

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 36

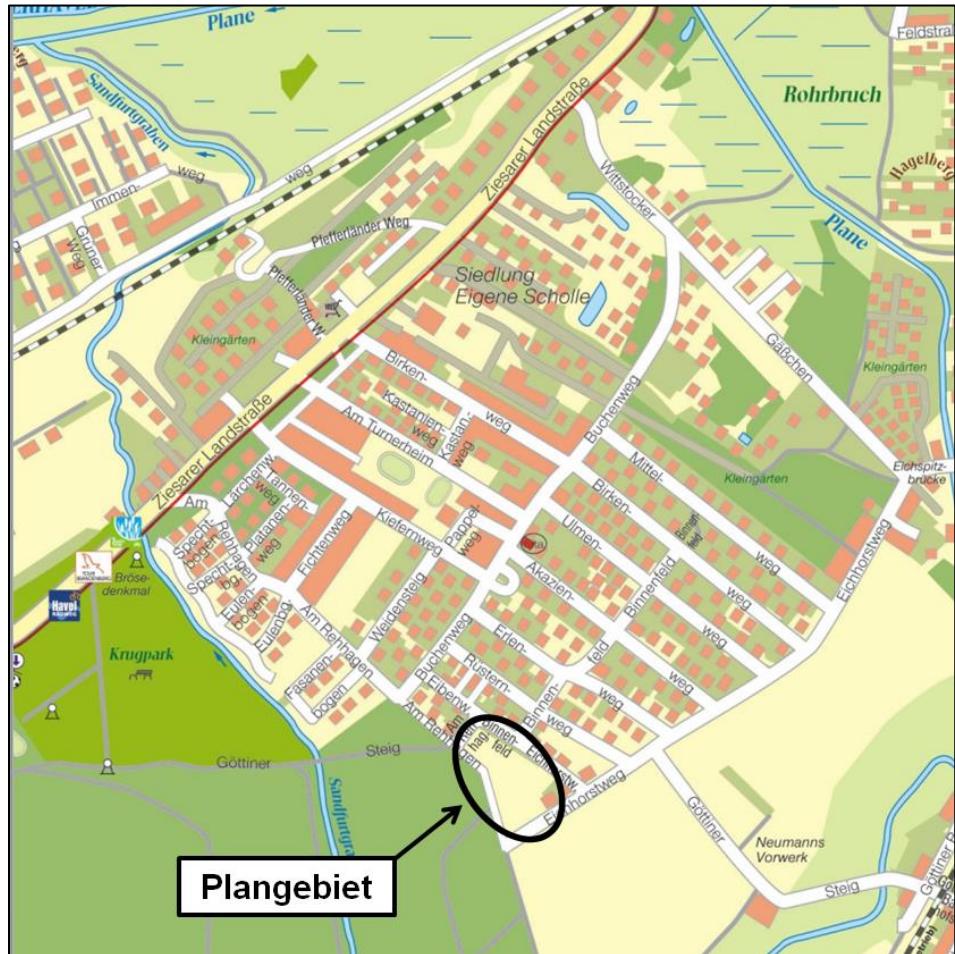
Bebauungsplan „Wohngebiet Am Rehhagen / Eichhorstweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel



Ortsteil: Neustadt

Übersichtskarte zur Lage des Geltungsbereichs im Stadtgebiet

Copyright: ehs-Verlags
GmbH, www.ehs-verlag.de



Planverfasser

Stadt Brandenburg an der Havel
Fachbereich VI Stadtplanung
FG 61 Bauleitplanung
Klosterstraße 14
14770 Brandenburg an der Havel

Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| A. Einleitung..... | 5 |
| 1. Lage und Größe des Plangebietes..... | 5 |
| 2. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung | 5 |
| 3. Verfahren..... | 5 |
| 3.1. Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens | 6 |
| 3.1.1. Prüfung der UVP-Pflichtigkeit..... | 6 |
| 3.1.2. Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter | 7 |
| 3.1.3. Prüfung der Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz | 7 |
| 3.1.4. Fazit zur Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB i. V. m. § 13b BauGB | 8 |
| 3.1.5. Verfahrenserleichterungen und Verfahrensschritte..... | 8 |
| B. Grundlagen der Planung..... | 10 |
| 4. Planungsrechtliche Grundlagen | 10 |
| 4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 10 |
| 4.2. Regionalplan | 12 |
| 4.3. Flächennutzungsplan..... | 14 |
| 4.4. Bebauungspläne | 15 |
| 4.5. Zulässigkeit von Bauvorhaben | 16 |
| 5. Sonstige städtische Pläne und Konzepte | 16 |
| 5.1. Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan | 16 |
| 5.2. Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2018 | 17 |
| 5.3. Klimaschutzkonzept..... | 18 |
| 5.4. Denkmalschutz..... | 19 |
| 6. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes..... | 21 |
| 6.1. Vorhandene Bebauung und Nutzungen | 21 |
| 6.2. Vorhandene Wohnbevölkerung | 21 |
| 6.3. Soziale Infrastruktur..... | 21 |
| 6.4. Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten..... | 22 |
| 6.5. Pflanzen, Tiere und Landschaft..... | 23 |
| 6.6. Wald..... | 28 |
| 6.7. Grundwasser, Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete | 29 |
| 6.8. Technische Infrastruktur | 29 |
| 6.8.1. Verkehrsinfrastruktur - MIV/ÖPNV | 29 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 6.8.2. | Ver- und Entsorgungsanlagen | 30 |
| 6.8.2.1. | Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenwasserableitung, Löschwasserversorgung | 30 |
| 6.8.2.2. | Gasversorgung | 32 |
| 6.8.2.3. | Elektroenergieversorgung | 33 |
| 6.8.2.4. | Telekommunikation | 33 |
| 6.8.2.5. | Abfallentsorgung | 33 |
| 7. | Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet | 34 |
| C. | Inhalte des Bebauungsplans | 35 |
| 8. | Städtebauliches Konzept und Nutzung des Gebietes | 35 |
| 8.1. | Verkehrliches Erschließungskonzept | 35 |
| 9. | Begründung der einzelnen Festsetzungen | 37 |
| 9.1. | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs | 38 |
| 9.2. | Art der baulichen Nutzung | 38 |
| 9.3. | Maß der baulichen Nutzung | 40 |
| 9.4. | Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise | 43 |
| 9.5. | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 44 |
| 9.6. | Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie | 45 |
| 9.7. | Örtliche Bauvorschriften | 46 |
| 9.8. | Grünordnerische Festsetzungen | 50 |
| 9.9. | Nachrichtliche Übernahmen | 53 |
| 9.10. | Hinweise ohne Normcharakter | 54 |
| D. | Auswirkungen des Bebauungsplans, Kosten, Flächenbilanz | 55 |
| 10. | Auswirkungen auf die Bevölkerung | 55 |
| 10.1. | Arbeitsplatzentwicklung | 55 |
| 10.2. | Bevölkerungsentwicklung | 55 |
| 10.3. | Verkehrsentwicklung | 55 |
| 10.4. | Kampfmittel | 55 |
| 10.5. | Lärmentwicklung | 56 |
| 10.6. | Städtebauliche Auswirkungen | 56 |
| 11. | Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft | 57 |
| 11.1. | Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaft | 57 |
| 11.1.1. | Fläche, Bodenschutz | 57 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 11.1.2. | Grundwasser, Niederschlagswasser | 57 |
| 11.1.3. | Pflanzen..... | 57 |
| 11.1.4. | Landschaft..... | 58 |
| 11.2. | Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG | 59 |
| 11.3. | Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter | 60 |
| 11.4. | Auswirkungen durch die Entstehung von Abfällen und Abwässern..... | 60 |
| 11.5. | Auswirkungen auf Luft und Klimaschutz | 61 |
| 12. | Nachbarschutz..... | 61 |
| 13. | Kosten | 61 |
| 14. | Flächenbilanz | 62 |
| | | |
| E. | Ergebnisse der Beteiligungen, Schlussabwägung | 63 |
| 15. | Darstellung der Beteiligung im Planverfahren | 63 |
| 15.1. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB | 63 |
| 15.2. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB..... | 63 |
| 15.3. | Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB | 67 |
| 15.4. | Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB..... | 67 |
| 16. | Schlussabwägung | 67 |
| | | |
| | WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN | 68 |

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet am Rehhagen / Eichhorstweg“ liegt im Brandenburger Stadtteil Neustadt, am südwestlichen Rand der Siedlung Eigene Scholle. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Süden von der Straße Eichhostweg,
- im Westen und Norden von der Straße Am Rehhagen und
- in östlicher Richtung von rückwärtigen Grundstücksteilen mit bestehender Wohnbebauung der Straßen Binnenfeld und Eichhostweg.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst die Flurstücke 593/3 und 594, Flur 91, Gemarkung Brandenburg und beläuft sich damit auf eine Fläche von rund 3,7 ha.

Bislang wurde das Gelände als Pferdekoppel genutzt und ist dementsprechend als Außenbereichsfläche nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen.

2. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Siedlung Eigene Scholle ist ein etablierter, im Stadtteil Neustadt gelegener Wohnstandort der Stadt Brandenburg an der Havel, der vorwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Am südlichsten Ende dieser Siedlung liegt eine der letzten bislang unbebauten Freiflächen, die sich insbesondere für die Arrondierung der Wohnsiedlung eignet. Ein privater Investor hat die ca. 3,7 ha große Fläche erworben und beabsichtigt nun, diese für den individuellen Eigenheimbau zu entwickeln. Entsprechend der umliegenden Bebauungsstruktur sollen hier ebenfalls Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen entstehen. Der westlich unmittelbar angrenzende Wald bleibt unberührt von der Entwicklungsabsicht und trägt auch weiterhin positiv zur Wohn- und Erholungsqualität in der Siedlung bei. Mit der geplanten Ausweisung des Areals als Wohnstandort kann ein Beitrag zur Deckung der hohen Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Eigenheimbau geleistet werden. Die Weiterentwicklung der Eigene Scholle wird außerdem zur Stärkung des Oberzentrums Brandenburg an der Havel beitragen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der genannten Zielstellung zu schaffen, sollen im Bebauungsplan ein reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die notwendigen Verkehrsflächen zur Erschließung der einzelnen Baugrundstücke festgesetzt werden.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

Mit dem im Jahr 2017 eingeführten Instrument des § 13b BauGB ermöglicht der Gesetzgeber unter bestimmten Bedingungen das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB auch bei der Überplanung von Außenbereichsflächen anzuwenden. Das Planvorhaben muss dabei neben den

grundsätzlichen Anforderungen nach § 13a BauGB folgende besondere Voraussetzungen erfüllen:

- Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO muss unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m² liegen.
- Es muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden.
- Das Plangebiet muss sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die genannten Voraussetzungen nach § 13b BauGB werden im vorliegenden Fall erfüllt. Die zulässige Grundfläche und die Art der baulichen Nutzung werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend geregelt. Zudem schließt das Plangebiet unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an: Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Siedlung Eigene Scholle und damit im Siedlungsgebiet der Stadt Brandenburg an der Havel. Es handelt sich um eine Fläche, die sich unmittelbar an Wohnbebauung anschließt. Mit Umsetzung der Planung wird die Siedlung nachverdichtet.

Auch den übrigen Anforderungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird entsprochen:

- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und eine Beeinträchtigung von Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen an diesem Standort nicht.
- Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nachfolgend ist dargestellt, dass die drei letztgenannten Sperrtatbestände im vorliegenden Fall nicht erfüllt werden.

3.1. Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens

3.1.1. Prüfung der UVP-Pflichtigkeit

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) sowie öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung fest.

Der Bebauungsplan begründet somit weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen noch eine Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Liste 1 „UVP-

pflichtige Vorhaben“, Anlage 1 des Brandenburgischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG)¹.

3.1.2. Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter

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

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine der vorgenannten Schutzgebiete. Das nächste Schutzgebiet befindet sich in rund 430 m Entfernung zum Plangebiet.² Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Plane Ergänzung“, welches sich auch entlang des Sandfurthgrabens erstreckt und weiter nördlich in das FFH-Gebiet „Stadthavel“ (1,5 km Entfernung) übergeht. Das FFH-Gebiet „Plane Ergänzung“ ist jedoch durch die 18. Erhaltungszielverordnung (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II, Nr. 25 am 29. März 2018) umbenannt worden. Das FFH-Gebiet heißt nun „Plane Unterlauf“ welches aus Teilflächen des ehemaligen FFH-Gebiets „Plane Ergänzung“ besteht.

Aufgrund der großen Entfernung zu den nächstgelegenen Schutzgebieten, der geringen Größe des Plangebiets und der Tatsache, dass sich zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Schutzgebiet Wald befindet, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter.

3.1.3. Prüfung der Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz

In § 50 Satz 1 Bundes- Immissionsschutzgesetz heißt es:

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund der geplanten Art der baulichen Nutzung - reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO - sind schädliche Umwelteinwirkungen bzw. schwere Unfälle, die vom Gebiet selbst ausgehen, auszuschließen. Weiterhin gibt es in der Umgebung des Plangebiets keine Nutzungen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen oder schwere Unfälle zu erwarten sind.

¹ Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG). Vollständige Quellenangabe siehe Kap. Rechtsgrundlagen.

² Bundesamt für Naturschutz (BfN), LANDIS-BUND, Geobasisdaten, GeoBasis-DE/BKG (2011), Onlinekartendienst - Natura 2000-Schutzgebiete, Zugriff am 04.01.2018.

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

3.1.4. Fazit zur Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB i. V. m. § 13b BauGB

Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass die Voraussetzungen für die Einbeziehung der Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren vollständig vorliegen; der Bebauungsplan „Wohngebiet Am Rehhagen / Eichhorstweg“ darf daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13b BauGB aufgestellt werden.

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

3.1.5. Verfahrenserleichterungen und Verfahrensschritte

Für das beschleunigte Verfahren gelten besondere Verfahrensvorschriften. In diesem Planverfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht. Zudem ergeben sich weitere Verfahrenserleichterungen aus § 13a Abs. 2 BauGB. Demnach wird im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens von folgenden Punkten abgesehen:

- der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und
- bei der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB.

Von der Erleichterung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, wonach ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden darf, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, muss im vorliegenden Fall kein Gebrauch gemacht werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brandenburg an der Havel ist die Fläche des Plangebiets bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Daher ist es nicht erforderlich, den Flächennutzungsplan gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Diese Regelung gilt gemäß § 13b BauGB entsprechend auch für Außenbereichsflächen, die in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden. Damit entfällt in diesem Verfahren die Ausgleichspflicht. Dennoch werden die abwägungsrelevanten Belange von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB) gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ermittelt und bewertet sowie in die bauleitplanerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auf die Verfahrensbesonderheiten des beschleunigten Verfahrens hingewiesen.

In diesem Planverfahren wurden bzw. werden nach alledem folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

| Verfahrensschritt | Zeitangabe |
|--|--|
| Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Brandenburg an der Havel Beschluss Nr. 223/2017 bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Brandenburg an der Havel, Jg. 27, Nr. 22 vom 18.10.2017 | 27.09.2017 |
| Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung | mit Schreiben vom 10.10.2017 |
| Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung | mit Schreiben vom 07.11.2017 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB | mit Schreiben vom 12.02.2018 und Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis 16.03.2018 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Unterrichtung und Erörterung | am 06.03.2018 |
| Billigung des Planentwurfs durch die SVV der Stadt Brandenburg an der Havel und Beschluss über die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen | <i>wird fortgeschrieben</i> |
| Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB | <i>wird fortgeschrieben</i> |
| Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | <i>wird fortgeschrieben</i> |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB nach Abwägung | <i>wird fortgeschrieben</i> |

Die Ergebnisse der erfolgten Beteiligungen werden in **Teil E. „Ergebnisse der Beteiligungen“** dargelegt.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBI. I S. 235) und
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBI. II/2015, Nr. 24) sowie
 - dem Regionalplan 2020 der Region Havelland-Fläming vom 16.12.2014 (ABl. Bbg. 2015, S. 970 ff.). *Hinweis: Der Regionalplan wurde mit Urteil vom 5. Juli 2018 – OVG 2 A 2.16 u.a. – vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt.*

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

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B und die Festlegungskarte des Regionalplans enthalten keine der Planungsabsicht entgegenstehenden Festlegungen.

Gemäß Ziel 2.7 LEP B-B ist die **Stadt Brandenburg an der Havel Oberzentrum**.

Für die vorliegende Planung sind weiterhin im Detail die nachfolgend aufgeführten Erfordernisse der Raumordnung des LEP B-B und LEPro 2007 maßgebend:

- Ziel 4.2 LEP B-B: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- Ziel 4.5 (1) LEP B-B: Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist möglich in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung ohne quantitative Begrenzung.
- Grundsätze aus § 5 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B: Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.
- Grundsätze aus § 6 LEPro 2007 und 5.1 LEP B-B: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden.

▪ *Grundsatz 2.1.1 Regionalplan Havelland-Fläming: Nutzung der Vorzugsräume Siedlung für die Siedlungsentwicklung in der Region.*

Mit der Weiterentwicklung des etablierten Wohnstandortes Eigene Scholle der Stadt Brandenburg an der Havel wird die Stadt in ihrer oberzentralen Funktion gestärkt, indem Wohnraum entsprechend der aktuellen Nachfrage geschaffen wird. Damit kann ein positiver Beitrag zur Bevölkerungsentwicklung geleistet werden und den Zielen und Grundsätzen des LEP B-B, Wohnsiedlungsflächen in Zentralen Orten zu schaffen, Folge geleistet werden. Mit der Ergänzung der Siedlung Eigene Scholle an dem bereits in nördlicher und östlicher Richtung von Wohnbebauung umgebenen Standort, wird eine kompakte und verkehrssparende Siedlungsstruktur geschaffen und damit ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet. Haltepunkte des ÖPNV in den benachbarten Straßen können stärker ausgelastet werden und stehen damit langfristig einer größeren Anzahl an Nutzern zur Verfügung. Der Vorhabenstandort vereint insbesondere die Funktionen Wohnen und Erholung. Aufgrund der Nähe zum westlich angrenzenden Wald, der in den Krugpark führt und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Brandenburger Wald- und Seengebiet“, kommt der Erholungsfunktion eine besondere Bedeutung zu, welche bewusst nicht durch publikumswirksame Nutzungen wie Arbeitsstätten oder Versorgungsstätten gestört werden soll. Ein Verzicht auf derartige Nutzungen im Plangebiet ist auch unter naturschutzfachlichen Aspekten, zum Schutz der Arten im angrenzenden Wald, positiv zu bewerten. Zudem soll die geplante Verkehrsinfrastruktur nicht über das erforderliche Maß für eine Einfamilienhaussiedlung hinausgehen, um eine möglichst flächensparende Erweiterung der Siedlung zu ermöglichen.

Dem Grundsatz des Regionalplans, vorrangig die Vorzugsräume Siedlung für die Siedlungsentwicklung in der Region zu nutzen, trägt die Stadt Brandenburg an der Havel bereits mit einer Reihe an Planungen im Vorzugsraum Siedlung Rechnung (siehe Kap. 4.2). Aufgrund der hohen Nachfrage im Segment des individuellen Eigenheimbaus kann dieser Bedarf jedoch nicht allein im Vorzugsraum Siedlung gedeckt werden. Da das Plangebiet eine der letzten unbebauten Freiflächen in der Siedlung Eigene Scholle ist, die auch im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, nutzt die Stadt dieses Flächenpotenzial.

