Bedarf an größeren Grundstücken in attraktiver Lage zu decken. Um dem Charakter der Gartenstadt Kirchmöser gerecht zu werden und um eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten, wird die überbaubare Fläche der Grundstücke auf 200 m² begrenzt. Auf eine zweite Baureihe wurde daher verzichtet. Gestalterische Anforderungen an die baulichen Anlagen werden nicht gestellt, um eine individuelle Bebauung zu ermöglichen.

Im westlichen Bereich werden aufgrund des angrenzenden Gewerbebetriebs nicht störendes Gewerbe u.ä. zugelassen, um hier einen Übergangsbereich zwischen Wohnen und Gewerbe zu schaffen. Eine Wohnnutzung wird in diesem Bereich ausgeschlossen um Nutzungskonflikte mit dem angrenzenden Gewerbebetrieb zu vermeiden. Dafür wird in den weiteren Bereichen überwiegende Wohnnutzung vorgesehen. Des Weiteren wird für den Friedhof die Stellplatzsituation neu geordnet. Bisher wurde die Uferstraße für die Besucher des Friedhofs genutzt. Durch die Anlage des Stellplatzes werden hier geordnete Verkehrsverhältnisse geschaffen.

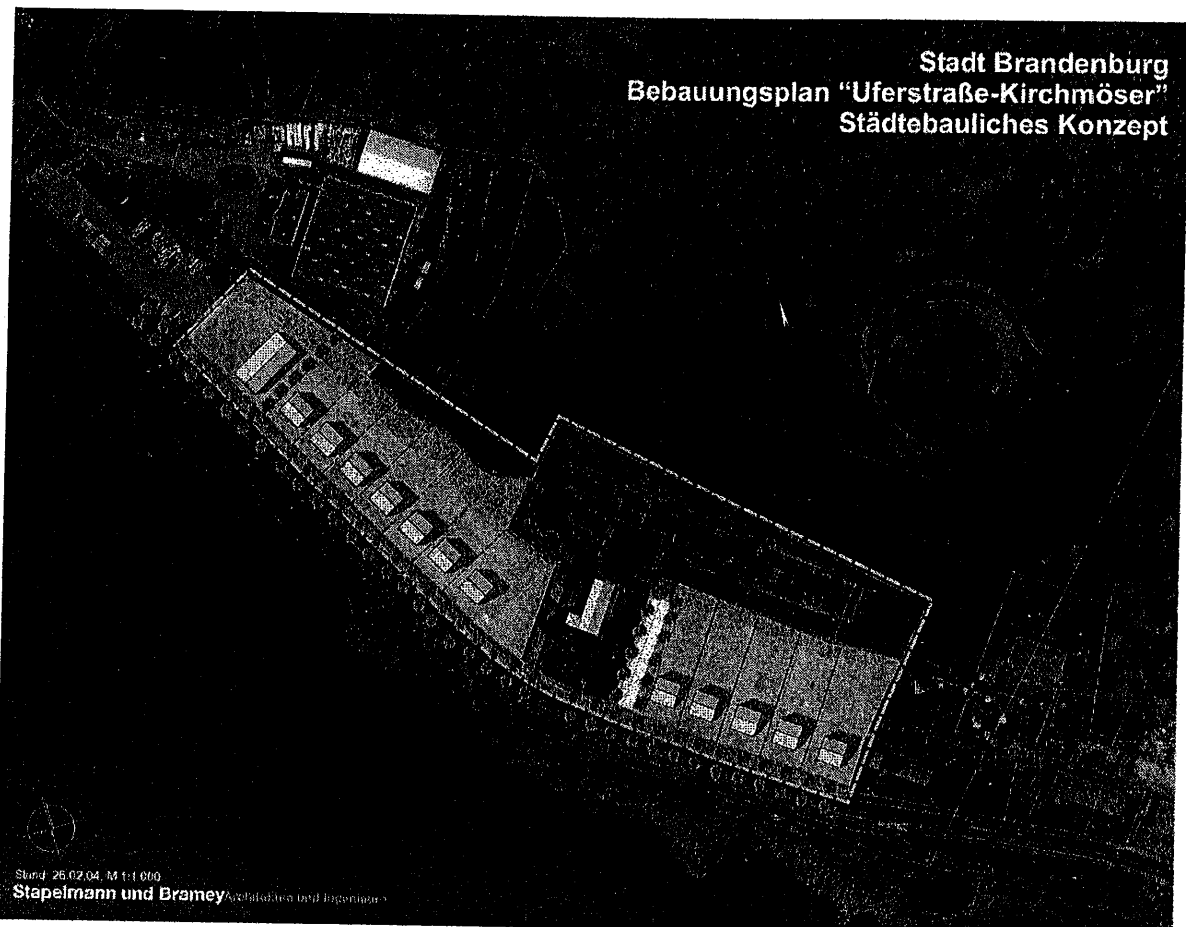


Abb.: Städtebauliches Konzept

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der Uferstraße. Die Uferstraße verfügt auf der südlichen Seite über einen kombinierten Fuß- und Radweg. Mit der Planung kann auf der Nordseite ebenso ein Fußweg realisiert werden, der auch als Erschließungsweg für die angrenzenden Grundstücke genutzt werden kann. Im Bereich Kirchmöser-Ost und weiter westlich ist auf der Nordseite bereits ein Fußweg vorhanden.

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gegliedert in den westlichen Bereich in der Nähe des Gewerbestandortes (WA₁) und den sonstigen Wohnbereichen (WA_{2/3}). Für den Bereich WA₁ wird die Art der baulichen Nutzung aufgrund der Immissionssituation eingeschränkt. Wohnnutzungen werden ausgeschlossen. Es werden Bereiche im WA₁ allgemein zugelassen:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise werden zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe.

Tankstellen werden wegen der räumlichen Nähe zum Wohnen und den damit verbundenen zusätzlichen nächtlichen Immissionen ausgeschlossen.

Des Weiteren werden auf Grund der bestehenden Immissionssituation Wohnnutzungen hier ausgeschlossen, auch wenn die Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Der Ausschluss von Wohnnutzungen in diesem Bereich führt nicht zur Veränderung des Gebietscharakters, da die Fläche des WA₁ nur einen minimal untergeordneten Teil der gesamten Wohnbaufläche ausmacht.