Letztendlich kann festgestellt werden, dass die Ziele der Raumordnung einer Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen und die Grundsätze angemessen berücksichtigt werden.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) liegt im 2. Entwurf vom 19.12.2017 vor und kommt bei der Beurteilung der vorliegenden Planungsabsicht noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des rechtswirksamen LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben. Die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze dieses Planwerks sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung auch in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen. Folgende Ziele und Grundsätze des 2. Entwurfs des LEP HR sind für die vorliegende Planung von Bedeutung:

- *Ziel 3.5 (1) LEP HR: Oberzentren sind die Landeshauptstadt Potsdam, Brandenburg an der Havel, Cottbus/ Chóśebuz und Frankfurt (Oder).*
- *Ziel 3.5 (2) LEP HR: In den Oberzentren sind die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des spezialisierten höheren Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.*

- Grundsatz 5.1 (1) LEP HR: *Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.*
- Grundsatz 5.1 (2) LEP HR: *Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.*
- Ziel 5.2 (1) LEP HR: *Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.*
- Ziel 5.6 (2) LEP HR: *Im weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.*

Die Ziele und Grundsätze des LEP HR decken sich im Wesentlichen mit denen des rechtswirksamen LEP BB, dementsprechend kann im Ergebnis festgestellt werden, dass die vorliegende Planung ebenfalls nicht in Konflikt mit den in Aufstellung befindlichen Zielen des LEP HR steht (siehe Ausführungen zum LEP B-B).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bewertete das Planungsvorhaben wie folgt:

Aufgrund der Einordnung und Lage des konzipierten Geltungsbereiches im Raum lässt Ihre Planungsabsicht derzeit keinen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennen.³

4.2. Regionalplan

Hinweis: Der Regionalplan 2020 der Region Havelland-Fläming vom 16.12.2014 (ABl. Bbg. 2015, S. 970 ff.) wurde mit Urteil vom 05.07.2018 – OVG 2 A 2.16 u.a. – vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt. Die im unwirksamen Regionalplan enthaltenen Ziele und Grundsätze werden jedoch grundsätzlich weiterhin zumindest als Abwägungsmaterial in die Planung eingestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung stellte die Regionale Planungsgemeinschaft mit Schreiben vom 02.03.2018 fest, dass das Plangebiet nach dem Grundsatz 2.1.1 nicht in einem „Vorzugsraum Siedlung“ des integrierten Regionalplanes 2020 der Region Havelland-Fläming liegt. Die Siedlungsentwicklung soll sich vorrangig auf die Vorzugsräume beschränken. Gleichzeitig wurde mitgeteilt, dass eine maßvolle Ausweisung von Wohnneubaufällen außerhalb der Vorzugsräume Siedlung nicht allgemein ausgeschlossen ist und in diesem Fall der städtebaulichen Integration durchaus nachvollziehbar ist.

Weiterhin befindet sich das Areal in rund 4 Kilometer Entfernung zum nächsten räumlichen Funktionsschwerpunkt für die Grundversorgung gemäß Grundsatz 2.2.2 des Regionalplans. Damit kann es diesem Funktionsschwerpunkt, nach Ansicht der Regionalen Planungsgemeinschaft, nicht mehr räumlich zugeordnet werden.

³ Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Schreiben vom 07.11.2017.

Daneben weist die Regionale Planungsgemeinschaft darauf hin, dass der Siedlungsbereich Eigene Scholle, in dem rund 4.000 Einwohner leben, unterdurchschnittlich mit Einrichtungen der Grundversorgung ausgestattet ist. Insbesondere die medizinische Grundversorgung, die Versorgung mit Waren des alltäglichen Bedarfs als auch eine fußläufig erreichbare Grundschule würden fehlen.

Abwägung:

Die Stadt erfüllt mit der vorliegenden Planung die gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brandenburg an der Havel langfristig gesteckten Ziele für die Entwicklung der Siedlung Eigene Scholle. Mit der Bebauung einer der letzten Freiflächen in dieser Größe sind die Entwicklungsmöglichkeiten der Siedlung weitestgehend ausgeschöpft. Eine weitere Ausdehnung der Siedlung ist in naher Zukunft nicht zu erwarten.

Aktuell gibt es eine hohe Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Eigenheimbau und anderen modernen Wohnungen in Brandenburg an der Havel. Um diese Nachfrage zu befriedigen, trieb die Stadt in den letzten Jahren verschiedene Planungen voran, mit denen unterschiedliche Wohnformen verwirklicht werden sollten. Ein Großteil dieser Planung fand/findet auf zentral gelegenen Standorten im Vorzugsraum Siedlung statt. Zu nennen sind hier beispielsweise die Bebauungspläne Nr. 30 „Wohngebiet Grüne Aue“, Nr. 33 „Am Gallberg und Nr. 35 „Wohngebiet und Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Neuendorfer Straße“. Dementsprechend berücksichtigt die Stadt bereits die raumordnerische Vorgabe der Regionalplanung, vorrangig Flächen im Vorzugsraum Siedlung zu entwickeln. Um den aktuellen Bedarf zu decken, bedarf es jedoch auch der Ausweisung von weiteren Flächen in bebauten Siedlungsgebieten.

Die Ansicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, dass die Siedlung Eigene Scholle unterdurchschnittlich mit Einrichtungen der Grundversorgung ausgestattet ist, kann nicht uneingeschränkt geteilt werden.

Im Gebiet selbst und unmittelbar angrenzend an die Siedlung Eigene Scholle befinden sich die Kindertagesstätten „Stoppelhopser“ und „Windrad“. Die Kindertagesstätten verfügen über insgesamt 131 Kitaplätze und 121 Hortplätze. In der Stadt Brandenburg an der Havel werden zudem im Jahr 2018 ca. 560 neue Kitaplätze - vorwiegend im Stadtteil Ring - geschaffen. Mit den zusätzlichen Plätzen kann der gesamte Bedarf im Stadtgebiet - und damit auch in der Siedlung Eigene Scholle - gedeckt werden. Ein gewisser, aber vertretbarer Anfahrtsweg kann dabei jedoch nicht vermieden werden.

In kommunaler Trägerschaft befindet sich im Wohngebiet Eigene Scholle die Grundschule am Krugpark. Es handelt sich hierbei um eine eineinhalbjährige Grundschule, deren Kapazitäten in begrenztem Umfang erweitert werden können (z. B. Umnutzung von Fachunterrichtsräumen). Möglichkeiten bestehen auch in einer Kooperation mit dem nebenan befindlichen VHS Bildungswerk.

Hinsichtlich des Bedarfs an Schulplätzen ist jedoch zu beachten, dass das gesamte Stadtgebiet der Stadt Brandenburg an der Havel ein Schulbezirk ist. Einem steigenden Grundschulplatzbedarf wurde vor kurzem in der Stadt mit der Errichtung der Schule in der Kleinen Gartenstraße (Innenstadt) Rechnung getragen. Für die Errichtung einer weiteren Schule im Bereich der Eigene Scholle besteht derzeit kein Handlungsbedarf. Zu Beginn des nächsten Jahres wird mit der Erstellung des neuen Schulentwicklungsplans für 2020/21 bis 2024/25 begonnen. Hier werden

dann die neuesten Geburtenzahlen, die dann aktuelle kleinräumige Bevölkerungsprognose sowie geplante Bauvorhaben berücksichtigt. Ziel könnte es nach Auswertung der neuesten Prognosen sein, die vorhandene Schule am Krugpark als durchgängig zweizügige Grundschule auszubauen. Weiterhin befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Siedlung das ausgewiesene Nahversorgungszentrum „Ziesarer Landstraße“ mit dem Lebensmittelmarkt NETTO. Mit der Ausweisung des Nahversorgungszentrums „Ziesarer Landstraße“ in der Fortschreibung des Zentrenkonzepts (SVV-Beschluss Nr. 264/2014) ist beabsichtigt, die Versorgungsfunktion für die Eigene Scholle und dem Ortsteil Wilhelmsdorf weiter auszubauen. Darüber hinaus ist der Stadt der Bedarf an möglichen weiteren Nahversorgungsangeboten im Bereich der Eigene Scholle bekannt. Sofern es Ansiedlungsinteressen von Einzelhandelsunternehmen am Standort des Nahversorgungszentrums oder als kleinteilige Einzelhandelslösungen sogar im Bereich der Eigene Scholle gibt, würde die Stadt dies unterstützen.

Auch die medizinische Grundversorgung in der Siedlung Eigene Scholle ist gegeben. Im Umkreis von rund 2,5 km sind mehrere Ärzte und Heilpraktiker ansässig.

Letztendlich ist davon auszugehen, dass die Entwicklung des Gebiets, trotz dessen Lage außerhalb eines Vorzugsraums Siedlung, positiv zur Entwicklung des Oberzentrums Brandenburg an der Havel beiträgt. Durch die Verfestigung des Wohnstandortes Eigene Scholle ergeben sich Potenziale für eine weitere Verbesserung der Grundversorgungsangebote. Insgesamt dient diese Entwicklung der weiteren Stärkung des Oberzentrums Brandenburg an der Havel.

4.3. Flächennutzungsplan

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

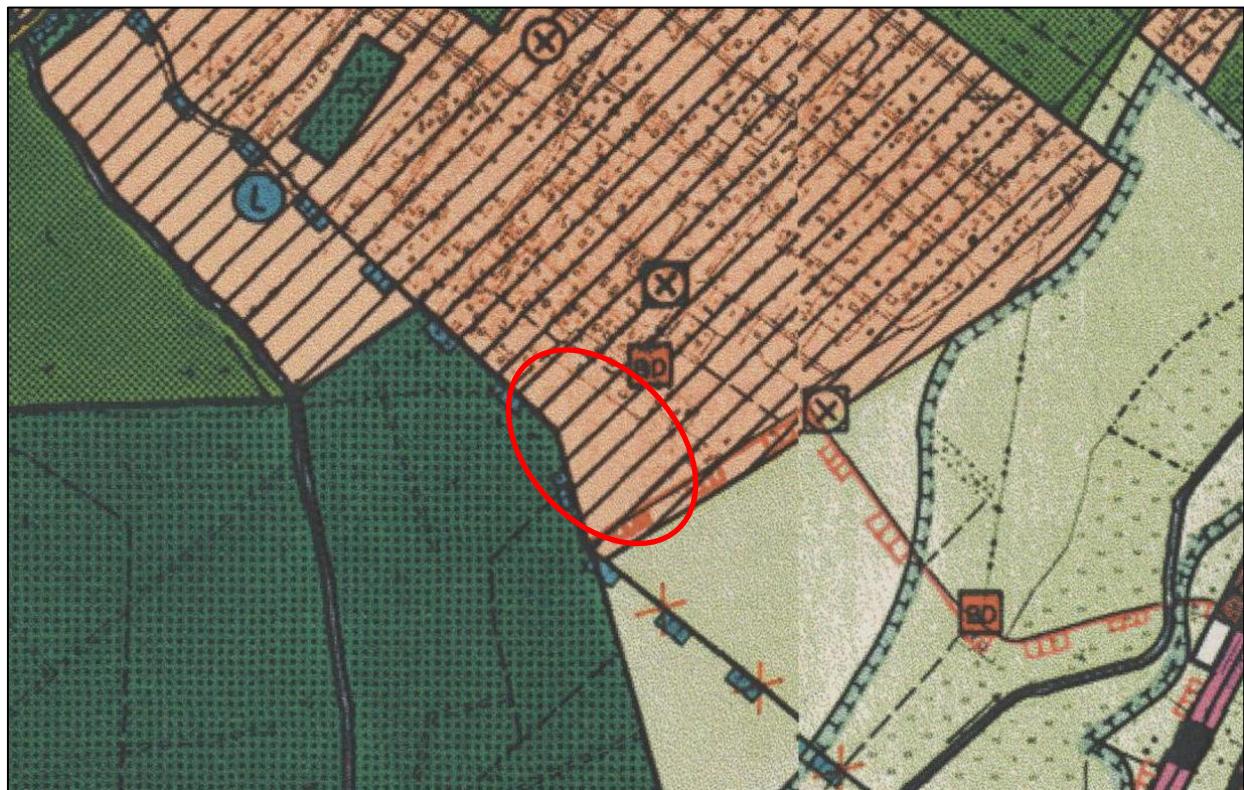


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Brandenburg an der Havel in der Fassung vom 22.04.1999 (letzte Änderung Nr. 10 vom 21.03.2018) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

Der Flächennutzungsplan weist die Flächen des Plangebietes als Wohnbaufläche aus. Damit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt werden.

Östlich an das Plagebiet angrenzend wurde in den Flächennutzungsplan ein Bodendenkmal nachrichtlich übernommen. Nähere Informationen zum Bodendenkmal sind Kapitel 5.4 „Denkmalschutz“ zu entnehmen.

Die im Flächennutzungsplan noch nachrichtlich übernommene Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets Brandenburger Wald- und Seenlandschaft entspricht jedoch nicht mehr dem aktuellen Stand. Es verläuft unmittelbar entlang der südlichen und westlichen Grenze der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche.⁴

4.4. Bebauungspläne

Das Plangebiet selbst ist bislang nicht Bestandteil eines rechtverbindlichen Bebauungsplans.

Nordwestlich des Plangebietes erstreckt sich zwischen der Straße Am Rehhagen und dem Sandfurthgraben der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet Am Rehhagen“, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Ebenso grenzt an der Straße Am

⁴ Bundesamt für Naturschutz (BfN), Schutzgebiete in Deutschland, Landschaftsschutzgebiet Brandenburger Wald- und Seengebiet, GeoBasis-DE/BKG (2011), verfügbar unter: <http://www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete/#?centerX=3736979.291?centerY=5810117.595?scale=25000?layers=588>, Zugriff am 01.06.2018,

Rehhagen der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 31 „Wohnen am Kiefernweg“ an. Weitere durch Bebauungspläne unterstützte Wohngebiete, wie die „Wohnsiedlung am Buchenweg/Eigene Scholle“ oder das „Wohngebiet Kastanienweg/Eigene Scholle“, sind aufgrund ihrer größeren Entfernung zum Plangebiet und unter Berücksichtigung derer Planinhalte nicht von Bedeutung. Alle Bebauungspläne sind bereits umgesetzt und vollständig bebaut.

4.5. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB an. Die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB scheidet jedoch aus; die Fläche ist dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Aufgrund der Lage und der Größe der Fläche sowie der beabsichtigten Aufteilung ergibt sich ein Planungserfordernis für die Bebauung des Areals. Zudem ist die verkehrliche Erschließung der zukünftigen Wohnbaugrundstücke bislang ungeklärt und damit nicht gesichert. Im Ergebnis ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die Fläche der angestrebten baulichen Nutzung zugänglich zu machen.

5. Sonstige städtische Pläne und Konzepte

5.1. Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan

Die Fläche des Plangebiets ist im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans von 1995 als Fläche für Acker und Grünland und am Waldrand als Laubgebüsch, Feldgehölz, Baumreihe mit „Fläche, die gefährdete Biotoptypen enthalten“ dargestellt.⁵ Weiterhin wird im Erläuterungsbericht des Landschaftsplans der Stadt Brandenburg an der Havel darauf hingewiesen, dass eine Verdichtung in der Siedlung Eigene Scholle sinnvoll erfolgen soll; Insbesondere wird die zusätzliche Bebauung von Ackerflächen als problematisch angesehen.⁶

Weiterhin wird im Erläuterungsbericht des Landschaftsplans unter dem Punkt Bewertung geplanter Eingriffe „Entwicklungsschwerpunkte der Stadt Brandenburg an der Havel“ darauf hingewiesen, dass eine Verdichtung in der Siedlung Eigene Scholle sinnvoll erfolgen soll; Insbesondere wird die zusätzliche Bebauung von Ackerflächen als problematisch angesehen. Zudem ist der Übergangsbereich Siedlung-Landschaft zu gestalten.

Für die bestehende Siedlungskante schlägt der Landschaftsplan als Entwicklungsmaßnahme „Begrenzung der Bebauung in die angegebene Richtung (Anlage grüner Siedlungskanten, Eingrünung)“ vor.

Für die angrenzende landwirtschaftliche Flur schlägt er weiterhin als Maßnahme die Anreicherung mit Hecken und Feldgehölzen vor.

⁵ Stadt Brandenburg an der Havel, Landschaftsplan, Stand vom Mai 1995.

⁶ Stadt Brandenburg an der Havel, Landschaftsplan gem. § 7 Brandenburgisches Naturschutzgesetz, Teil 2 - Entwicklungskonzeption, Stand vom Mai 1995, S. 61.

Im Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept (Plan 1) des Landschaftsrahmenplans der Stadt Brandenburg an der Havel ist die Fläche als „Acker, Ackerbrache, Intensivgrünland“ dargestellt.⁷ Auch im Erläuterungsbericht zum Landschaftsrahmenplan heißt es, dass bei gleichzeitiger Verdichtung des Wohngebiets Eigene Scholle ausreichend Grünflächen erhalten werden sollen.⁸

Fazit: Mit der Entwicklung des Plangebiets wird auf die hohe Nachfrage nach Bauland für den individuellen Eigenheimbau im Oberzentrum Brandenburg an der Havel reagiert und die bereits langfristig hierfür vorgesehenen Flächen (siehe Darstellungen FNP) in der etablierten Wohnsiedlung Eigene Scholle genutzt. Durch die angestrebte lockere Bebauung im geplanten Baugebiet wird das Ziel, einen hohen Grünanteil in der Siedlung zu erhalten, umgesetzt. Sichergestellt wird dies im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer niedrigen GRZ von 0,3 und Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Klassische Ackerflächen, wie südöstlich des Eichhorstweges, werden mit der Umsetzung der Planung nicht in Anspruch genommen. Das Plangebiet wurde zeitweise lediglich als Pferdekoppel genutzt. Damit kommt es nicht zu einem Verlust wertvoller Ackerflächen.

5.2. Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2018

Die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2018 (INSEK)⁹ der Stadt Brandenburg an der Havel wurde am 30.05.2018 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Das INSEK 2018 enthält verschiedene Aussagen zum Bestand bzw. zur Entwicklung der Siedlung Eigene Scholle. So heißt es, dass sich die Siedlung mit dem benachbarten Wilhelmsdorf im Hinblick auf die bestehenden Infrastrukturangebote ergänzt. Gleichzeitig wird festgestellt, dass die intensive Bautätigkeit im Eigenheim-Segment mit weiter steigenden Einwohnerzahlen ggf. einen begleitenden Ausbau der Infrastruktur erfordert.¹⁰ Dementsprechend soll u. a. laut INSEK ein bedarfsgerechter Kanalisationsausbau in der Siedlung erfolgen.¹¹ Ziel ist es gemäß den Aussagen des INSEK, neuen Wohnungsbau auf bereits ausgewiesene und planungsrechtlich gesicherte Standorte, wie z. B. in der Eigenen Scholle zu konzentrieren. Hier könne eine tragfähige Infrastrukturversorgung ggf. mitwachsen.¹² Dabei sind jedoch insbesondere die wertvollen Naturräume im Umfeld der Eigenen Scholle als Identitätsanker bei der Siedlungsentwicklung zu beachten.¹³

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Am Rehhagen / Eichhorstweg“ mit den Festsetzungen einer offenen Bauweise, der geplanten Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung entspricht dem

⁷ Kreisfeie Stadt Brandenburg an der Havel, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept, Stand vom November 1997.

⁸ Kreisfeie Stadt Brandenburg an der Havel, Landschaftsrahmenplan, Band 1: Planung, Stand vom November 1997.

⁹ Stadt Brandenburg an der Havel, Masterplan -Fortschreibung 2018/ Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Stand vom 27.03.2018.

¹⁰ Ebd. S. 82

¹¹ Ebd. S. 60

¹² Ebd. S. 104

¹³ Ebd. S. 79

INSEK und trägt zur Verfestigung des bereits etablierten Wohnstandorts bei, indem eine bislang ungenutzte Freifläche am Siedlungsrand das Wohngebiet nahezu vervollständigt. Die an das geplante Wohngebiet anschließenden Erschließungsstraßen werden im erforderlichen Maß ausgebaut, um dem geringen Mehraufkommen an Verkehr Rechnung zu tragen. Weiterhin ist geplant, auch den unmittelbar angrenzenden Bereichen einen Anschluss an das neu entstehende Kanalisationsnetz zu ermöglichen, was ebenfalls den Aussagen des INSEK entspricht.

Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird zudem die Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zu den angrenzenden wertvollen Naturräumen berücksichtigt. Da als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet ausgewiesen ist, umfasst das neu erzeugte Verkehrsaufkommen lediglich den Anwohnerverkehr des Plangebiets, sodass die Störwirkung auf den angrenzenden Naturraum möglichst gering gehalten wird. Gleichzeitig entsteht mit der Beschränkung der GRZ auf 0,3 im Bebauungsplan ein lockeres, durchgrüntes Wohngebiet; damit wird ein verträglicher Übergang zum Naturraum geschaffen.

Die vorliegende Planung entspricht damit den Aussagen und Zielen des INSEK 2018.

5.3. Klimaschutzkonzept

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel hat am 29.03.2017 ein „Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept Brandenburg an der Havel“ beschlossen. Auf der Grundlage des „Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes Brandenburg an der Havel“ wurden im Nachgang die Leitlinien Klimaschutz für die Bauleitplanung beschlossen (Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 20.12.2017).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Wohngebiet Am Rehhagen / Eichhorstweg“ werden die folgenden Leitlinien für den Klimaschutz der Stadt Brandenburg erfüllt:

- Mit der Nutzung vorhandener Infrastrukturen wird der Flächenverbrauch begrenzt.
- Indem die unmittelbar an den Siedlungsbestand angrenzende Fläche bebaut wird, wird eine kompakte Siedlungsstruktur geschaffen.
- Mit der Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet sind Begrünungsmaßnahmen eingeplant.
- Die Festsetzungen ermöglichen die Errichtung kompakter Gebäude mit einem günstigen Verhältnis von Nutzfläche und Volumen.
- Die GRZ wird entsprechend der vorgesehenen Nutzungen begrenzt, sodass keine übermäßige Versiegelung erfolgen kann. Dabei liegt die gesamte zulässige Grundfläche des Plangebietes bei unter 10.000 m².
- Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien können zugelassen werden.
- Anfallendes Niederschlagswasser soll gemäß § 54 Brandenburgischem Wassergesetz vor Ort versickert werden.

Damit entsprechen die Bebauungsplaninhalte den Leitlinien für den Klimaschutz der Stadt Brandenburg an der Havel. Die Umsetzung weitergehender klimaschützender baulicher Maßnahmen obliegt den jeweiligen Bauherren.

5.4. Denkmalschutz

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 09.11.2017 liegt das Plangebiet im Bereich eines bekannten Bodendenkmals - betroffen hiervon ist insbesondere der östliche Randbereich des Plangebiets:

Es handelt sich um den eingetragenen archäologischen Fundplatz NEU 51, Urnengräber der römische Kaiserzeit und urgeschichtliche, wahrscheinlich bronzezeitliche Siedlung. Der Fundplatz ist ein Bodendenkmal nach § 2 Abs. 2 Ziffer 4 BbgDSchG und wurde am 22.11.2010 entsprechend § 3 BbgDSchG im Verzeichnis der Denkmale unter der Nummer 4147 eingetragen und am 26.04.2011 im Amtsblatt Nr.10, 21. Jahrgang, veröffentlicht.

Die bei der öffentlichen Bekanntmachung publizierte Abgrenzung des Bodendenkmals stellt auf der Grundlage von Fundereignissen und Vergleichen mit ähnlichen Bodendenkmälern die bisher anzunehmende Ausdehnung dar. Da im B-Plangebiet selbst noch keine Bodeneingriffe vorgenommen wurden und daher der Boden noch nicht untersucht werden konnte, erstreckte sich die Kartierung bewusst nicht in diesen Bereich. Die Ausdehnung des Bodendenkmals ins Plangebiet ist jedoch zu erwarten.

Das Bodendenkmal 4147 wurde 1940 beim Bau eines Bunkers durch Bauarbeiter entdeckt und umfasste 2 Urnen aus der späten Römischen Kaiserzeit mit den entsprechenden Eisen und Bronzebeigaben. Da die zum Gräberfeld gehörende germanische Siedlung entlang des Nordufers der Plane beiderseits des Göttiner Steigs eine sehr große Ausdehnung hatte, muss mit einer relativ großen Zahl von Gräbern gerechnet werden (mehr als 100).

Außerdem wurden in den letzten Jahren durch archäologisch begleitete Hausbauvorhaben Siedlungsbefunde einer urgeschichtlichen, wahrscheinlich bronzezeitlichen Siedlung entdeckt und dokumentiert. Die Ausdehnung dieser Befunde ist noch nicht eingrenzbar und bisher im Eichhorstweg nachgewiesen.

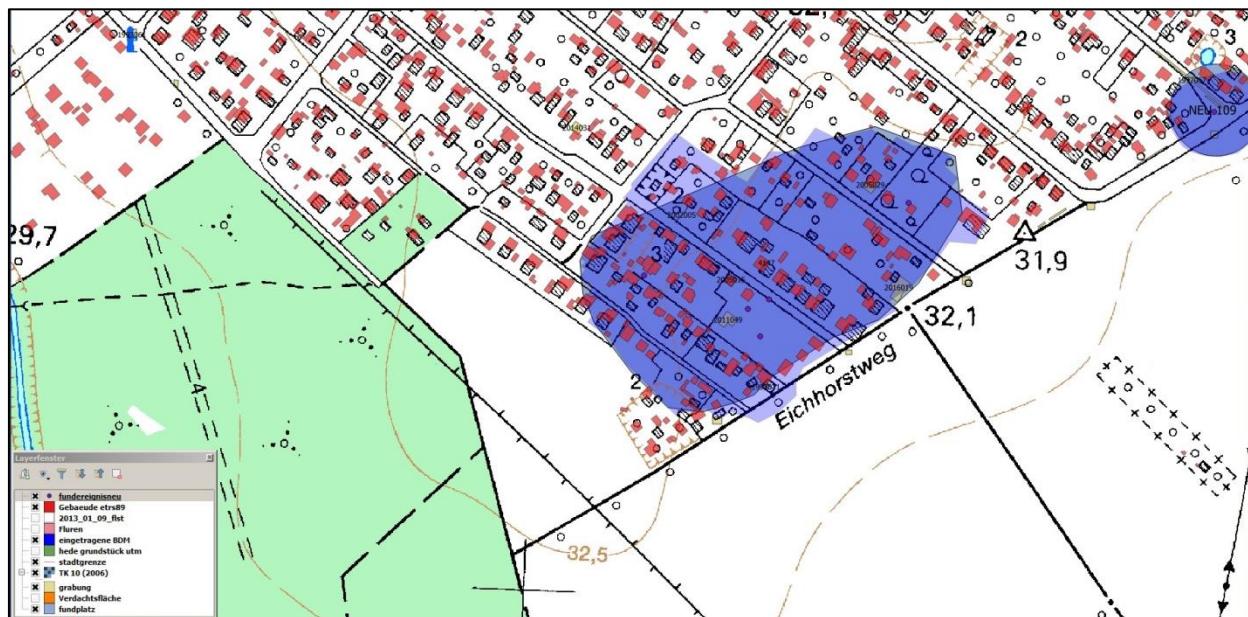


Abbildung 2: Lage des eingetragenen Bodendenkmals (dunkelblau) (Quelle: Stadt Brandenburg an der Havel, untere Denkmalschutzbehörde)

Auch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege teilte mit Schreiben vom 14.02.2018 mit, dass darüber hinaus aufgrund folgender fachlicher Kriterien die begründete Vermutung besteht, dass im Plangebiet Bodendenkmale verborgen sind:

- 1) Bei den ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um Areale, die in der Prähistorie siedlungsgünstige naturräumliche Bedingungen aufwiesen und ehemals in Niede- rungs- bzw. Gewässernähe und an der Grenze unterschiedlicher ökologischer Sys- teme lagen. Nach den Erkenntnissen der Urgeschichtsforschung in Brandenburg stellten derartige Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen in einer Siedlungskammer Zwangspunkte für die prähistorische Besiedlung dar.
- 2) Die ausgewiesenen Flächen entsprechen in ihrer Topographie derjenigen der be- kannten Fundstellen in der näheren Umgebung.
- 3) In unmittelbarer Nähe der ausgewiesenen Flächen sind Bodendenkmale registriert, bei denen davon auszugehen ist, dass sie sich weit über die aktenkundig belegte Ausdehnung hinaus bis in die Vermutungsbereiche erstrecken.

Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde:

Wegen des Vorhandenseins von Bodendenkmalen sind alle Baumaßnahmen, sowohl die Erschließung, wie auch die Bauvorhaben auf den einzelnen Parzellen denkmalrechtlich erlaubnis- pflichtig (§§ 9, 19 und 20 BbgDSchG). Die Antragspflicht erstreckt sich auch auf Bauvorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren und im Bauanzeigeverfahren. Deshalb muss die denkmalrechtliche Antragspflicht in der textlichen Erläuterung des B-Plans ausgewiesen werden.

In den Erlaubnisverfahren werden die Veränderungen am Bodendenkmal erlaubt, sind jedoch mit Nebenbestimmungen und Bedingungen verbunden. So sind alle Bodeneingriffe nur nach rechtzeitiger Anmeldung bei der Denkmalschutzbehörde zulässig und dürfen nur unter Aufsicht der Denkmalschutzbehörde ausgeführt werden (§ 8 und 14 BbgDSchG). Dabei ist zunächst nur der humose Oberboden durch einen Bagger mit entsprechend breiter Räumschaufel ohne Zähne rückwärts auf dem Anstehenden Sand plan abzuziehen und das Planum durch die UDB prüfen zu lassen.

Werden dabei Befunde angeschnitten, ordnet die UDB eine archäologische Dokumentation ent- sprechend der jeweils gültigen „Richtlinien zur Grabungsdokumentation“ des Brandenburgi- schen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum an. Für die archäologische Dokumentation ist nach § 7 Abs. 3 BbgDSchG der Veranlasser verantwortlich, er hat einen Facharchäologen zu beauftragen und im Rahmen des Zumutbaren die Kosten zu tragen. Vor der Erteilung des Auftrags muss die Denkmalfachbehörde der Auswahl des Fachar- chäologen gemäß § 9 Abs. 4 BbgDSchG nach Beteiligung durch die Denkmalschutzbehörde zugestimmt haben. Die entstehenden Kosten hat (nach § 7 (3) BbgDSchG) der Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen, Funde und Dokumentation gehen in das Eigentum des Landes Brandenburg über (§ 12 BbgDSchG).

Anstelle einer archäologischen Voruntersuchung sollen alle vom jeweiligen Veranlasser beauf- tragten Baugrunduntersuchungen durch die Denkmalschutzbehörde begleitet werden. Außerdem sind die zur Erschließung des Wohngebietes notwendigen Erdaufschlüsse für Trassen und Stra- ßen durch die Denkmalschutzbehörde begutachten zu lassen, um konkrete Anhaltspunkte dar-

über zu gewinnen, inwieweit sich das Bodendenkmal ins Plangebiet erstreckt, wo Bodendenkmalbereiche noch ungestört erhalten sind und wo eine intensivere archäologische Dokumentation, ggf. auch als vorbereitende Grabung, durchzuführen ist.

Zu allen vorbereitenden Maßnahmen ist die Denkmalschutzbehörde einzubeziehen.

6. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

6.1. Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im äußersten Südwesten der Siedlung Eigene Scholle und ist bislang unbebaut; es diente zuletzt als Pferdekoppel. Im Westen und Süden wird das Plangebiet durch die Verkehrsflächen der Straßen Am Rehhagen und Eichhorstweg begrenzt. In nördliche und östliche Richtung schließt sich mehrheitlich freistehende Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung an. In der Siedlung Eigene Scholle dominiert die Wohnnutzung. Vereinzelt sind nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe im Siedlungsbereich integriert. Ergänzende Nutzungen sind bspw.:

- Sportstätte sowie Tennisplatz mit sechs Spielfeldern an der Straße Am Turnerheim,
- Getränkemarkt an der Straße Am Rehhagen,
- Gartenbau und Blumenhandel am Rehhagen, Mittelweg, Eichhorstweg und Ziesarer Landstraße
- Kleinere selbständige Handwerksunternehmen, wie Steinmetz am Weidensteig, Pumpenbau am Rehhagen etc.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Ziesarer Landstraße befindet sich ein Discounter, durch den die Nahversorgung der Siedlung sichergestellt wird. Als nahegelegene soziale und kulturelle Einrichtungen können neben den benannten Sportstätten das Naturschutzzentrum Krugpark, die Kindertagesstätten „Stoppelhopser“ und „Windrad“ sowie die Schule am Krugpark genannt werden. Der unmittelbar westlich des Plangebiets gelegene Wald geht jenseits des Sandfurtgrabens (kleines Fließgewässer) in den Krugpark über.

Südöstlich des Plangebiets erstrecken sich Acker- bzw. Grünlandflächen.

6.2. Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Wohngebäude oder Wohnungen. Die nähere Umgebung ist jedoch maßgeblich von Wohnbebauung, vorwiegend in Form von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern, geprägt.

6.3. Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet selbst befinden sich keine sozialen Infrastruktureinrichtungen.

6.4. Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten

Die Geländeoberfläche im Plangebiet kann als weitgehend eben bezeichnet werden; topografische Besonderheiten können nicht benannt werden. Die Höhe der Geländeoberfläche liegt nach der Höhenvermessung zwischen ca. 32,60 m ü. NHN (Normalhöhennull) und 33,25 m ü. NHN.

Im Rahmen einer geologischen Baugrunduntersuchung konnte der Baugrund durch den Gutachter als ausreichend tragfähig eingestuft werden.¹⁴ Der Baugrund besteht aus einer dünnen Schicht Mutterboden (0,3 bis 0,4 m Mächtigkeit), darunter befinden sich grobkörnige Sande.

In rund 2,95 m bis 3,30 m Tiefe unter der Geländeoberfläche wurde zum Zeitpunkt der Bohraufschlüsse das Grundwasser angetroffen. Der Bemessungswasserstand bei Hochwasserereignissen, welcher dem HGW entspricht, ist mit 30,50 m ü. NHN angegeben. Grundwasserabsenkungen werden nach Aussage des Gutachters bei einer nichtunterkellerten Flachgründung der geplanten Bauwerke unter normalen hydrologischen Bedingungen nicht erforderlich. Erst bei Leitungsgräben, Gründungen bzw. Unterkellerung in einer Tiefe von mehr als 2,50 m ist eine Grundwasserabsenkung erforderlich. Aus geschlossenen Wasserhaltungen daraus evtl. abzuleitende Setzungen können erst nach Festlegung des Absenziels berechnet werden.

Wird für die Herstellung eines Gründungspolsters anstelle grobkörniger Böden Recyclingbaustoff oder andere aufbereitete mineralische Bauersatzstoffe verwendet, hat dieses Material innerhalb des Grundwasserschwankungsbereichs (Bodenbereich bis zum Höchsten Grundwasserstand = HGW) die Werte der Einbauklasse 0 gemäß den Technischen Regeln LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ - LAGA TR Boden nicht zu überschreiten.

Bei natürlichen Böden (Sande und Kiese) wird die Einbauklasse 0 vorausgesetzt. Oberhalb des HGW ist Recyclingbaustoff der Einbauklasse 1 (Z 1.1) LAGA TR Boden zulässig.

Das Gutachten enthält weiterhin Gründungsempfehlungen. So soll nach einem Abtrag einer 0,30 – 0,40 m Aushubsschicht ein Gründungspolster hergestellt werden, welches etwa 0,15 m gegenüber der umliegend ungünstigsten Geländehöhe anzuheben ist. Näheres hierzu kann dem Gutachten entnommen werden bzw. sollte beim konkret geplanten Vorhaben standortgenau betrachtet werden.

Der Bericht bezieht sich nur auf die Einstufung des Bodens bezüglich seiner Eignung als Baugrund. Im Zuge der Baugrunduntersuchungen wurden die entnommenen Bodenproben auch auf Verunreinigungen untersucht. Auffälligkeiten wurden während der Aufschlussarbeiten nicht festgestellt. Informationen über Bodenverunreinigungen oder Altlasten liegen nicht vor, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Böden im Plangebiet unbelastet sind.

Eine Belastung mit Kampfmitteln im Bereich des Plangebietes ist nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel gemäß der aktuellen Karte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ebenfalls nicht bekannt (Kampfmittelkarte 2017).

¹⁴ Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, Am Rehhagen/Eichhorstweg, Geologische Baugrunduntersuchung, Geotechnischer Bericht, Hauptuntersuchung, Stand vom 16.02.2018.

6.5. Pflanzen, Tiere und Landschaft

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Grünlandfläche, die mehrheitlich aus artenreicher Magerweide besteht. Bäume oder sonstige strukturprägende Elemente sind nicht vorhanden. Zuletzt wurde die Fläche als Pferdeweide genutzt. Für das Landschaftsbild besitzt die Fläche keine herausgehobene Bedeutung.



Abbildung 3: Blick von der Straße Rehhagen nach Norden über das Plangebiet (Quelle: Fotoarchiv Plan und Recht)

Neben der artenreichen Magerweide wurde im Rahmen einer Biotopkartierung¹⁵ festgestellt, dass als Begleitbiotop Trockenrasen oder sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockerasen vorhanden sind. Auf den begleitenden Banketten der Straßen im Umfeld des Geltungsbereichs sowie zwischen Waldrand und Straße bzw. im Bereich des Zaunes der Grünlandbrache befinden sich Ruderalfuren. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Bereiche, die als geschützter Trockenrasen nach § 30 BNatSchG identifiziert werden konnten. Darüber hinaus ist am südlichen Rand des Eichhorstwegs ein nach § 1 Abs. 3 Nr. 3 Baumschutzverordnung der Stadt Brandenburg an der Havel geschütztes Feldgehölz vorhanden.

¹⁵ Darber & Kriege GmbH, Bestandskartierung Biotope, Bebauungsplan „Wohngebiet Am Rehhagen / Eichhorstweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel, Stand vom 26.01.2018.