Für die weiteren Wohnbereiche (WA_{2/3}) wird ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieser Bereich dient aber vorwiegend dem Wohnen. Aufgrund der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten im Bereich WA₁ werden die Nutzungen wie folgt differenziert:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche , kulturelle , soziale , gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Diese Nutzungen entsprechen nicht dem Charakter der geplanten qualitätvollen Wohnbereiche. Die mit der Errichtung derartiger Nutzungen verbundenen Belästigungen, insbesondere durch den Fahrverkehr sollen hier vermieden werden. Für die Unterbringung der unzulässigen Nutzungen kann die Fläche des WA₁ genutzt werden.

10.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird, wie die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, differenziert festgesetzt. Im Bereich WA₁ wird das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 (2) BauNVO über

- die max. zulässige Grundflächenzahl mit einer GRZ von 0,4,
- die Zahl der Vollgeschosse mit max. II Vollgeschossen
- sowie der max. Traufhöhe von 5 m

festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem einheitlichen städtebaulichen Bild trotz unterschiedlicher Nutzung in Bezug auf das angrenzende Gebiet WA₂ und die angrenzende bestehende Wohnbebauung in Kirchmöser Ost.

Im Bereich WA_{2/3} wird das Maß der baulichen Nutzung über die:

- max. zulässige Grundfläche von 200m²,
- die Zahl der Vollgeschosse mit max. II Vollgeschossen,
- sowie der max. Traufhöhe von 5 m,

festgesetzt.

Die unterschiedliche Festsetzung in Bezug auf die GRZ und die überbaubare Grundfläche erfolgte auf Grund der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten. Während im Bereich WA₁ nicht störende Gewerbebetriebe u.ä. zulässig sind, die andere Flächenansprüche haben als Wohnnutzungen, dienen die Bereiche WA_{2/3} überwiegend dem Wohnen.

Die Bestimmung der max. überbaubaren Grundfläche ermöglicht eindeutige Regelungen und trägt dem Ziel Rechnung, eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen. Überdimensionierte bauliche Anlagen sollen vermieden werden. Die daraus resultierende Überbauung im Bereich WA_{2/3} entspricht einer GRZ von 0,2 bis 0,3 und passt in die aufgelockerte Bebauung im Umfeld, im Bereich WA₁ wird ein Übergang zu den gewerblichen Bereichen geschaffen.