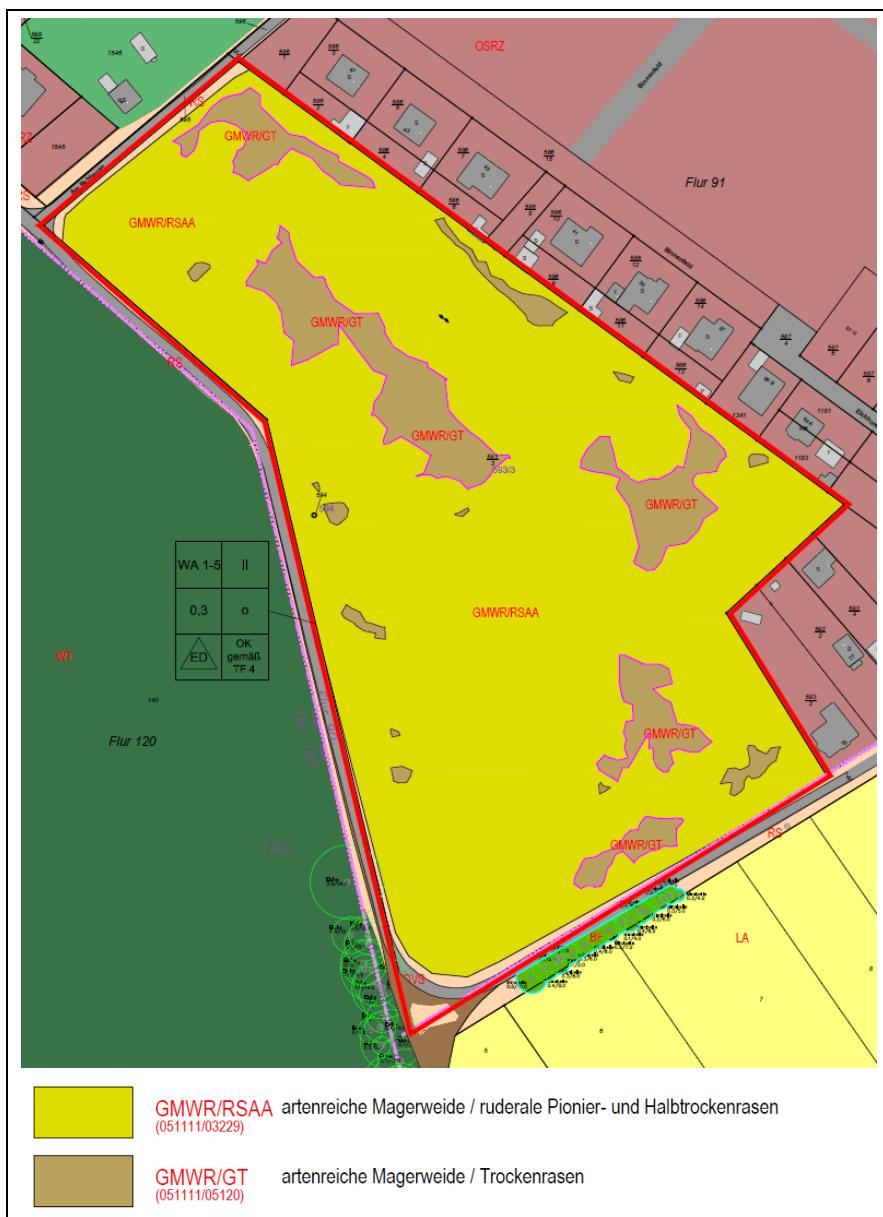


Abbildung 4: Biotopkartierung (Quelle: Darber & Krieger GmbH, Stand vom 26.01.2018)

Für den Eingriff in die geschützten Biotope ist ein Ausgleich zu erbringen (siehe Kapitel D.11.1.3).

Besonders geschützte Tierarten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Am Rehhagen / Eichhorstweg“ wurde eine faunistische Untersuchung bzw. artenschutzrechtliche Prüfung¹⁶ durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf besonders geschützte Tierarten zu ermitteln. Untersucht

¹⁶ Dipl.-Ing. Götz Nressing, Faunistische Untersuchung und artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan „Am Rehhagen / Eichhorstweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel, Stand vom 16.01.2018.

wurden insbesondere das Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers, der Zauneidechse sowie das Vorkommen von Brutvögeln.

Der Nachtkerzenschwärmer wurde in die Untersuchung einbezogen, weil im Plangebiet zahlreiche Königsckerzen vorhanden sind, die der Nachtkerze ähneln. Da die Königsckerze jedoch nicht als Nahrungspflanze für den Nachtkerzenschwärmer dient, konnte die besonders geschützte Art nicht im Plangebiet nachgewiesen werden.

Im Ergebnis nutzen Brutvögel das Plangebiet ausschließlich als Nahrungshabitat, da im Rahmen von fünf Begehungen keine Brutvögel im Plangebiet selbst nachgewiesen werden konnten. Damit hat das Plangebiet aufgrund fehlender Brutnachweise keine Bedeutung als Fortpflanzungs- oder Ruhstätte. Allerdings wurden im Bereich des angrenzenden Waldes sowie am Ackersaum des Eichhorstweges insgesamt zwölf Brutvogelarten nachgewiesen: Amsel, Blaumeise, Buntsprecht, Eichelhäher, Gartenbaumläufer, Kohlmeise, Kleiber, Ringeltaube, Singdrossel, Star, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke. Am Waldrand wurden zudem keine Greifvogelhorste entdeckt. Bedingt durch die Brutvogelfunde am Waldrand, kommt diesem Bereich eine mittlere Bedeutung zu.

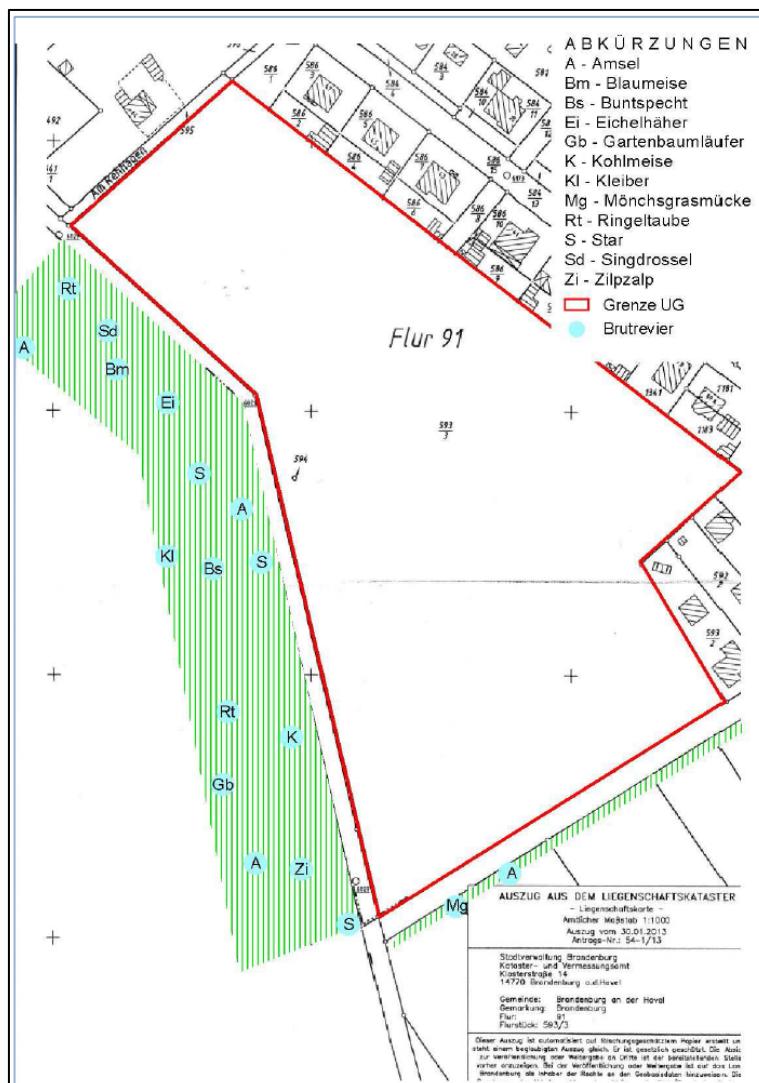


Abbildung 5: Lage der Brutvogelreviere (Quelle: Dipl.-Ing. Götz Nessing, Faunistische Untersuchung und artenschutzrechtliche Prüfung, Stand vom 16.01.2018, auf Grundlage der Liegenschaftskarte vom 30.01.2013)

Zu einem anderen Ergebnis kam der Gutachter bei der Zauneidechse. Im westlichen Bereich innerhalb des Plangebiets konnte ein Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen werden, wie die nachfolgende Abbildung zeigt. Weiterhin wurden außerhalb des Plangebiets, südlich des Eichhorstweges, Individuen der Zauneidechse gesichtet. Aufgrund der geringen Barrierefunktion des Eichhorstweges bewertet der Gutachter die beiden Vorkommen als eine Population. Weitere Zauneidechsen im Umfeld des Plangebiets konnten nicht nachgewiesen werden, es wird jedoch vermutet, dass die Population der Zauneidechse nicht nur auf das Untersuchungsgebiet beschränkt ist. Der Gesamtlebensraum wird eine Größe von bis zu 0,5 ha kaum übersteigen. Insgesamt wird die Habitatkapazität für Zauneidechsen im Untersuchungsgebiet, wegen fehlender Strukturdiversität, als gering eingeschätzt.¹⁷ Aufgrund der Sichtung von rund zehn Individuen, nimmt der Gutachter an, dass sich der tatsächliche Bestand der Population im unteren bis mittleren zweistelligen Bereich bewegt.

¹⁷ Ebd. S. 3.

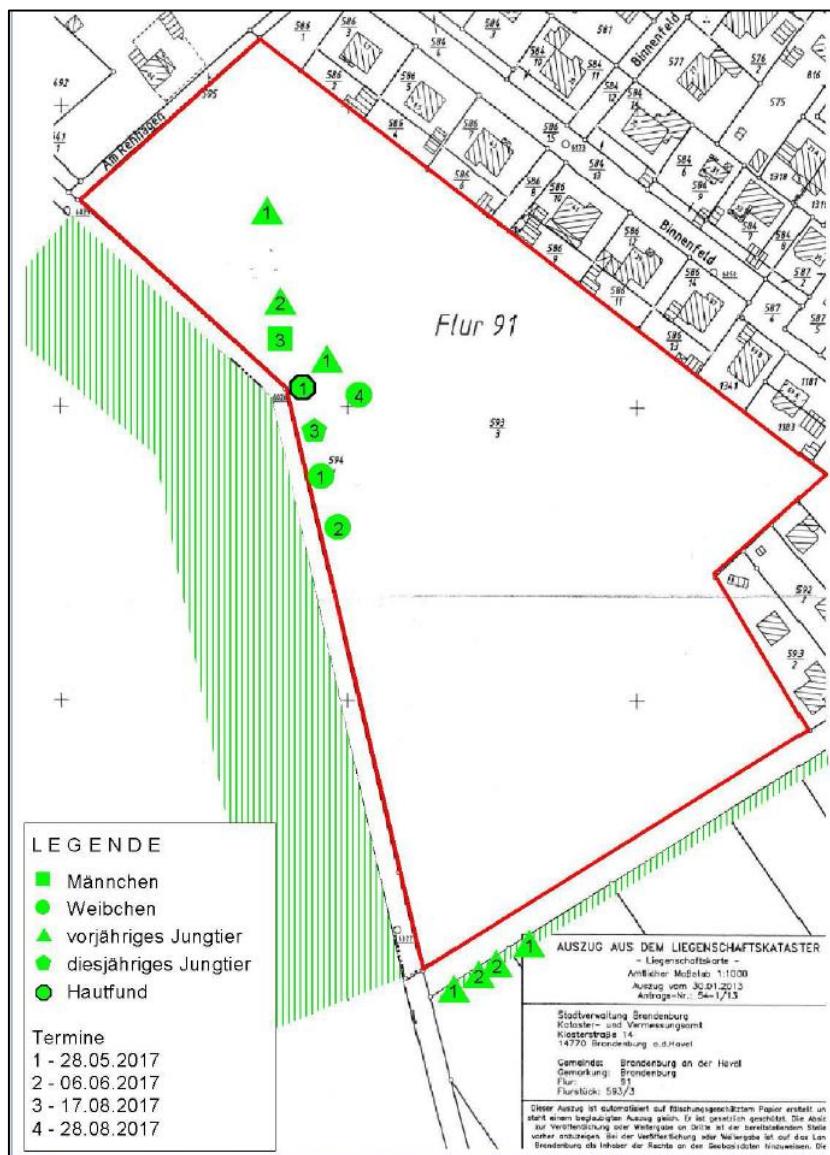


Abbildung 6: Reptiliennachweise (Quelle: Dipl.-Ing. Götz Nissing, Faunistische Untersuchung und artenschutzrechtliche Prüfung, Stand vom 16.01.2018, auf Grundlage der Liegenschaftskarte vom 30.01.2013)

Der Lebensraum der besonders geschützten Art wird im Plangebiet auf ca. 2.500 m² geschätzt; am Ackersaum des Eichhorstweges auf ca. 80 m². Da die Lebensräume Sonnplätze, Sommer-(Tages-)verstecke-, Eiablageplätze und Winterquartiere bieten, sind sie als gesetzlich geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu bewerten. Der westlich angrenzende Wald wird in der faunistischen Untersuchung als ungeeigneter Lebensraum für die Zauneidechse beurteilt.

Zudem wurde im Gutachten die Forderung der unteren Naturschutzbehörde nach der Erhaltung eines mindestens 7 m breiten Grünstreifens entlang der Straße Am Rehhagen - in Richtung Waldrand - untersucht und bewertet. Damit sollte das Ziel verfolgt werden, eine mögliche Verbund-Funktion des Waldrandes zu erhalten. Der Gutachter bewertet die Funktion des Waldrandes als Verbundelement zu anderen Zauneidechsenhabitaten jedoch als gering, da die Zauneidechse nur sehr geringe Migrationsraten aufweist und ihr Aktionsraum in der Regel sehr beschränkt ist. Zudem würde der 7 m-Streifen keine optimalen Bedingungen für die Zauneidechse bieten, da ein Großteil der Fläche vom Wald verschattet wird. Letztendlich empfiehlt

der Gutachter auf die Freihaltung des 7 m-Streifens zu verzichten und dafür einen zusammenhängenden Ersatzlebensraum am Rand der Siedlung Eigene Scholle vorzusehen, durch den eine signifikant höhere Kompensationswirkung zu erwarten ist.

Auf Grundlage der gutachterlichen Empfehlungen werden im Bebauungsplan bzw. im dazugehörigen städtebaulichen Vertrag weitere Festsetzungen bzw. Maßnahmen zur Erhaltung der Potenziale für die Tier- und Pflanzenwelt getroffen. Welche Maßnahmen im Einzelnen vorgesehen sind, ist Kapitel D.11.2 zu entnehmen.

6.6. Wald

Westlich der benachbarten Straße Am Rehhagen grenzt ein Waldgebiet an. Im Land Brandenburg gibt es keine gesetzliche Grundlage auf der ein bestimmter Abstand zwischen Wald und baulichen Anlagen begründet werden kann. Zur Gewährleistung der Waldbewirtschaftung und Gefahrenabwehr waldtypischer Gefahren wie bspw. Astabbruch, Baumumsturz und erhöhter Verkehrssicherungspflicht des Waldeigentümers (hier Stadt Brandenburg an der Havel) wird seitens der städtischen Forst ein entsprechender Abstand von mindestens 15 m zwischen den hoch gewachsenen Bäumen und den bebaubaren Flächen im Geltungsbereich gefordert und mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt. Haftungsfreistellungen können nicht erteilt werden.

Die durch Baugrenzen definierten, mit Hauptanlagen überbaubaren Grundstücksflächen verlaufen in einem Abstand von 15 m zum Wald-Flurstück 140, Flur 120, Gemarkung Brandenburg. Auch Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen sind in diesem Bereich gemäß textlicher Festsetzung nicht zulässig, um Sachschäden weitestgehend zu vermeiden.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die forstwirtschaftlichen Belange angemessen berücksichtigt und der Sicherheit der zukünftig im Plangebiet lebenden Menschen und der Bebauung Rechnung getragen.

Für die zukünftigen Eigentümer der Grundstücke im westlichen Teil des Plangebiets sind insbesondere die gesetzlichen Regelungen zum Umgang mit Feuer in der Nähe von Wald zu beachten:¹⁸

Auszug aus dem Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)

§ 23 Umgang mit Feuer

(1) Im Wald oder in einem Abstand von weniger als 50 Meter vom Waldrand ist das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder der Umgang mit brennenden oder glimmenden Gegenständen sowie das Rauchen verboten. Ausgenommen von den Verboten nach Satz 1 sind

- Waldbesitzer oder von ihm befugte Personen,
- Personen bei der Durchführung behördlich angeordneter oder genehmigter Arbeiten,

¹⁸ Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33]).

- *Nutzungsberechtigte auf ihren Grundstücken, sofern der Abstand des Feuers zum Wald mindestens 30 Meter beträgt.*

Sie haben ausreichende vorbeugende Brandschutzmaßnahmen zu ergreifen.

(2) Bei Waldbrandgefarenstufe 4 und 5 gilt das Verbot gemäß Absatz 1 auch für den in Absatz 1 Nr. 1 bis 3 genannten Personenkreis.

6.7. Grundwasser, Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung¹⁹ wurde festgestellt, dass bis zur Endteufe von 7,00 m unter Ansatzebene ein Grundwasserleiter mit geschlossener Grundwasseroberfläche vorliegt. Die Untersuchungen ergaben darüber hinaus, dass der Grundwasserspiegel mit den Pegelständen des nahegelegenen Sandfurthgrabens (in ca. 420 m Entfernung Richtung Westen) und der Plane (in ca. 650 Entfernung Richtung Süden) kommuniziert und deren Schwankungen unterliegt. Die Mittelwasserstände des Sandfurthgrabens werden auf Höhe des Plangebiets auf ca. 29,50 m NHN eingeschätzt. Bei Hochwasserereignissen ist mit einem Anstieg des Grabenpegels um ca. 1,00 m zu rechnen. Dieser Anstieg ist auch auf den Baustandort übertragbar und damit der höchste zu erwartende Grundwasserstand (HGW) mit einer Höhe von 30,50 m NHN anzusetzen.²⁰

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst nicht vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Sandfurthgraben - in ca. 420 m Entfernung.

Der Standort des Bebauungsplans liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 76 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) und von Trinkwasserschutzgebieten.

Auf das Vorhandensein von Grundwassermessstellen gibt es keine Hinweise.

6.8. Technische Infrastruktur

6.8.1. Verkehrsinfrastruktur - MIV/ÖPNV

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird an 3 Seiten von funktionstüchtigen Verkehrsflächen umgeben. Die nördlich und südlich angrenzend an das Plangebiet vorhandenen Straßen Am Rehhagen und Eichhorstweg dienen der vorgesehenen Zu- und Abfahrt zum Gebiet. Diese sollen im Zuge der Umsetzung der Planung geringfügig verbreitert werden, um das geplante Wohngebiet funktionstüchtig an das Verkehrsnetz anzubinden. Die Straße Am Rehhagen, entlang des Waldrandes, soll im Bestand erhalten bleiben und damit auch zukünftig befahrbar sein. Die nächstgelegene Straße, die die Siedlung Eigene Scholle an das überörtliche Verkehrsnetz anbindet, ist die L 93 (Ziesarer Landstraße).

¹⁹ Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, Am Rehhagen/Eichhorstweg, Geologische Baugrunduntersuchung, Geotechnischer Bericht, Hauptuntersuchung, Stand vom 16.02.2018.

²⁰ Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, Am Rehhagen/Eichhorstweg, Geologische Baugrunduntersuchung, Geotechnischer Bericht, Hauptuntersuchung, Stand vom 16.02.2018, S. 11.

Weiterhin befindet sich in ca. 200 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle „Eibenweg“. Diese Haltestelle ist jedoch noch nicht für mobilitätseingeschränkte Fahrgäste ausgebaut.

Die dort verkehrenden Buslinien bieten Direktanbindungen zur Innenstadt Brandenburgs sowie zum Zentralen Omnibusbahnhof am Hauptbahnhof.

6.8.2. Ver- und Entsorgungsanlagen

6.8.2.1. Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenwasserableitung, Löschwasserversorgung

Trinkwasser- / Löschwasserversorgung

Im Eichhorstweg verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 500 GGG, über die eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser gewährleistet werden kann.²¹

Das Büro IBL Ing.-büro Wolfgang Berndt erarbeitet die Erschließungsplanung im Zusammenhang mit dem neuen Wohngebiet. Die Erschließungsplaner gehen davon aus, dass die Versorgung mit ausreichender Menge und ausreichendem Versorgungsdruck über die Trinkwasserhauptleitung gewährleistet werden kann. Zur Versorgung der geplanten Wohngrundstücke ist die Herstellung eines ausreichend dimensionierten Versorgungsnetzes innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebiets vorgesehen. Die geplanten Versorgungsleitungen sollen zur Erhöhung der Versorgungssicherheit vorzugsweise an die Trinkwasserhauptleitung DN 500 in der Straße Am Rehhagen und am Eichhorstweg bzw. an die vorhandene Versorgungsleitung DN 100 Am Rehhagen angeschlossen werden. Für die Löschwasserversorgung ist ein Grundschatz von 48 m³/h (800 l/min) festgelegt. Hydraulische Berechnungen, die nach Aussage der BRAWAG GmbH vorzunehmen waren²², sind zwischenzeitlich erfolgt. Im Ergebnis kann der erforderliche Löschwasserbedarf (Grundschatz) über die DN 500-Hauptleitung für das Wohngebiet gedeckt werden.²³

Alle Einzelheiten zur Herstellung der Trinkwasserversorgung des Plangebiets und zu den Anschlüssen an die Trinkwasserhaupt- bzw. -versorgungsleitungen sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsphasen der Erschließungsplanung mit der BRAWAG GmbH Brandenburger Wasser- und Abwassergesellschaft als zuständiges Trinkwasserversorgungsunternehmen und der Stadt Brandenburg an der Havel abzustimmen.

Schmutzwasserentsorgung

Nach Aussagen der BRAWAG GmbH ist es im Bereich des Eichhorstweges und der Straße Am Rehhagen zwar möglich, an das bestehende Abwassernetz anzuschließen, jedoch nicht im freien Gefälle.²⁴

²¹ BRAWAG GmbH, Stellungnahme vom 12.03.2018.

²² BRAWAG GmbH, Stellungnahme vom 12.03.2018.

²³ IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt, Hydraulische Berechnung der Trinkwasserversorgung, Stand vom 06.06.2018.

²⁴ BRAWAG GmbH, Stellungnahme vom 12.03.2018.

Im Rahmen der Erschließungsvorplanung stellten die Erschließungsplaner jedoch fest, dass nutzbare Anschlüsse an ein öffentliches Schmutzwasserkanalnetz im unmittelbaren Bereich des Plangebiets nicht vorhanden sind. Daher ist für die Ableitung des Schmutzwassers in das vorhandene öffentliche Kanalnetz eine Abwasserpumpstation erforderlich. Vorgesehen ist eine Pumpstation als unterirdisches Schachtbauwerk außerhalb des Plangebiets, im Bereich der Einmündung Buchenweg auf dem Flurstück 140 der Flur 120. Die Pumpstation soll das Schmutzwasser zum vorhandenen Kanalnetz im Wohngebiet Eigene Scholle ableiten. Da sich der geplante Pumpwerkstandort im Wald befindet, wird ein Waldausgleich im Zuge des Genehmigungsverfahrens erforderlich.

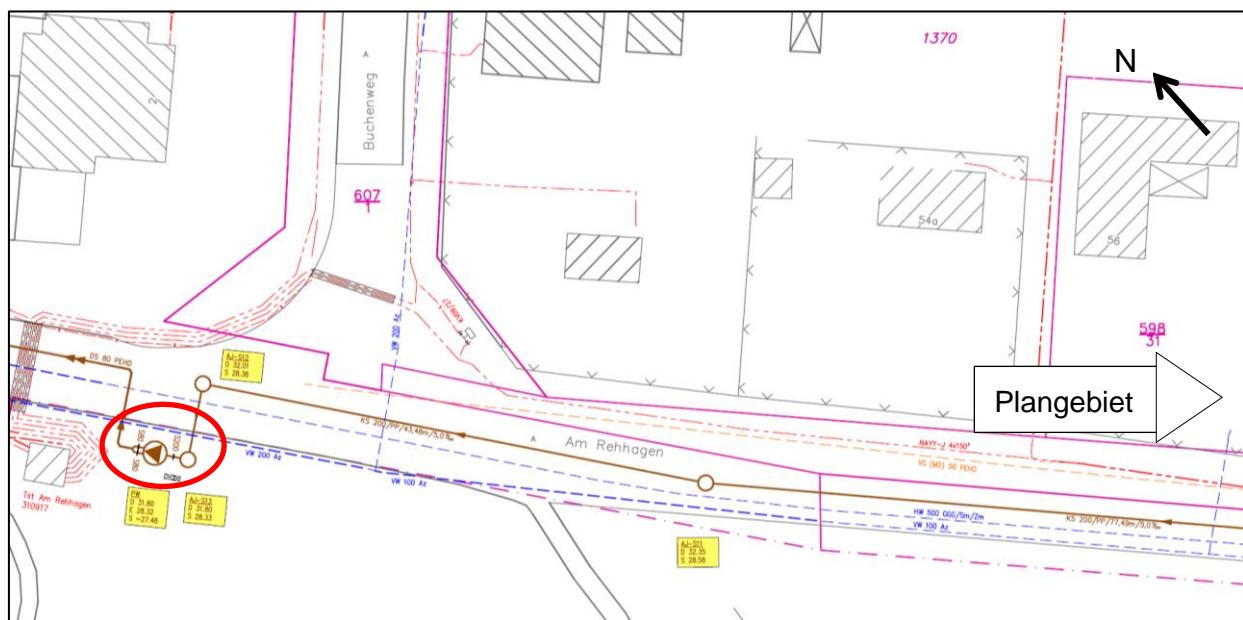


Abbildung 7: Erschließungsvorplanung, Standort Abwasserpumpwerk: rot hervorgehoben (Quelle: IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt, Stand vom 14.06.2018)

Perspektivisch kann auch die vorhandene Wohnbebauung an der Straße Binnenfeld somit an die neue Schmutzwasserentsorgung in der Straße Am Rehhagen angeschlossen werden - dies gilt es jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu klären. Für die Schmutzwasserentsorgung der geplanten Wohngrundstücke ist die Herstellung eines Schmutzwasserkanalnetzes erforderlich. Die geplanten Schmutzwasserkanäle werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebiets verlegt. Alle Einzelheiten zur Herstellung der Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsphasen der Erschließungsplanung mit der Stadt Brandenburg an der Havel und der BRAWAG GmbH Wasser- und Abwassergesellschaft Brandenburg an der Havel als Betriebsführer der Schmutzwasserentsorgung abzustimmen. Gemäß § 71 BbgWG besteht für die Errichtung der öffentlichen Kanäle Anzeigepflicht bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel.

Oberflächenwasserableitung

Die Entsorgung des Regenwassers soll gänzlich im Plangebiet stattfinden. Die neu anzulegende Straße entwässert innerhalb der Fläche des Straßengrundstücks über Sickermulden. Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist grundsätzlich zur Versickerung zu bringen (§ 54

Abs. 4 BbgWG). Die Versickerungsfähigkeit des Bodens kann im Plangebiet als stark durchlässig beschrieben werden, da ab ca. 0,30 - 0,35 m unter Geländeoberkante hauptsächlich grobkörnige Böden anzutreffen sind.²⁵ Der Versickerungsnachweis für die straßenbegleitenden Mulden belegt, dass das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen problemlos beseitigt werden kann.²⁶ Dementsprechend sind keine Schwierigkeiten bei der Versickerung des Niederschlagswassers zu erwarten.

6.8.2.2. Gasversorgung

In den Straßen Eichhorstweg und Am Rehhagen verläuft eine Gasleitung mit einem Betriebsdruck > 4 bar (Hochdruckleitung) der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH.²⁷

Weiterhin verlaufen in den Straßen Am Rehhagen und Eichhorstweg Gas-Mitteldruckleitungen der Stadtwerke Brandenburg an der Havel GmbH & Co. KG (StWB GmbH & Co. KG). Nach Abstimmung mit der StWB GmbH & Co. KG ist die Herstellung eines Gasversorgungsnetzes innerhalb des Plangebiets mit Anschlüssen an das vorhandene Mitteldrucknetz im Wohngebiet Eigene Scholle vorgesehen. Versorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen Am Rehhagen, Eichhorstweg und Binnenfeld vorhanden. Alle Einzelheiten zur Herstellung der Gasversorgung sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsphasen der Erschließungsplanung mit der StWB GmbH & Co. KG abzustimmen. Das betrifft auch den Abschluss diesbezüglicher Vereinbarungen zwischen dem Erschließungsträger und der StWB GmbH & Co. KG.²⁸

Hinweis von EMB Energie Mark Brandenburg GmbH zur Umsetzung der Planung:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir

²⁵ Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, Am Rehhagen/Eichhorstweg, Geologische Baugrunduntersuchung, Geotechnischer Bericht, Hauptuntersuchung, S. 18, Stand vom 16.02.2018.

²⁶ IBL Ing.-Büro Wolfgang Berndt, nach Arbeitsblatt DWA-A 138 (Ausgabe April 2005 mit Änderung März 2006), Bemessung von Muldenversickerung für geplante Fahrbahnbreite 5,00 m für die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen, Stand vom 08.05.2018.

²⁷ Netzgesellschaft Berlin Brandenburg, Stellungnahme vom 21.02.2018.

²⁸ IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt, E-Mail vom 18.04.2018 und vom 08.05.2018; Stadtwerke Brandenburg GmbH & Co. KG, Leitungsauskunft vom 27.12.2017 (Bestandteil der Verfahrensakte).

weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.²⁹

6.8.2.3. Elektroenergieversorgung

Gemäß Auskunft des zuständigen Versorgungsunternehmens StWB Stadtwerke an der Havel GmbH & Co. KG³⁰ kann die Elektroversorgung durch Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes im Wohngebiet Eigene Scholle gewährleistet werden. Niederspannungskabel liegen in der Straße Am Rehhagen und im Eichhorstweg bis auf Höhe der vorhandenen Wohnbebauung. Durch die StWB GmbH & Co. KG erfolgt eine Prüfung, ob unter Berücksichtigung der Kapazitäten der vorhandenen Trafostation für das Plangebiet eine Trafostation errichtet werden muss. Alle Einzelheiten zur Herstellung der Elektroversorgung sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsphasen der Erschließungsplanung mit der StWB GmbH & Co. KG abzustimmen. Das betrifft auch den Abschluss diesbezüglicher Vereinbarungen zwischen dem Erschließungsträger und der StWB GmbH & Co. KG.³¹

6.8.2.4. Telekommunikation

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Zeitpunkt der Planaufstellung keine Telekommunikationslinien der Telekom.³² Das Plangebiet befindet sich u. a. im Versorgungsgebiet des Telekommunikationsanbieters RFT Kabel Brandenburg GmbH, durch den ein Telekommunikationsanschluss hergestellt werden kann.³³ Es wird daher davon ausgegangen, dass die Telekommunikations- bzw. Breitbandversorgung über die Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetze der Deutschen Telekom AG sowie des in Brandenburg an der Havel ansässigen Unternehmens RFT Kabel Brandenburg GmbH im Wohngebiet Eigene Scholle sichergestellt werden kann. Alle Einzelheiten zur Telekommunikations- bzw. Breitbandversorgung sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsphasen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

6.8.2.5. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Stadt Brandenburg an der Havel als öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger bzw. deren beauftragten Unternehmen. Die Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, so dass eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung gewährleistet ist.

Noch im Einmündungsbereich der neuen Planstraße am Eichhorstweg vorhandene DSD-Glascontainer sollen mit Umsetzung der Planung im Bereich der Straße Eichhorstweg verlagert werden.

²⁹ EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, Stellungnahme vom 21.02.2018.

³⁰ IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt, E-Mail vom 08.05.2018 (Bestandteil der Verfahrensakte).

³¹ IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt, E-Mail vom 18.04.2018 und vom 08.05.2018; Stadtwerke Brandenburg GmbH & Co. KG, Leitungsauskunft vom 27.12.2017 (Bestandteil der Verfahrensakte).

³² Deutsche Telekom AG, Stellungnahme vom 15.03.2018.

³³ RFT Kabel, Stellungnahme 13.03.2018.

7. Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Am Rehhagen / Eichhorstweg“ erstreckt sich lediglich auf die Flurstücke 593/3 und 594, Flur 91 in der Gemarkung Brandenburg. Der Vorhabenträger hat das Flurstück 593/3 zu Beginn des Planverfahrens bereits käuflich erworben, ein Erwerb des Flurstückes 594 ist vorgesehen. Im Zeitpunkt der Planaufstellung befindet sich das Flurstück 593/3 jedoch noch im Privateigentum einer Erbengemeinschaft und das Flurstück 594 im Eigentum des Landes Brandenburg.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

8. Städtebauliches Konzept und Nutzung des Gebietes

Ein privater Investor beabsichtigt, eine der letzten großen und zusammenhängenden Freiflächen im Wohngebiet Eigene Scholle für den individuellen Eigenheimbau zu entwickeln. Entsprechend der umliegenden Bebauung sollen im Plangebiet ausschließlich freistehende Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen entstehen. Das Plangebiet bietet - je nach Parzellierung - Platz für bis zu 40 Grundstücke.

Das Maß der baulichen Nutzung soll, abgestimmt auf die Lage im Randbereich der Siedlung und damit am Übergang zur freien Landschaft bzw. in Waldnähe und angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Brandenburger Wald- und Seengebiet, begrenzt werden.

Gleichzeitig werden im städtebaulichen Konzept die Belange der städtischen Forst berücksichtigt, indem die Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksteile eingeschränkt wird. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen für eine Wohnnutzung entwickelt werden. Dazu soll die Festsetzung der Flächen als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO erfolgen.

8.1. Verkehrliches Erschließungskonzept

Das verkehrliche Erschließungskonzept sieht vor, das geplante Wohngebiet über die nördlich und südlich angrenzenden Straßen Am Rehhagen und Eichhorstweg anzubinden. Zwischen diesen Straßen ist eine neu anzulegende gebietsinterne Erschließungsstraße (sog. Planstraße) vorgesehen, die sich innergebietlich in zwei Straßen aufteilt und im Zentrum des Plangebiets eine Ringstraße bildet, um auch die rückwärtigen Teile des Baugebiets zu erschließen.

Die Breite des erforderlichen Verkehrsraums entspricht der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche (Planstraße) und beträgt 7,75 m. Die Fahrbahn selbst umfasst dabei eine Breite von 5,00 m zzgl. Sicherheits-, Bankett- und Randstreifen, welche eine Breite von insgesamt weiteren 1,25 m beanspruchen. Die übrigen 1,50 m Breite werden von der Versickerungsmulde eingenommen. Über die beschriebene Planstraße gelingt die Erschließung nahezu aller geplanten Grundstücke. Nach einem vorliegenden Teilungsentwurf (siehe nachstehende Abbildung Erschließungsplanung) wäre lediglich zur Erschließung zweier Grundstücke am westlichen Rand des Plangebiets die Anlage eines zusätzlichen privaten Stichweges erforderlich. Dies hängt jedoch im Wesentlichen von der endgültigen Parzellierung der Grundstücke ab. Die Anordnung einzelner Parkbuchten wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft. Zur ordnungsgemäßen Ausleuchtung des Straßenraumes wird mit der Erschließung auch die Straßenbeleuchtung geplant. Dabei wird der Einsatz von LED-Technik entsprechend Beleuchtungsstrategie der Stadt empfohlen.

Alle Einzelheiten zur Lage und Gestaltung der geplanten Straßenverkehrsflächen obliegen der technischen Erschließungsplanung. Eine Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des B-Planes.

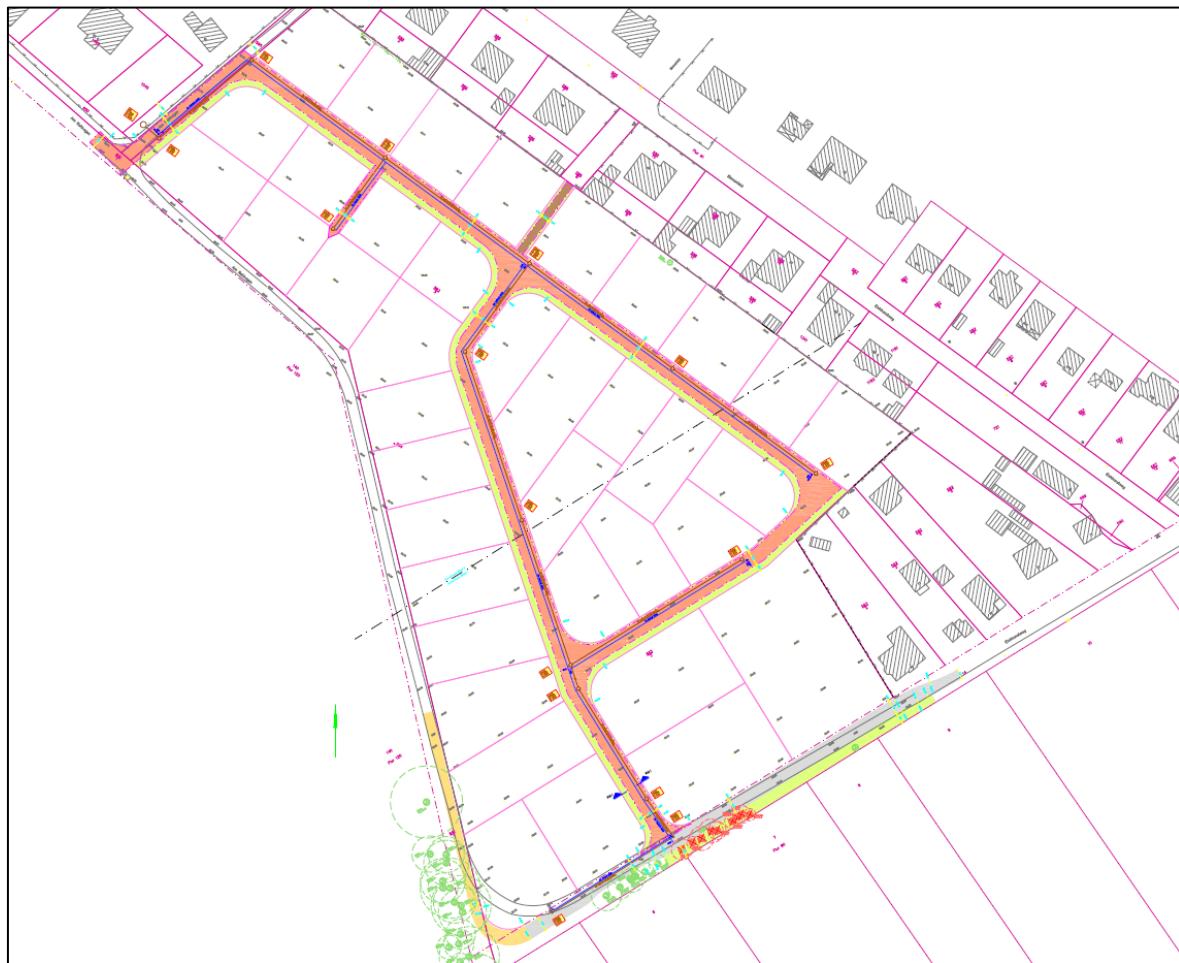


Abbildung 8: Erschließungsvorplanung (Quelle: IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt, Lage- und Höhenplan 1 und 2, Stand vom 08.05.2018)

Eine geplante Fußgängerverbindung zwischen der Planstraße und der Straße Binnenfeld dient zusätzlich der fußläufigen Erreichbarkeit des Plangebiets aus östlicher Richtung der Siedlung Eigene Scholle.