10.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird gemäß der Zielvorstellung eines Einfamilienhausgebiets als offene Bauweise festgesetzt. Um überdimensionierte Baukörper zu vermeiden wird die Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten je Gebäude begrenzt und es werden nur Einzelhäuser zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Der Zuschnitt der Baugrenzen lässt einerseits eine flexible Gebäudeanordnung auf dem Grundstück zu, andererseits werden extreme Anordnungen direkt an der Straße oder direkt an den Böschungsbereichen verhindert. Die Baugrenzen haben einen Abstand von 18 m zu den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen und zum Friedhof wird ein Mindestabstand von 15 m zu den nächsten Grabstellen eingehalten. Der Abstand der Baugrenzen zum Rand der Uferstraße wird mit 15 m festgesetzt, um die Immissions-

belastung für die Wohngebäude so gering wie möglich zu halten. Die Baugrenzen tragen somit zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherheit der Wohnverhältnisse bei.

10.4. Verkehrsflächen

In die Straßenverkehrsfläche der Uferstraße wird der vorhandene Alleebestand und der geplante Fußweg integriert. Diese Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche wird ein Pflanzstreifen mit einem durchschnittlichen Abstand von 4 m vom Baumstamm angelegt, so dass keine wesentlichen Beschädigungen des Wurzelbereichs Bäume zu erwarten ist. Der Fußweg wird mit ca. 2,50 m Breite angelegt. Die genaue Ausformung erfolgt auf Basis der Erschließungsplanung, so dass hier die gesamte Fläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

Die Stellplätze des Friedhofs werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz festgesetzt und sichern eine geordnete städtebauliche Verkehrserschließung des Friedhofs für Besucher.

10.5. Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 Abs. 9 BbgBO

Mit den Festsetzungen zur maximalen Höhe der Einfriedungen von 1,20 m entlang der Erschließungsstraßen wird ein städtebaulich gewünschter Gesamteindruck angestrebt.

11. Natur und Landschaft

11.1. Prüfung der UVP-Pflicht

Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens ist ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Da das Vorhaben eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschreiten wird, besteht daher keine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Punkt 18.8 der Anlage 1 UVPG ist für den Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung des Einzelfalles erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, nur im Aufstellungsverfahren anzuwenden. Gemäß Nr. 18.7 der Anlage 1 UVPG ist für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, die Regel- UVP im Aufstellungsverfahren erforderlich, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine festgesetzte Größe der Grundfläche den angegebenen Schwellenwert von insgesamt 100.000 m² oder mehr erreicht; eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ist bei den genannten Städtebauprojekten ab einer Größenordnung von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² erforderlich.

Durch den Bebauungsplan wird eine überbaubare Grundfläche von 2.796 m² möglich (siehe Grünordnerischer Fachbeitrag Kap. 4.1.2 „Planung“). Rechnet man noch die neue Verkehrsfläche von ca. 1.200 m² (Fußweg) hinzu, wird ein Versiegelungsgrad von 3.996 m² erreicht. Diese Flächengröße

ße liegt weit unterhalb des angegebenen Größenwertes einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls von 20.000m².

Gemäß 18.4 ist eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit beim Bau eines Parkplatzes von einer Größe von 0,5 – 1 ha erforderlich. Der geplante Parkplatz für den Friedhof hat eine Größe von 0,1 ha, daher ist auch hier keine UVP-Vorprüfung erforderlich.

Als kumuliertes Vorhaben (Wohnbaufläche, Straßenverkehrsfläche und Parkplatz) bleibt das Vorhaben ebenfalls unter der UVP-Prüfpflicht.

Entsprechend § 3(2) BauGB wurde daher bei der öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung des Plan-Entwurfs und der Begründung darauf hingewiesen, dass keine UVP durchgeführt wird.

11.2. Grünordnerische Festsetzungen

Vom Büro Gehler, Brandenburg, Mai 2004, ist der Grünordnerische Fachbeitrag (GOF) zum Bebauungsplan „Wohngebiet Kirchmöser Uferstraße“ erstellt worden. Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans basieren auf dem grünordnerischen Fachbeitrag.

Ziel des grünordnerischen Fachbeitrages ist es, den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu ermitteln und planerisch vorzubereiten. Er ist damit Grundlage der in § 1a Abs. 3 BauGB geforderten Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 BauGB) im Bebauungsplan. Der grünordnerische Fachbeitrag dient somit der Integration der Belange von Natur und Landschaft in die Bauleitplanung und stellt dementsprechend einen gutachterlichen Beitrag zur Bauleitplanung dar.