Die Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Dementsprechend sind die baulichen Richtlinien für verkehrsberuhigte Bereiche bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

Für die äußere Erschließung des Plangebiets sollen die anliegenden Straßen mit der Umsetzung der Planung im erforderlichen Mindestumfang ausgebaut werden, um den verkehrlichen Anforderungen zu entsprechen und zugleich den Eingriff in die Natur minimal zu halten. Zur Sicherstellung einer ausreichend dimensionierten verkehrlichen Erschließung des geplanten Wohngebietes ist es notwendig, den Eichhorstweg bis zur Zufahrt zum Plangebiet mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m, entlang der Baum-/Strauchanpflanzungen 3,5 m und weiterführend bis zur Straße Am Rehhagen wiederum 4,75 m breit entsprechend auszubauen. Die nördlich angrenzende Straße Am Rehhagen soll auf 5,00 m ausgebaut werden.

Die Straße Am Rehhagen, entlang des Waldrandes, soll im Bestand erhalten bleiben und damit weiterhin dem motorisierten Individualverkehr zur Verfügung stehen. Damit wird das Verkehrsaufkommen im Plangebiet selbst reduziert. Zudem wird soll eine Begrenzung auf Fahrzeuge mit

max. 7,5 t Gesamtgewicht für die Straße Am Rehhagen erfolgen. Parken und Halten im Seitenraum ist grundsätzlich auszuschließen.

Eine Erschließung der westlichen Grundstücke über die vorhandene Straße am Waldrand wird durch Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen, um ein zusätzlichen Verkehrsaufkommen bzw. Belastungen durch Rangierverkehr in diesem naturschutzfachlich sensiblen Waldrandbereich zu vermeiden.

9. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Nachfolgend werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen unterschieden.

Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt. Die Verwendung dieses Kürzels in der Begründung dient einer vereinfachten Darstellung.

Insgesamt enthält der B-Plan die folgenden zeichnerischen Festsetzungen: Begründung siehe Kapitelpunkt oder Begründung der TF

| | |
|---|--|
| ■ Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO | Kap. 9.2; TF 1 |
| ■ Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Höhe baulicher Anlagen: OK gemäß TF 4 | Kap. 9.3, TF 2, TF 3 Kap. 9.3, TF 4 Kap. 9.3, TF 4 |
| ■ Bauweise, Baulinien, Baugrenzen offene Bauweise Baugrenze Einzel- und Doppelhäuser | Kap. 9.4 Kap. 9.4 Kap. 9.4 |
| ■ Verkehrsflächen Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Öffentliche Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie | Kap. 9.6 Kap. 9.6 Kap. 9.6 Kap. 9.6 Kap. 9.6 Kap. 9.6 |
| ■ Örtliche Bauvorschriften Punkte ABCDE gemäß TF 9 | Kap. 9.7, TF 9 |
| ■ Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans | Kap. 9.1 |

9.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zeichnerisch wie folgt festgesetzt:

- im Westen und Norden durch die Straße Am Rehhagen,
- im Osten durch die mit freistehenden Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke der Straßen Binnenfeld und Eichhorstweg und
- im Süden durch die Straße Eichhorstweg.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nur die Flurstücke 593/3 und 594, Flur 91 in der Gemarkung Brandenburg.

Begründung:

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist an bereits vorhandenen Raumkanten orientiert. So bildet die Straße Am Rehhagen die Abgrenzung zum westlich angrenzenden Wald und die Straße Eichhorstweg den südlichen Abschluss der Siedlung Eigene Scholle zur freien Landschaft. In östliche Richtung wird das Plangebiet von den rückwärtigen Grundstücksteilen der Straßen Binnenfeld und Eichhorstweg begrenzt. Damit umfasst der Bebauungsplan ausschließlich die bislang noch unbebaute Freifläche.

Zur Erreichung der angestrebten Planungsziele ist die Einbeziehung weiterer Flächen nicht erforderlich. Der erforderliche Ausbau der angrenzenden Straßen wird vertraglich zwischen Stadt und Vorhabenträger geregelt.

9.2. Art der baulichen Nutzung

Als Baugebiet wird zeichnerisch ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Als Folge der festgesetzten Erschließungsflächen besteht das Baugebiet aus fünf einzelnen Teilgebieten (WR 1 bis WR 5), für die grundsätzlich jeweils die gleichen Festsetzungen gelten.

Weitergehende Konkretisierungen der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen erfolgen durch textliche Festsetzung:

TF 1 Zulässige Nutzungen im festgesetzten reinen Wohngebiet (WR)

- (1) Im reinen Wohngebiet ist die folgende Nutzung allgemein zulässig:
 - Wohngebäude.
- (2) Im reinen Wohngebiet können die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Be-

herbergungsgewerbes,

- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und 3 BauNVO 2017; § 1 Abs. 5 BauNVO 2017)

Begründung:

Für das Plangebiet kamen als Baugebiete insbesondere das reine Wohngebiet nach § 3 BauNVO oder das allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO in Betracht.

Der Plangeber entschied sich aufgrund verschiedener Aspekte schließlich für die Festsetzung eines reinen Wohngebiets in diesem Bereich der Siedlung Eigene Scholle und gegen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets.

Ein wesentlicher Aspekt war der gewählte Verfahrenstyp für die Aufstellung des Bebauungsplans. Gemäß § 13b BauGB dürfen Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, wenn sie die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen. Bei enger Auslegung dieser Regelung erfüllt diese Voraussetzung lediglich das reine Wohngebiet, denn: reine Wohngebiete gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO *dienen dem Wohnen*, während allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO lediglich *vorwiegend dem Wohnen* dienen. Aus diesem Grund sind Wohngebäude gemäß TF 1 die im Plangebiet einzig allgemein zulässigen Nutzungen. Weitere Nutzungen können nur ausnahmsweise zugelassen werden, um sicherzustellen, dass die Wohnnutzung die dominierende Nutzung ist.

Ein weiterer Grund für die Festsetzung eines reinen Wohngebiets ist die Lage des Plangebiets am äußersten südöstlichen Ende der Siedlung Eigene Scholle. Aufgrund dieser Randlage ist es nicht beabsichtigt, hier publikumswirksame Nutzungen zu etablieren, die ein über die Wohnnutzung hinausgehendes Verkehrsaufkommen verursachen. Um das geplante Wohngebiet verkehrstechnisch zu erreichen, müssen die zukünftigen Bewohner oder Besucher einen Großteil der Siedlung Eigene Scholle durchqueren und dabei die vorhandene Infrastruktur nutzen. Mit dem Ausschluss publikumsintensiver Nutzungen wird somit die kleinteilige verkehrstechnische Infrastruktur der Siedlung Eigene Scholle sowie die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a i. V. m. § 13b BauGB³⁴ berücksichtigt.

Die nach § 3 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung werden als ausnahmsweise zulässig erklärt. Auch hierbei geht es um die Begrenzung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet und damit die Begrenzung von Beeinträchtigungen der Umweltbelange³⁵, insbesondere da derartige Einrichtungen ein hohes Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten verursachen. Je nach Größe der Einrichtung bzw. Anzahl der Kita-Plätze kann sie jedoch auch verträglich sein - dementsprechend sollen derartige Anlagen ausnahmsweise zulässig sein, um das Angebot an Betreuungsplätzen in der Stadt ergänzen zu können.

³⁴ Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 09.05.2018, Az. 2 NE 17.2528

³⁵ Ebd.

9.3. Maß der baulichen Nutzung

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

- Grundflächenzahl: GRZ 0,3
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II
- Höhe baulicher Anlagen (OK gemäß TF 4)

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Gemäß § 17 BauNVO liegt die Obergrenze der Grundflächenzahl bei reinen Wohngebieten bei 0,4. Diese Obergrenze wird im geplanten Wohngebiet jedoch nicht ausgenutzt. Hintergrund sind stadtgestalterische und ökologische Zielstellungen: Da sich das Plangebiet am Übergang zur freien Landschaft und zum westlich angrenzenden Wald befindet, soll hier nur eine begrenzte Versiegelung zulässig sein.

Zudem wird mit der reduzierten GRZ von 0,3 den Vorgaben des § 13b BauGB entsprochen. Die Anwendungsvoraussetzungen sehen vor, dass durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung auf einer Arrondierungsfläche lediglich eine Grundfläche von maximal 10.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB eröffnet werden darf. Bei einer Größe der Baugebiete WA 1 – WA 5 von rund 32.000 m² läge die Grundfläche bei der Ausnutzung der Obergrenze der GRZ von 0,4 bei 12.800 m². Mit der Reduzierung der GRZ auf 0,3 beträgt die planerisch eröffnete Grundfläche hingegen nur 9.600 m².

Weiterhin ist mit den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung beabsichtigt, auf der bisherigen Freifläche eine lockere Wohnbebauung, welche sich an die benachbarte Bebauung nahtlos und verträglich anschließt, zu realisieren. Die Entscheidung, die Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse gemäß Brandenburgischer Bauordnung zu beschränken, begründet sich aus der umgebenden Bebauungsstruktur und somit den typischen Bebauungen im Siedlungsbereich. Eine maximal zweigeschossige Bebauung fügt sich in das Ortsbild ein und entspricht der angestrebten Nutzungsintensität. Für das Ziel der Stadt, eine kleinteilige Bebauung vorwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern abzusichern, ist die Festsetzung von zwei Vollgeschossen in Verbindung mit der maximalen Höhe der Gebäude zudem ausreichend.

TF 2 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

Im reinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung (Planschablone) festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO 2017)

Begründung:

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die im Baugebiet zulässige Grundfläche (hier: GRZ 0,3 – festgesetzt in der Planschablone der Planzeichnung) durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 Prozent überschritten werden (sog. Neben-GRZ). Für das festgesetzte reine Wohngebiet in dem lediglich eine Haupt-GRZ 0,3 gelten soll, würde das bedeuten, dass sich die maximal zulässige Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen zusammen auf bis zu 45 % der Baugrundstücksfläche belaufen dürfte (Haupt-GRZ 0,3 + Neben-GRZ 0,15 = Gesamt-GRZ 0,45).

Eine solche intensive Versiegelung ist in der stark durchgrünten Wohnsiedlung Eigene Scholle und insbesondere der hier am Siedlungsrand gelegenen Fläche städtebaulich nicht erwünscht. Im Interesse des Bodenschutzes und zur Sicherung eines hohen Grünflächenanteils im Baugebiet, wird von der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht: Im Baugebiet wird daher die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO beschränkt: Im Ergebnis dürfen die Grundflächen von Haupt- und Nebenanlagen (einschließlich Wegen, Zufahrten und Stellplätzen) zusammen nicht mehr als 40 % der Baugrundstücksfläche einnehmen.

TF 3 Anrechnung der Erschließungsanlagen auf die GRZ

Die festgesetzte Grundflächenzahl gilt nicht für Erschließungsanlagen (insbesondere Wege), die nicht Bestandteil der Baugrundstücke sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO 2017)

Begründung:

In Ergänzung der festgesetzten Haupt-GRZ nebst textlicher Festsetzung TF 2 wird die textliche Festsetzung TF 3 getroffen. Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 kann die Gemeinde im Bebauungsplan von Satz 2 – also der Regelung zu den Versiegelungen durch Nebenanlagen – abweichende Bestimmungen treffen. Eine solche Regelung ist im vorliegenden Fall geboten, um Konflikten und Befreiungserfordernissen im Baugenehmigungsverfahren bei Umsetzung der Planung vorzubeugen und Klarheit in der Auslegung der festgesetzten GRZ zu schaffen. Die Ermittlung der auf die zulässige Grundstücksfläche anzurechnenden baulichen Anlagen und Flächen bereitet in der Praxis immer wieder Schwierigkeiten.

Anlass für die Regelung der TF 3 ergibt sich hier wie folgt: Grundsätzlich ist die Erschließung des Plangebiets so gestaltet, dass jedes zukünftige Grundstück über die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden kann. Im festgesetzten Baugebiet wird jedoch keine Parzellierung der einzelnen Grundstücke vorgenommen. Daher kann es, je nach zukünftiger Parzellierung der Grundstücke, erforderlich sein, dass die Erschließung einzelner Grundstücke innerhalb des Baugebietes über Stichwege sichergestellt werden muss.

Stichwege, die der Erschließung mehrerer Baugrundstück dienen, werden in der Regel als eigenständiges Grundstück herausgemessen. In einer solchen Fallgestaltung kann es zu einem Konflikt mit der für das Baugebiet festgesetzten GRZ 0,3 + 0,1 kommen. Da Stichwege als Erschließungsflächen in der Regel mit bis zu 100 Prozent versiegelt sind, würde auf einem solchen eigenständigen Grundstück die im Baugebiet festgesetzte beschränkte GRZ überschritten wer-

den. Um eine solche Grundstücksteilung vornehmen zu können, müsste ohne die textliche Festsetzung TF 3 womöglich von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden. Damit würde bereits im Zuge der Planaufstellung in ein absehbares Befreiungserfordernis geplant werden. Das kann durch die Aufnahme der TF 3 vermieden werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird bestimmt, dass Erschließungsanlagen dann nicht auf die GRZ anzurechnen sind, wenn sie nicht Bestandteil der Baugrundstücke sind. Bedingung für die Anwendbarkeit der TF 3 ist, dass die Erschließungswege auf einem eigenen Flurstück liegen.

Es handelt sich bei der TF 3 im Wesentlichen um eine klarstellende Regelung, die späteren Anwendungsschwierigkeiten und Auslegungsfragen vorbeugen soll.

TF 4 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) darf ein Höchstmaß von 9,5 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, von welcher aus das Grundstück erschlossen wird.
- (2) Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) kann ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 2017)

Begründung:

In Ergänzung der festgesetzten maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (II) werden in der TF 4 maximale Gebäudehöhen definiert. Durch die Festsetzung der maximalen Oberkante der Gebäude wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im B-Plangebiet genommen. Insgesamt dient die Festsetzung der Berücksichtigung der Belange der Stadtgestaltung. Mit der geplanten Bebauung wird somit die bereits vorhandene Bebauungsstruktur aufgegriffen und fortgesetzt.

Um die Errichtung technisch erforderlicher Anlagen und von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung regenerativer Energie auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht durch Höhenfestsetzungen zu behindern, wird die Regelung des Absatzes 2 getroffen. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, in welchem Maße eine Überschreitung der zulässigen Höhe erforderlich sein kann, wird hierzu keine Maßfestsetzung getroffen. Um jedoch im Gegenzug auch Beeinträchtigungen des Stadtbildes entgegentreten zu können, kann die Überschreitung der gemäß Absatz 1 zulässigen Höhen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit soll die Einzelfallprüfung ermöglichen.

9.4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Baugrenze (zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung)

Die im reinen Wohngebiet festgesetzte Baugrenze verläuft in der Regel in einem Abstand zwischen 3 m und 15 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken und zum Waldrand. Lediglich östlichen Teil des WR 5 wird davon abgewichen - hier wird ein Abstand von 3,50 m zum Nachbargrundstück eingehalten.

Begründung:

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt für jede Teilfläche des festgesetzten reinen Wohngebietes durch die zeichnerische Festsetzung einer Baugrenze in Form eines Baufensters. Die Abmessungen eines jeden Baufensters gewährleisten den für die Positionierung der Hauptgebäude notwendigen Spielraum. Es ist nicht erforderlich, die genaue Lage der einzelnen Wohngebäude im Baugebiet festzusetzen.

Die Baugrenze verläuft in einem Abstand von mindestens 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken - was dem Mindestabstand gemäß Brandenburgischer Bauordnung entspricht. Dieser Mindestabstand gilt für alle Gebäude, für die gemäß Brandenburgischer Bauordnung ein 3 m-Abstand ausreichend ist. Für höhere Gebäude gilt die Regelung gemäß TF 5 (siehe nächster Absatz).

Da im WR 5 eine Abstandsfläche, ausgelöst vom Wohnhaus auf dem Flurstück 593/2 der Flur 91 Gemarkung Brandenburg, als rechtliche Sicherung im Grundbuch registriert ist, wurde die Baugrenze im WR 5 angepasst bzw. im betroffenen Bereich um 0,5 m ins Gebiet hinein versetzt. Dementsprechend hält die Baugrenze im östlichen Teil des WR 5 einen Abstand von 3,50 m zum Nachbargrundstück ein.

Die einzuhaltenden Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken sind abwägungsgerecht, da die Bebauungsstruktur des Plangebiets durch das verringerte Nutzungsmaß mit einer GRZ von 0,3 sehr locker sein wird. Damit sind keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der Belüftung und Besonnung der Wohnbebauung zu erwarten.

Durch den Abstand der Hauptgebäude von 15m zum hochgewachsenen Waldrand wird gewährleistet, dass ein Mindestabstand zum Wald aus Sicherheitsgründen eingehalten und Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung genommen wird.

TF 5 Abstandsflächen

Die in § 6 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vorgeschriebenen Abstandsflächen von Gebäuden dürfen nicht unterschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 6 BbgBO)

Begründung:

Sofern die zulässige Höhe der Gebäude und die durch Baugrenzen gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche vollständig ausgenutzt werden würde, könnte es zu einem Unterschreiten der

bauordnungsrechtlich geregelten Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken kommen. Dies ist nicht erforderlich und nicht erwünscht; daher wird Geltung des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts vor den Festsetzungen des Bebauungsplans angeordnet.

§ 6 Abs. 5 Brandenburgische Bauordnung lautet:

„(5) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 Meter. In Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von 0,2 H, mindestens 3 Meter. Vor den Außenwänden von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 Meter. Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer örtlichen Bauvorschrift nach § 87 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten, finden die Sätze 1 bis 3 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an.“

Dies erfolgt mit der vorgenannten Festsetzung.

Bauweise (Festsetzung in der Planschablone in der Planzeichnung)

In der Planzeichnung ist für das Baugebiet die offene Bauweise festgesetzt. Weiterhin ist nur die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern zulässig.

Begründung:

Die offene Bauweise zeichnet sich gem. § 22 Abs. 2 BauNVO dadurch aus, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten sind und die Länge dieser Hausformen höchstens 50 m betragen darf.

Da bei der Entwicklung des Baugebiets das Ziel verfolgt wird, eine aufgelockerte und kleinteilige Bebauungsstruktur zu schaffen, erfolgt die Festsetzung der offenen Bauweise für das gesamte Wohngebiet.

In Ergänzung der offenen Bauweise ist die Errichtung von ein Einzel- und Doppelhäusern vorgeschrieben. Diese Festsetzung basiert auf dem Ziel der Stadt, die Flächen im Plangebiet insbesondere für den individuellen Eigenheimbau in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern zu entwickeln.

Mit diesen Festsetzungen wird die in der Siedlung Eigene Scholle bestehende Bebauungsstruktur aufgegriffen und fortgesetzt.

9.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

TF 6 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Im reinen Wohngebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte allgemein zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO 2017)

Begründung:

Zusätzlich zur bereits begründeten Festsetzung zur Beschränkung der zulässigen Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser wird zur Erreichung der Planungsziele, die Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei je Gebäude begrenzt. Als Gebäude gelten ein Einzelhaus und eine jede Doppelhaushälfte.

Die Beschränkung der Wohnungsanzahl je Gebäude ist erforderlich, da nach der Rechtsprechung der planungsrechtlichen Begriff des „Einzelhauses“ nicht dem architektonischen Bild eines Einfamilienhauses entsprechen muss. Nach der Auslegung der Gerichte ist ein Einzelhaus ein allseits freistehender Baukörper, der aber aus mehreren selbstständig nutzbaren baulichen Anlagen bestehen kann (OVG Niedersachsen, 08.12.1995 - 1L 3209/94, BRS 57 Nr. 83 BauR 1996, S. 354, sowie: BVerwG 04.10.1995 - 4 B 68.95, BRS 57, Nr. 95). Somit sichert allein die zeichnerische Festsetzung „Einzelhaus“ nicht die gewünschte Bebauungsart und Nutzungsdichte „individueller Eigenheimbau in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern“. Folglich ist zur Erreichung der Planungsziele die Festsetzung der maximal zulässigen Wohnungen in einem Gebäude erforderlich und geeignet. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass Wohnungsanzahl und damit die Nutzungsintensität im Gebiet begrenzt werden.

9.6. Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie

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

- Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“,
- Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“,
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und
- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Begründung:

Der Bebauungsplan stellt die geordnete verkehrsmäßige Erschließung der vorgesehenen Baugrundstücke dar. Das Kapitel 8.1 „Verkehrliches Erschließungskonzept“ enthält bereits Ausführungen zur geplanten verkehrlichen Erschließung des Wohngebietes. Die Erschließung ist so konzipiert, dass sämtliche Baugebietesflächen über die festgesetzten Verkehrswege erschlossen werden können.

Die neu anzulegende öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich, welche eine Verbindung zwischen der Straße Am Rehhagen und dem Eichhorstweg bildet, soll den Charakter eines Wohnweges erhalten. Dieser ist gleichermaßen für Kraftfahrzeuge sowie für Fußgänger und Radfahrer im Mischungsprinzip nutzbar. Die insgesamt 7,75 m breite Verkehrsfläche bietet Platz, um auf der Fahrbahn Stellplätze für Besucher anzurufen und die erforderlichen straßenbegleitenden Versickerungsmulden sowie die Anlagen für die Straßenbeleuchtung unterzubringen. Zu beachten ist, dass in verkehrsberuhigten Bereichen nur in gekennzeichneten Parkflächen geparkt werden darf.

Um neben der notwendigen Beschilderung für Autofahrer anzuzeigen, dass es sich um einen verkehrsberuhigten Bereich handelt und Schrittgeschwindigkeit erforderlich ist, sind Maßnahmen wie bspw. die Ein- und Ausfahrten mit Aufpflasterungen, Einschnürungen der befahrbaren Flächen, bewusste Stellplatzanordnungen mit Beruhigungscharakter oder zusätzliche Platteaus vorzusehen.

Gemäß der aktuell vorgesehenen Parzellierung der Grundstücke ist in Ergänzung der öffentlichen Verkehrsflächen voraussichtlich ein privater Stichweg erforderlich, um hinterliegende Grundstücke zu erschließen. Die Parzellierung kann sich jedoch im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke verändern, was wiederum zu einer Veränderung der Lage des Stichweges führen würde. Bei der Bildung von besonders großen Grundstücken könnte sogar auf die Errichtung eines zusätzlichen Erschließungsweges verzichtet werden. Daher wird der Stichweg nicht als private Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Hierfür besteht auch kein städtebauliches Erfordernis.

Eine Erschließung der zu bildenden Baugrundstücke im Teilgebiet WR 1 über die Bestandsstraße entlang des Waldrandes (Am Rehhagen) ist nicht vorgesehen. Daher ist entlang des westlichen Rands des Plangebiets das Planzeichen Nr. 6.4 „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Ziel ist es damit, weitere Störungen des naturschutzfachlich sensiblen Waldrandes durch zusätzlichen (Rangier-)Verkehr zu vermeiden.

Zusätzlich ist im Plangebiet zwischen dem östlichen Abschnitt der Planstraße und der Straße Binnenfeld eine Fußgängerverbindung vorgesehen, die als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Fußweg“ in der Planzeichnung festgesetzt ist. Durch diesen Weg wird eine schnellere Fußgängerverbindung vom Plangebiet zur angrenzenden Siedlungsbebauung Eigene Scholle hergestellt. Da die beiden festgesetzten Verkehrsflächen eine unterschiedliche Zweckbestimmung aufweisen, sind sie durch eine sog. Knotenlinie (Planzeichen 15.14 Planzeichenverordnung) voneinander getrennt.

Um zukünftig eine bessere Befahrbarkeit des Kurvenbereichs der Straßen Am Rehhagen / Eichhorstweg zu erreichen, ist es erforderlich, diesen Teil der Bestandsstraßen baulich geringfügig umzugestalten. Da ein Teilstück des Kurvenbereichs im Plangebiet liegt, wird diese Fläche - entsprechend der beabsichtigten Widmung - als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenbegrenzungsline dient dabei lediglich der Abgrenzung zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem Baugebiet.

Die Anlage der inneren Verkehrswege und des Fußweges sowie der erforderliche Ausbau der angrenzenden Erschließungsstraßen soll von privater Seite aus einer Hand erfolgen und finanziert werden. Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Nach Herstellung und Abnahme sollen diese Verkehrsflächen öffentlich gewidmet werden.

9.7. Örtliche Bauvorschriften

Vorbemerkung

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. In § 87 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) hat das Land Brandenburg abschließend definiert, welche örtlichen Bauvorschriften einen Bebauungsplan aufgenommen werden können. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen können auf der Rechtsgrundlage des § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO getroffen

werden, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten oder zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmälern und Naturdenkmälern erforderlich ist. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht.

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften für die positive Entwicklung des Ortsbildes erforderlich und somit als städtebaulich gestalterisches Ziel fixiert. Die gestalterischen Festsetzungen gelten jedoch ausschließlich für Anlagen, die vom Straßenraum zu sehen sind und damit für das städtebauliche Erscheinungsbild prägend sind, denn die Baufreiheit darf nur im Rahmen zulässiger Inhalts- und Schrankenbestimmungen gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG eingeschränkt werden.³⁶

Der zukünftige Eigentümer der Flächen im Plangebiet hat den nachfolgenden Regelungen zugesagt.

TF 7 Außenwandmaterial

- (1) Die Außenwände von Gebäuden sind als Putz- oder Klinkerfassaden oder einer Kombination aus beiden Baumaterialien auszuführen. Andere Materialien, wie Holz oder Metall, dürfen nur in untergeordnetem Umfang verwendet werden.
- (2) Aneinander grenzende Doppelhaushälften sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten und mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

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

Begründung:

Die Gestaltung der Gebäudefassaden übt einen zentralen Einfluss auf das Erscheinungsbild eines Gebiets aus. Daher ist es erforderlich und sinnvoll, Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände zu treffen, um einen einheitlichen gestalterischen Gesamteindruck zu erreichen.

Die zu verwendenden Außenwandmaterialien sind an den Fassadenmaterialien der in der Siedlung Eigene Scholle vorhandenen Gebäude orientiert. Generell kann festgestellt werden, dass die Mehrheit der Bestandsgebäude verputzte Fassaden oder z. T. Klinkerfassaden besitzen. Damit können diese Baustoffe als gebietstypisch für die Eigene Scholle angesehen werden und sollen daher in der Hauptsache verwendet werden. Die nachstehende Abbildung zeigt die benachbarte Bebauung an der Straße Binnenfeld. Wie deutlich zu erkennen ist, sind hier Putzfassaden vorherrschend.

³⁶ Prof. Christian-W. Otto, Brandenburgische Bauordnung 2016, Kommentar für die Praxis, 4., komplett überarbeitete Auflage, Dresden, 2016, § 87, Rn. 2165.



Abbildung 9: Benachbarte Bebauung an der Straße Binnenfeld (Quelle: Fotoarchiv Plan und Recht GmbH)

Die Festsetzung sieht zudem vor, dass weitere Materialien nur in untergeordnetem Umfang zulässig sind, um zu verhindern, dass beispielsweise ein gebietsuntypisches Holzhaus errichtet wird. Vereinzelt in der Siedlung vorkommende Holzhäuser können nicht als gebietsprägend angesehen werden.

Die Festsetzung zur einheitlichen Gestaltung aneinander grenzender Doppelhaushälften dient der Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes dieser Häuser und damit auch dem Ortsbild. In der Siedlung Eigene Scholle gibt es bereits mehrfach Doppelhäuser, die gleich gestaltet sind.

Absatz 3 der Regelung dient als Klarstellung, dass die gestalterischen Festsetzungen der Absätze 1 und 2 ausschließlich für die das städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung besonders prägenden Hauptanlagen gelten. Die Eigentümer der zukünftigen Grundstücke im Plangebiet sollen so die Möglichkeit haben, bspw. handelsübliche Carports oder kleinere Geräteschuppen aus Holz aufzustellen.

TF 8 Dachform

Im festgesetzten reinen Wohngebiet sind ausschließlich folgende Dachformen zulässig: Flachdach, Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach und gegeneinander versetzte Pultdächer. Satz 1 gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

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

Begründung:

Die geplante Bebauung soll sich auch hinsichtlich der Dachform in die Bestandsbebauung integrieren. Im Rahmen einer eingehenden Untersuchung der Dachformen in der Siedlung Eigene Scholle, konnte festgestellt werden, dass ein Großteil der Dächer die in TF 8 festgesetzten Dachformen besitzt. Im Sinne eines einheitlichen städtebaulichen Gesamtbildes, sollen im neuen Wohngebiet zukünftig ausschließlich diese Dachformen für die Hauptgebäude zulässig sein.

TF 9 Anordnung der Garagen und überdachten Stellplätze sowie der Nebenanlagen auf den Baugrundstücken

- (1) Garagen und ganz oder teilweise überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen, Müllboxen sowie Zugängen und Zufahrten zu den Grundstücken – sind erst ab einem Mindestabstand von 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- (2) Im Teilgebiet WR 1 des festgesetzten reinen Wohngebiets sind westlich der Linie zwischen den Punkten ABCDE Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und weitere bauliche Anlagen unzulässig. Satz 1 gilt nicht für Einfriedungen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO 2017)

Begründung:

Das Erscheinungsbild eines Wohngebiets wird nicht nur durch die Hauptgebäude geprägt – auch die Anordnung der Nebenanlagen und Garagen sowie der überdachte Stellplätze beeinflussen das Ortsbild. Das Abrücken der Nebenanlagen von der vorderen (straßenseitigen) Grundstücksgrenze trägt regelmäßig zu einem besseren baulichen und gestalterischen Eindruck bei. Der Vorgartenbereich bleibt damit weitestgehend frei von Bebauung, die die Sichtverhältnisse in diesem Bereich einschränken könnte. Lediglich Müllboxen, Einfriedungen sowie Wege - und nicht überdachte Stellplatzflächen auf den Grundstücken sind von der Beschränkung ausgeschlossen, da diese nutzungsbedingt erforderlich und gestalterisch verträglich sind.

Aufgrund der direkt angrenzenden Waldfläche müssen Nebenanlagen und weitere bauliche Anlagen zum Schutz der Anlagen einen Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze einhalten. Dementsprechend wurde der Absatz 2 in die Festsetzung aufgenommen. Dieser Abstand gilt jedoch nicht für Einfriedungen.

TF 10 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind entlang der Verkehrsflächen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, von welcher aus das Grundstück erschlossen wird.
- (2) Die Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 641/1, Flur 91 in der Gemarkung Brandenburg müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m aufweisen, um eine Durchwegung für Kleinsäuger und Kriechtiere zu gewährleisten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Die Höhe und die Gestalt von Einfriedungen sind für den fußläufigen Betrachter eines Baugebiets von Bedeutung, da sie einerseits als Straßenbegleitung selbst das Ortsbild prägen und zum anderen die Sichtbarkeit von Vorgärten und Häusern beeinflussen. Sie sollen nicht abweisend wirken, zugleich aber die privaten Bereiche der Grundstückseigentümer kennzeichnen und auch

schützen. Daher ergibt sich das folgende Regelungserfordernis: Die Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,50 m begrenzt, um visuelle Beeinträchtigungen zu vermeiden. Es wird die Entwicklung eines locker strukturierten Wohngebiets angestrebt. Die Sicht auf die Bebauungsstruktur soll nicht durch zu hohe Zaunanlagen versperrt werden. Dies dient auch der Integration der geplanten Bebauung in die bestehende Bebauungsstruktur, indem die Sichtverhältnisse über die Grenzen des Baugebiets hinweg gewahrt bleiben.

Der Absatz 2 der TF 10 berücksichtigt die Belange des besonderen Artenschutzes: Da die angrenzende Waldfläche als Habitat für verschiedene Arten dient und hier insbesondere ein Vorkommen von Zauneidechsen zu vermuten ist, soll die Bewegungsfreiheit der Tiere nicht durch Einfriedungen ohne Bodenfreiheit behindert werden.

9.8. Grünordnerische Festsetzungen

TF 11 Versickerung von Regenwasser, Vermeidung von Vollversiegelung

- (1) Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig oder in Versickerungsmulden auf den Baugrundstücken zu versickern.
- (2) Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich anfallende Niederschlagswasser muss in strassenbegleitenden Mulden versickert werden.
- (3) Auf den Baugrundstücken sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Begründung:

Gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, sofern es nicht verunreinigt ist. Das Wassergesetz lässt dabei offen, wo und wie die Versickerung zu erfolgen hat. Es ist jedoch gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG zulässig, diese Verpflichtung als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufzunehmen.

Für das Plangebiet wird die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durch die textliche Festsetzung TF 11 Abs. 1 und 2 geregelt. Dementsprechend soll das Niederschlagswasser breitflächig oder in Versickerungsmulden auf den Baugrundstücken und entlang der Straße zur Versickerung gebracht werden. Im Baugrundgutachten wurde bestätigt, dass der Boden eine

gute Versickerungsfähigkeit aufweist.³⁷ Zudem belegt der Versickerungsnachweis, dass die geplanten Mulden im Bereich der Verkehrsflächen das anfallende Wasser aufnehmen können.³⁸

Die breitflächige Versickerung in straßenbegleitenden Mulden ist erlaubnisfrei.

Mit der Festsetzung der TF 11 Abs. 3, wonach die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, wird ein Mindestmaß an Wasser- und Luftdurchlässigkeit zugunsten des Naturhaushaltes erhalten. Die Versickerung des Niederschlagswassers soll damit möglichst an Ort und Stelle erfolgen, wodurch die Regenerierung des Grundwassers gefördert wird. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit soll es jedoch auch möglich sein, bei Bedarf geschlossene Verkehrsflächen herzustellen zu können.

TF 12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer, mittel- bis großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum und mindestens fünf Sträucher zu pflanzen. Für die Bepflanzungen gemäß Satz 1 sind die Arten und Qualitäten der Pflanzliste zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

Begründung:

Die festgesetzten Anpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen dienen zusammen mit der Begrenzung der GRZ zur Absicherung einer durchgrünten Wohnsituation. Die Pflanzungen können zukünftig insbesondere als Habitat (Rückzugsmöglichkeit und Nahrungsangebot) für verschiedene Arten, insbesondere des angrenzenden Waldes, dienen. Damit wird die ökologische Vielfalt im Gebiet gesteigert. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind daher auch artenschutzrechtlich von Bedeutung. Zudem beeinflussen die Pflanzungen das Kleinklima im Gebiet positiv. Darüber hinaus wird in der Festsetzung sichergestellt bzw. klargestellt, dass die Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und ggf. nachzupflanzen sind.

Zur Sicherung der Pflanzqualität ist die Anwendung von Arten der festgesetzten Pflanzliste vorgesehen. Dabei ist autochtones Pflanzmaterial zu verwenden, d.h. gebietsheimische/gebietseigene Pflanzen.

³⁷ Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, Am Rehhagen/Eichhorstweg, Geologische Baugrunduntersuchung, Geotechnischer Bericht, Hauptuntersuchung, Stand vom 16.02.2018, S. 13.

³⁸ IBL Ing.-Büro Wolfgang Berndt, nach Arbeitsblatt DWA-A 138 (Ausgabe April 2005 mit Änderung März 2006), Bemessung von Muldenversickerung für geplante Fahrbahnbreite 5,00 m für die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen, Stand vom 08.05.2018.

Pflanzliste

| Bäume | |
|--|-------------------|
| (Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, Mindestumfang der Sortierung gemessen in 1,30 m Höhe: 10-12 cm) | |
| lateinischer Name | deutscher Name |
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitzahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Betula pendula</i> | Hängebirke |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hain-Buche |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Gewöhnliche Esche |
| <i>Ulmus minor</i> | Feldulme |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| <i>Quercus petraea</i> | Trauben-Eiche |
| <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |
| <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |

| Obstgehölze | |
|--|-------------------|
| (Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Mindestumfang der Sortierung gemessen in 1,30 m Höhe: 10-12 cm) | |
| lateinischer Name | deutscher Name |
| <i>Malus domestica</i> | Kulturapfel |
| <i>Prunus avium</i> | Vogel-/Süßkirsche |
| <i>Prunus cerasifera</i> | Kirschpflaume |
| <i>Prunus cerasus</i> | Sauerkirsche |
| <i>Prunus domestica</i> | Pflaume |
| <i>Pyrus communis</i> | Kulturbirne |

| Sträucher | |
|---|-------------------------|
| (mind. 2x verpflanzt, Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/100 cm, 100/150 cm hoch, 3 bis 5 Triebe; Heister 150/175 cm hoch; autochtones (gebietsheimisches/gebietseigenes) Pflanzmaterial) | |
| lateinischer Name | deutscher Name |
| <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Gemeine Hasel |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigriffliger Weißdorn |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffliger Weißdorn |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Holunder |

Begründung:

Die in der Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten haben eine hohe ökologische Wertigkeit, da es sich größtenteils um einheimische, standortgerechte Arten handelt. Die Auswahl der Arten ist an dem Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur *Sicherung gebietsheimische Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen* vom 18.09.2013 orientiert. Die Liste enthält folglich fast ausschließlich heimische Gehölzarten.

Die gelisteten Obstbäume sind geeignet, die Artenvielfalt im Plangebiet zu erhöhen - daher wurden sie in die Pflanzliste aufgenommen.

Die angegebenen Pflanzqualitäten sichern eine Mindestgröße des Pflanzgutes und damit deren Wirksamkeit als Nahrungs- und Lebensraum für die Avifauna sowie die gewünschte Begrünung des Plangebietes.

9.9. Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmale

Im östlichen Randbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist ein Bodendenkmal im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§ 1(1), 2 (1)-(2) registriert:

BD Nr. 4147 Gräberfeld der römischen Kaiserzeit und Siedlung der Urgeschichte.

Begründung:

Mit der Aufnahme dieser nachrichtlichen Übernahme in Textform in den Bebauungsplan werden zukünftige Bauherren über das Vorhandensein eines Bodendenkmals im Geltungsbereich des Bebauungsplans informiert. Dementsprechend sind in diesem Bereich in besonderem Maße die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Einzelheiten hierzu sind in Kapitel B.5.4 „Denkmalschutz“ enthalten.

9.10. Hinweise ohne Normcharakter

Hinweis 1: Artenschutz nach Bundesrecht

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

Begründung:

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme dieses Hinweises 1 auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden. Anliegen ist es, Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden. Daher wird auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und auf die Bundesartenschutzverordnung hingewiesen.