Der Fachbeitrag gliedert sich in die Bereiche:

- Bestandsaufnahme und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Prüfung des Eingriffs
- Empfohlene Maßnahmen und Festsetzungen

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Bewertung ist das Gebiet unter den Gesichtspunkten:

- Flächennutzung
- Naturräumliche Gliederung
- Potenzielle natürliche Vegetation
- Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes
- Boden
- Wasser
- Klima/Luft
- Arten und Lebensgemeinschaften
- Landschaftsbild

untersucht worden. In der Bestandsbewertung und des zu erwartenden Eingriffs wurde der Friedhof nicht mit bewertet, da es hier zu keinen Veränderungen kommt. Bis auf die Lindenallee an der Uferstraße sind im Plangebiet keine geschützten Biotope oder sonstige Fauna und Flora vorhanden, die gegen einen Eingriff hier sprechen. Bei der Bestandsaufnahme ist auch die vorhandene Versiegelung durch Bodenplatten und Gebäude berücksichtigt worden, die in Teilen in jüngster Zeit abgebrochen worden.

Bei der Prüfung des Eingriffs sind die Folgen und Auswirkungen der geplanten Bebauung und Versiegelung in Bezug auf die in der Bestandsaufnahme untersuchten Schutzzgüter bewertet worden. Der GOF kommt zu dem Ergebnis, dass der Eingriff bei Umsetzung der empfohlenen grünordnerischen Festsetzungen vollständig ausgleichbar ist. Jedoch sind zum vollständigen Ausgleich auch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich.

Gemäß dem GOF werden folgende Maßnahmen empfohlen. Wenn der Empfehlung nicht gefolgt wird, wird dementsprechend darauf hingewiesen:

Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken

Zur Minimierung des Eingriffs sollte das unbelastete Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden.

Schutz der Lindenallee

Die bestehende Lindenallee ist gem. § 31 Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) ein gesetzlich geschützter Teil von Natur und Landschaft. Sie ist sachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Für Eingriffe in die Allee ist ein Antrag auf Befreiung gem. § 72 BbgNatSchG zu stellen. Mit Schreiben vom 23.08.2005 wurde durch die Untere Naturschutzbehörde die Befreiung von den Verboten des Alleenschutzes im Bereich der geschützten Lindenallee entsprechend dem Bebauungsplanentwurf mit Nebenbestimmungen, welche bei der nachfolgenden Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind, in Aussicht gestellt.

Zum Schutz der Lindenallee wird mit dem Fußweg ein Abstand von mind. 4 m vom Stamm eingehalten. Zufahrten auf die Grundstücke werden nur mittig zwischen den Bäumen in einer Breite von max. 3 m zugelassen, deren genaue Lage wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Die Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Bei Bauarbeiten sind die Wurzeln sachgerecht zu schonen. Im Bebauungsplan werden planungsrechtlich nur die Pflegeziele, aber nicht die Pflegemaßnahmen festgesetzt.

Anpflanzen von Laubbäumen an der Uferstraße

Die Anpflanzung von ca. 13 Laubbäumen (Größe: STU 14/16 3 x verpfl.) auf den privaten Flächen entlang der Uferstraße dient der Gestaltung des Straßenraumes und ausgleichender naturschutzfachlicher Funktion. Da die Grundstücksteilung derzeit nicht festgelegt ist, wird ein Laubbaum je angefangene 20 m Grundstücksgrenze an der Uferstraße festgesetzt. Damit wird Sorge getragen, dass mindestens 13 Laubbäume dort gepflanzt werden.

Je Grundstück sind drei Obstbäume oder kleinkronige Laubbäume zu pflanzen

Die Anpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen sowie die Begrünung der Lärmschutzanlagen komplettieren zudem den gewünschten Anspruch an eine durchgrünte Wohnsituation, die mit standortgerechten Gehölzen die Rückzugsmöglichkeiten für die Fauna bieten. Da die Grundstücksteilung derzeit nicht festgelegt ist, wird festgesetzt, dass je angefangene 415 m² Grundstücksfläche ein Obst- bzw. kleinkroniger Laubbaum (Größe: STU 18/20 3 x verpfl.) zu pflanzen ist. Abweichend vom GOF wird auch für den Bereich WA 1 eine Baumpflanzung festgesetzt, um die Grundstücke gleich zu behandeln. Für die drei Bäume im Bereich WA 1 reduziert sich der erforderliche externe Ausgleich daher von 17 auf 14 Bäume.

Heckenpflanzungen

Im Bereich WA₂ ist an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Strauchpflanzung mit 3 m Breite anzulegen um einen Übergangsbereich zu dem nördlich angrenzenden Wald zu schaffen. Gegenüber dem Friedhof ist eine 3 m breite freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen, um einen Puffer zwischen dem Friedhof und den Wohnbauflächen zu schaffen. Diese Laubgehölzhecke wird auch zwischen dem geplanten Parkplatz und Friedhof sowie zwischen Parkplatz und Wohnbauflächen angelegt, um die verschiedenen Nutzungen grünordnerisch zu trennen.

Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Als Ersatzmaßnahme werden 14 Linden (Größe: STU 18/20 3 x verpfl.) im Rahmen der Rekonstruktion der Uferstraße gepflanzt.

Einer Förderung der Infiltration von Oberflächenwasser kann durch die Festsetzung zur Begrenzung der Bodenversiegelung entsprochen werden.

12. Flächenbilanz

	ha	%
Wohnbaufläche	1,62	49,7
Verkehrsflächen	0,32	9,8
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	0,10	3,1
Grünfläche (Friedhof)	1,22	37,4
Plangebiet	3,26	100

13. Umsetzung und Kosten

13.1. Umsetzung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Ausbau der Uferstraße auf der nördlichen Seite mit einem Gehweg
- Verlegung der Schmutzwasserleitung im östlichen Planbereich
- Anlage der Hausanschlüsse für Versorgungsmedien (Strom, Wasser, Gas)
- Rückbau der bestehenden baulichen Anlagen
- Lärmindernde Maßnahmen (Schallschutzmaßnahmen GE-Betrieb und Lärmschutzwall)
- Anlage von Heckenpflanzungen
- Pflanzung von Linden im Rahmen der Rekonstruktion der Uferstraße
- Anlage von Stellplätzen am Friedhof

Die Flächen sind alle von der Stadt Brandenburg an der Havel erworben worden, daher ist kein Grunderwerb oder sonstige bodenordnerische Maßnahme nötig. Die Flächen sind von der Uferstraße aus erschlossen, so dass die Bebauung unabhängig von den Straßenbaumaßnahmen (Anlage des Fußwegs) erfolgen kann.

13.2. Kosten

Die für die Erschließung der städtischen Flächen innerhalb des Plangebietes erforderlichen Haushaltsmittel werden in die mittelfristige Finanzplanung des Haushaltes der Stadt Brandenburg an der Havel aufgenommen und können aus dem Grundstücksverkauf refinanziert werden. Die Kosten hierfür werden inklusive der Ingenieurleistungen wie folgt geschätzt:

	Kosten
Schmutzwasser	
(Erdarbeiten, Kanalverlegung, Straßenbau)	155.000 €
Trinkwasser	
(Erdarbeiten, Leitungsverlegung, Straßenbau)	50.000 €
Elektro	
(Erdarbeiten, Leitungsverlegung, Trafostation)	58.000 €
Gas	
(Erdarbeiten, Leitungsverlegung)	40.000 €
Anlage Lärmschutzwall /- Wand	100.000 €
Anlage Gehweg	70.000 €
Beleuchtung	21.000 €
Stellplätze Friedhof	34.000 €
öffentliche Ausgleichsmaßnahmen gem. GOF	28.000 €

ext. Maßnahme 14 Laubbäume	4.200 €
Vermessung	27.000 €
Summe Baukosten (Brutto)	587.200,00 €
Erlös aus Grundstücksverkauf (bei 60 €/m ²) ca.	966.000 €
Bilanz	+ 378.800 €

Die Kosten für die Medienverlegung auf den Grundstücken werden von den künftigen Grundstückseigentümern getragen.

13.3. Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.01.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Kirchmöser Uferstraße“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 03.03.2004 durchgeführt.

In der Diskussion wurden folgende Fragen, bzw. Anregungen besprochen:

Kann der Parkplatz auf die westliche Seite des Friedhofs verlegt werden ?

Die Stadtverwaltung erläuterte, dass mit den Gebäuden ein Abstand von 15m zum Friedhof eingehalten werden muss und durch die Verlagerung des Parkplatzes kein zusätzliches Baufeld gewonnen werden kann. Des Weiteren befinden sich hier auf dieser Seite die Urnengräber, so dass Störungen durch den Parkplatz auf dieser Seite etwas geringer sind als auf der westlichen Seite. Der Parkplatz wird mit einer Baumhecke sowohl vom Friedhof als auch von der Wohnbebauung optisch abgetrennt.

Sind die Bäume an der Uferstraße durch die Erschließung und Zufahrten in ihrem Bestand gefährdet?

Die Stadtverwaltung erläuterte, dass man sich mit dem Schutz der Bäume im Rahmen der Planung bereits auseinander gesetzt hat. Die medientechnische Erschließung (Strom, Wasser etc.) der einzelnen Baugrundstücke wird durch einen parallelen Steifen nördlich der Baumreihe erfolgen. Durch den neuen Geh- Radweg ist hier genügend Raum für die Medienererschließung vorhanden. Die Zufahrten zwischen den Bäumen sollen in wasserdurchlässigen Materialien (Wassergebundene Decke, Rasengittersteine u.ä.) erfolgen. Die Planung hierzu erfolgt in der anschließenden Erschließungsplanung.

Müssen die Gebäude so nah an der Straße stehen, wie in dem Gestaltungsplan dargestellt ?

Es wird erläutert, dass diese Darstellung nur beispielhaft ist. Die Baugrenzen sind, unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände in Bezug auf Wald, Friedhof und Immissionsschutz, so angelegt, dass eine möglichst große Baufreiheit besteht. Die Gebäude können auch im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Baugrenze errichtet werden.

Es gibt eine große Freifläche gegenüber dem Platz der Einheit, wieso wird die Fläche nicht als Bauland entwickelt, kann hier nicht kostengünstiger Bauland entwickelt werden?

Die Stadtverwaltung erläuterte, dass man derzeit mit dem Bund in Verhandlungen über diese Flächen ist. Es ist langfristiges Ziel diese Flächen zu entwickeln, jedoch lässt sich derzeit eine Planung hier noch nicht realisieren.

Die Grundstücke sind sehr groß, können auch kleinere Grundstücke angeboten werden ?

Die Größe der Grundstücke resultiert aus der Feststellung, dass in der Stadt Brandenburg an der Havel keine großen Grundstücke für den Einfamilienhausbau zu Verfügung stehen. Daher sind für die exponierte Lage des Plangebiets größere Grundstücke vorgesehen. Eine kleinere Grundstücksteilung würde zu zusätzlicher Erschließung führen, die die Baukosten für das Plangebiet erhöhen würde. Langfristig sollen im Bereich gegenüber dem Platz der Einheit kleinere Baugrundstücke in Kirchmöser zur Verfügung stehen.

In der weiteren Beratung wurden die gestalterischen Anforderung, bzw. Festsetzungen diskutiert. Es wurde angeregt, gestalterische Festsetzungen zu Dachform und -farbe, Fassadengestaltung zu machen.

Die Stadtverwaltung erläuterte, dass man dies bereits diskutiert habe. Da das Baugebiet nicht im direkten Siedlungszusammenhang liegt und keine störende Wirkung auf angrenzende Bebauung vorhanden ist, soll hier auf gestalterische Festsetzungen weitgehend verzichtet werden.

Im Vorfeld der öffentlichen Auslage wurden mit einzelnen Trägern öffentlicher Belange Abstimmungen durchgeführt. Die Anregungen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Mit Beschluss Nr. 79/2005 wurde auf der Stadtverordnetenversammlung am 25.05.2005 der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 „Wohngebiet Kirchmöser Uferstraße“ Brandenburg an der Havel mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 18.07.2005 bis einschließlich 19.08.2005 öffentlich ausgelegen. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen von Bürgern vorgebracht. Zugleich wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen mit vorgebrachten Anregungen wurden in die Abwägung eingestellt.

In Auswertung der Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange wurden in der Begründung redaktionelle Änderungen vorgenommen. In den Bebauungsplan wurde nachrichtlich der Denkmalsbereich KMÖ 15 übernommen sowie ein Hinweis zur Kampfmittelbelastung aufgeführt. Da es sich um keine wesentlichen Änderungen in der Planung handelt, ist eine erneute Auslage nicht erforderlich.

Stapelmann & Bramey AG
Architekten und Ingenieure