Hinweis 2: Bodendenkmale

Im östlichen Randbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist das Bodendenkmal Nr. 4147 registriert. Da die Ausdehnung des Bodendenkmals nicht bekannt ist, sind Bauvorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans denkmalrechtlich erlaubnispflichtig (§§9, 19 und 20 BbgDSchG) und Bodeneingriffe bei der Denkmalschutzbehörde anzumelden sowie nur unter Aufsicht der Denkmalschutzbehörde auszuführen (§ 8 und § 14 BbgDSchG).

Auf die Bestimmungen des BbgDSchG wird hingewiesen.

Begründung:

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes bei Eingriffen in den Boden aufmerksam zu machen. Weitere Ausführungen zum eingetragenen Bodendenkmal sind dem Kapitel B.5.4 „Denkmalschutz“ zu entnehmen.

Hinweis 3: Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

Begründung:

Der Hinweis dient der Information, dass zur Absicherung der Erschließung des Plangebietes und der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen vertragliche Regelungen getroffen werden.

D. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPANS, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ

10. Auswirkungen auf die Bevölkerung

10.1. Arbeitsplatzentwicklung

Die Realisierung des Wohngebietes hat keinen direkten Einfluss auf die Arbeitsplatzentwicklung der Stadt Brandenburg an der Havel. Die Entwicklung des Plangebietes als Wohnstandort trägt jedoch grundsätzlich zur Belebung des Wohngebiets Eigene Scholle bei und erhöht dessen Attraktivität für potentielle Neubürger, was auch der Arbeitsplatzentwicklung in der Stadt Brandenburg an der Havel zugutekommen kann.

10.2. Bevölkerungsentwicklung

Mit der Schaffung von Planungsrecht für die bedarfsgerechte Entwicklung von Wohngebieten wird der aktuellen Wohnraumnachfrage, insbesondere im Segment des individuellen Eigenheimbaus, nachgekommen und die Bevölkerungsentwicklung der Stadt kurz und langfristig positiv unterstützt. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Gebiet wird insbesondere auch den Wohnbedürfnissen von Familien mit Kindern Rechnung getragen.

10.3. Verkehrsentwicklung

Mit der Umsetzung der Planung wird sich das Verkehrsaufkommen im Plangebiet erhöhen, da es sich um eine bislang ungenutzte Freifläche handelt. Voraussichtlich werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans etwa 30 - 40 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen. Das aus dieser Nutzung resultierende zusätzliche Verkehrsaufkommen wird zwar zu einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrsmengen beitragen, kann aber insgesamt als unerheblich bewertet und über das vorhandene Straßennetz abgeführt werden.

10.4. Kampfmittel

Im Zeitpunkt der Planaufstellung gibt es keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizei wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung jedoch darauf hin, dass bei konkreten Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen ist. Darauf entscheidet letztendlich die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.³⁹

³⁹ Zentraldienst der Polizei - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stellungnahme vom 22.03.2018.

Eine Belastung mit Kampfmitteln im Bereich des Plangebietes ist nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel gemäß der aktuellen Karte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ebenfalls nicht bekannt.

10.5. Lärmentwicklung

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Beurteilung des dazugehörenden Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage von DIN 18005-1 Beiblatt 1.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 betragen für Reine Wohngebiete tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) für den Lärm öffentlicher Verkehrswege, 35 dB(A) für die übrigen Lärmquellen (z. B. Gewerbe).

Als lärmrelevant beurteilte das Landesamt für Umwelt, der Stellungnahme vom 13.03.2018 zu folge, insbesondere die Ziesarer Landstraße. Dabei wurde jedoch festgestellt, dass die Verkehrsgerausche aufgrund des großen Abstandes zum Plangebiet (ca. 1.000 m) keinen Einfluss auf das Plangebiet haben. Auch die Verkehrsflächen im und um das Plangebiet wurden im Hinblick auf nachteilige Verkehrsbelastungen als unkritisch beurteilt, da es sich dabei um reine Anliegerstraßen handelt, von denen keine schädlichen Immissionen zu erwarten sind.

Darüber hinaus gibt es in der näheren Umgebung zum Plangebiet keine Betriebe, Anlagen oder andere Emissionsquellen, von denen schädliche Lärmauswirkungen ausgehen. Zudem sind vom geplanten reinen Wohngebiet keine negativen Lärmauswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen zu erwarten.

Das Landesamt für Umwelt bestätigte, dass von Seiten des Immissionsschutzes keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung bestehen.

10.6. Städtebauliche Auswirkungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass sich das geplante Wohngebiet verträglich an die bestehende Siedlungsstruktur anschließt und diese nahtlos fortsetzt. Darüber hinaus tragen gestalterische Festsetzungen dazu bei, dass sich die neue Wohnsiedlung verträglich in das städtebauliche Erscheinungsbild einfügt. Indem das Maß der baulichen Nutzung etwas reduziert wurde und die baulichen Anlagen vom benachbarten Wald abrücken, wurden die Festsetzungen im Bebauungsplan so getroffen, dass die Siedlung einen verträglichen Übergang hin zur freien Landschaft bildet.

Durch die Nutzung der Arrondierungsfläche zu Zwecken des Wohnungsbaus wird die Innenentwicklung unterstützt und der Inanspruchnahme von nicht erschlossenen Flächen im Außenbereich vorgebeugt.

Im Ergebnis ist nicht davon auszugehen, dass mit der Planung städtebauliche Spannungen ausgelöst werden.

11. Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft

11.1. Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaft

11.1.1. Fläche, Bodenschutz

Die Planung beansprucht Flächen, die bislang zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt wurden und wandelt diese in Wohnbau land um. Die in Anspruch genommene Fläche schließt unmittelbar an den Siedlungszusammenhang an. Die Nutzung zu Wohnzwecken ist bereits im Flächen nutzungsplan der Stadt Brandenburg an der Havel vorgesehen.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine Zunahme des Versiegelungsgrads im Plangebiet, sodass die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung in gewissem Umfang eingeschränkt werden. Dennoch wird den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen. Die Zunahme des Versiegelungsgrades ist unerlässlich, um die angestrebte Wohnnutzung im Baugebiet zu realisieren. Um die Versiegelung jedoch auf ein gebietsverträgliches Maß zu begrenzen, wird die Grundflächenzahl auf GRZ 0,3 mit Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,4 begrenzt. Mit der Nachverdichtung der Arrondierungsfläche wird ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet - eine übermäßige Flächeninanspruchnahme für Erschließungsmaßnahmen wird somit vermieden.

11.1.2. Grundwasser, Niederschlagswasser

Wie bereits erläutert, erfolgt mit der Umsetzung der Planung eine Zunahme der Versiegelung des Bodens, was ebenfalls die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Neben den Festsetzungen zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ), dient die Festsetzung der Versickerung des Niederschlagswassers mittels Mulden entlang der Verkehrsflächen sowie breitflächig auf den privaten Baugrundstücken der Regeneration des Grundwassers. Wie dem Baugrundgutachten und dem Versickerungsnachweis zu entnehmen ist, ist die Wasserdurchlässigkeit des Bodens im Plangebiet gegeben. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass mit der Umsetzung der Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind.

11.1.3. Pflanzen

Das Plangebiet stellt sich im Zeitpunkt der Planaufstellung als Freifläche mit einer geschlossenen Magerweide dar. Der Charakter dieser Freifläche geht mit Umsetzung der Planung zwangsläufig verloren.

Die Umsetzung der Planung stellt darüber hinaus einen Eingriff in ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop dar - den nachgewiesenen Trockenrasen. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Trockenrasens führen verboten. § 30 Abs. 4 BNatSchG bestimmt jedoch folgendes: *Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Aus-*

nahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird.

Der im vorliegenden Fall erforderliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebiets. Für den Ausgleich kommen verschiedene Möglichkeiten (Ausgleich auf einer Fläche in Bensdorf, in der Göttiner Kiesgrube oder auf den alten Rieselfeldern Wendgräben) in Betracht, die aktuell noch geprüft werden. Für die Beseitigung des Trockenrasens ist im vorliegenden Fall die Erteilung einer Befreiung gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG „aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art“ erforderlich, da die Beeinträchtigung nicht ausgeglichen werden kann. Die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Brandenburg a. d. H. stellt bei Vorliegen einer geeigneten Ersatzmaßnahme eine Befreiung in Aussicht.

Um nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu vermindern, ist mit den Festsetzungen im Bebauungsplan zudem sichergestellt, dass auf jedem Baugrundstück mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Die Bäume sollen zur Begrünung des Gebiets beitragen. Der hohe Anteil heimischer Gehölzarten an den in der festgesetzten Pflanzliste aufgeführten Arten ist ebenfalls positiv zu werten. Gleichfalls sind die Pflanzungen mögliche Habitate für ortsansässige Tierarten. Damit wird eine gewisse ökologische Vielfalt im Gebiet ebenfalls langfristig sichergestellt.

Der Ausgleich für den Eingriff in die gemäß Baumschutzverordnung der Stadt Brandenburg geschützten Gehölze am Eichhorstweg, die durch den geplanten Straßenausbau am Eichhorstweg verursacht werden, kann im Zuge der Straßenbaumaßnahme geregelt werden. Hierzu ist die Vorlage eines Eingriff-Ausgleichs-Gutachtens erforderlich. Als Ausgleich werden Ersatzpflanzungen entlang des südlichen Rands des Eichhorstweges im weiteren Verfahren geprüft. Straßenbaumaßnahmen in Umgriff des Plangebietes sind nach Abschluss aller Baumaßnahmen im Plangebiet vorgesehen. Ein zeitlicher Horizont von ca. 3 Jahren wird geschätzt.

11.1.4. Landschaft

Die Planung berührt keine geschützten Landschaftsbestandteile oder Landschaftsschutzgebiete. Das rund 9.980 Hektar große Landschaftsschutzgebiet Brandenburger Wald- und Seengebiet erstreckt sich jenseits der Straßen Am Rehhagen und Eichhorstweg südlich und westlich des Plangebiets. Von der geplanten lockeren Wohnbebauung sind jedoch keine Beeinträchtigungen auf das benachbarte Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

Weiterhin wird das Plangebiet von Norden und Osten von bestehender Einfamilienhausbebauung begrenzt und von Westen durch hochgewachsenen Wald. Dementsprechend erstreckt sich das Plangebiet nicht in der freien Landschaft und kann somit nicht als Beeinträchtigung für das Landschaftsbild gewertet werden.

Insofern sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erkennen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass der Plan nach § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu beurteilen ist. Danach gelten die durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe als „im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“. Für die Eingriffe ist somit kein Ausgleich erforderlich.

11.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG

Mit der Umsetzung der Planung gehen Auswirkungen auf die im Plangebiet nachgewiesenen gemäß § 44 BNatSchG besonders geschützten Zauneidechsen einher; das im Plangebiet vorhandene Habitat wird zerstört. Weiterhin erfolgt voraussichtlich ein Eingriff in das Feldgehölz südlich des Eichhorstweges, welches ebenfalls von Zauneidechsen besiedelt ist. Damit werden durch die Umsetzung des Vorhabens Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) erfüllt. Um die Realisierbarkeit der Planung zu gewährleisten ist somit die Erteilung einer Ausnahme gem. § 45 BNatSchG für die Umsiedlung der Zauneidechse notwendig.

Im Folgenden wird dargestellt, welche Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorgesehen sind bzw. bereits umgesetzt wurden, um den Erhaltungszustand der Zauneidechsenpopulationen nicht zu gefährden:

- Errichtung eines temporären Schutzzauns entlang der Straßen Am Rehhagen und Eichhorstweg zum Schutz der Zauneidechsen bis zu deren Umsiedlungszeitpunkt und dem Umsiedlungsabschluss; wirksame Aufrechterhaltung während der gesamten Bauphase bis zur Bebauung der einzelnen Grundstücke,
- Schonende Maßnahmen zur Herstellung der Ersatzhabitatfläche auf dem Flurstück 44, der Flur 90 unter Berücksichtigung des vorhandenen Aufwuchses; Abgrenzung des Habitats durch Baumstübben entlang des Wegesrandes (Nordrand der anzulegenden Habitat-Fläche) sowie zur anliegenden Ackerfläche,
- rechtliche Sicherung der Ersatzhabitatflächen,
- Einholung Genehmigung zum Absammeln und Umsiedeln von Zauneidechsen bei der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel (*Hinweis: Zum Zeitpunkt der Durchführung liegt noch keine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung der UNB nach § 45 BNatSchG für das Auffangen der Zauneidechse vor. Die Erteilung der Genehmigung vor Beginn der Maßnahme ist aus zeitlichen Gründen nicht möglich.*),
- Auffangen der Zauneidechsen und Umsiedlung durch Reptilienexperten,
- Dokumentation der Auffangergebnisse,
- Sicherstellung einer ökologischen Baubegleitung.⁴⁰

Das Ersatzhabitat befindet sich in rund 500 m Entfernung zum Plangebiet südlich des Eichhorstweges. Auf dem Flurstück 44, der Flur 90, Gemarkung Brandenburg soll eine 2.500 m² große Fläche als Ersatzhabitat für die Zauneidechse dienen. Die Fläche grenzt unmittelbar südlich an einen geschützten Biotop „Waldgebiet trockenwarmer Standorte“ an. Der Landschaftsplaner bewertete im Gutachten die Habitateigenschaften der Fläche als geeignet für die geplante Nutzung als Zauneidechsenhabitat. Um das Areal für die geschützte Art weiter aufzuwerten,

⁴⁰ Hagen Roßmann, Landschaftspflegerisches Fachgutachten Artenschutz für Umsiedlungskonzeption Zauneidechsen im B-Plangebiet "Am Rehhagen / Eichhorstweg", Stand vom 20.03.2018, S. 13.

wurden jedoch weitere strukturbildende Elemente für die Zauneidechse vorgesehen. Die Maßnahmen zur Habitatgestaltung und Umsiedlungsarbeiten erfolgten bereits.

Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen ist von keinen erheblich negativen Auswirkungen auf die geschützte Art auszugehen und der Erhaltungszustand der Population ist nicht gefährdet. Belange des Artenschutzes stehen der Vollzugsfähigkeit der Planung letztendlich nicht entgegen.

Auf der Grundlage der vorliegenden Fachgutachten stellt die Untere Naturschutzbehörde die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG für das Abfangen und die Umsiedlung der Zauneidechse in Aussicht.⁴¹ Der Vorhabenträger hat die Fläche bereits erworben. Die Umsiedlungsfläche ist dauerhaft zu unterhalten; eine vertragliche Vereinbarung wird mit der Unteren Naturschutzbehörde geschlossen.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sowie der Festsetzung einer Bodenfreiheit von Einfriedungen entlang der Grenze zum benachbarten Wald im Bebauungsplan werden die Belange des Artenschutzes aufgegriffen: Potenzieller Nahrungs- und Lebensraum wird gesichert, die Durchgängigkeit des künftig bebauten Plangebiets wird in gewissen Maße erhalten bleiben.

Der Eingriff in das Habitat durch den Ausbau des Eichhorstweges wurde gutachterlich bewertet. Demnach soll durch Aufwertung des Ackerrandes (z. B. Pflanzung von Obstgehölzen, Dornensträucher, kleine Wurzelstubben oder kurze Benjeshecken) der Eingriff in das Habitat durch die Straßenbaumaßnahme am südlichen Eichhorstweg ausgeglichen werden und so die Verbindungsfunktion zwischen den Habitaten erhalten werden.⁴²

11.3. Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Über das im Kapitel B.5.4 genannte vermutete Bodendenkmal hinaus sind im Gebiet keine weiteren Kultur- und Sachgüter vorhanden. Um negative Auswirkungen auf das Bodendenkmal zu vermeiden, wurde das Bodendenkmal durch nachrichtliche Übernahme in Textform in den Bebauungsplan aufgenommen. Daneben wird im Hinweis ohne Normcharakter darauf aufmerksam gemacht, dass Bauvorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans denkmalrechtlich erlaubnispflichtig (§§9, 19 und 20 BbgDSchG) und Bodeneingriffe bei der Denkmalschutzbehörde anzumelden sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die genaue Ausdehnung des Denkmals nicht bekannt ist. In jedem Falle sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetztes des Landes Brandenburg zu beachten.

11.4. Auswirkungen durch die Entstehung von Abfällen und Abwässern

Es ist nicht davon auszugehen, dass es im geplanten Wohngebiet zur übermäßigen Entstehung von Abfällen und Abwässern kommt. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Begrenzung der Wohneinheiten wird die Nutzungsintensität des Wohngebiets auf ein verträgliches Maß begrenzt.

⁴¹ Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel vom 17.07.2018.

⁴² Heiko Krüger, Ausbau des Eichhorstweges, Fachgutachterliche Einschätzung des Eingriffs in Habitate der Zauneidechse, Stand vom Juni 2018.

Abwasser wird über einen noch zu errichtenden Kanal und mithilfe eines neuen Pumpwerkes abgeleitet. Für die Einleitung des Schmutzwassers von den benachbarten Grundstücken in der Straße Binnenfeld wird eine Anschlussmöglichkeit am nächstgelegenen Schacht hergestellt. Einzelheiten dazu sind jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt über den örtlichen Entsorgungsdienst. Insofern sind keine negativen Auswirkungen durch die Entstehung von Abfällen und Abwässern zu erwarten. Noch im Einmündungsbereich der neuen Planstraße am Eichhorstweg vorhandene DSD-Glascontainer sollen mit Umsetzung der Planung verlagert werden.

11.5. Auswirkungen auf Luft und Klimaschutz

Durch die Umsetzung der Planung sind keine wesentlichen klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten; der Klimaschutzklausel gemäß § 1a Abs. 5 BauGB wird Rechnung getragen. Es wird jedoch ein gewisses Verkehrsaufkommen im Plangebiet selbst entstehen. Dabei wird es sich in erster Linie jedoch nur um die Anwohnerverkehre handeln. Durch das erzeugte Verkehrsaufkommen und die Zunahme der Versiegelung im Plangebiet als Folge der Bebauung sind lokale Veränderungen der Luftqualität und des Klein-Klimas anzunehmen. Aufgrund der Flächengröße des Plangebiets und der angestrebten Nutzung sind jedoch keine klimatisch bedeutsamen Veränderungen zu erwarten.

Durch die Schaffung einer kompakten Siedlungsstruktur wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Mit der Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen im Plangebiet werden negative Auswirkungen durch den höheren Versiegelungsgrad gemildert.

Zudem wird die Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet gefördert, indem die Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen ausnahmsweise für die Nutzung derartiger Anlagen überschritten werden darf. Die Nähe des Plangebiets zum Wald kann positiv zum Lokalklima beitragen.

12. Nachbarschutz

Durch die Ausweisung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO im Randbereich des Siedlung Eigene Scholle sind Probleme des Nachbarschutzes nicht erkennbar. Die umliegenden Wohnnutzungen werden nicht nachteilig beeinträchtigt.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wirken nur mittelbar nachbarschützend; sie dienen in erster Linie zur Absicherung der angestrebten städtebaulichen Gestaltung. Anliegen ist es, eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und damit eine eingeschränkte Nutzungsdichte mit überschaubarem Verkehrsaufkommen abzusichern. Zudem dienen die Regelungen zur zulässigen Versiegelung des Bodens zur Versickerung des Niederschlagswassers dem Nachbarschutz, indem im Falle von Starkniederschlägen eine Beeinträchtigung von benachbarten Grundstücken durch abfließendes Niederschlagswasser vermieden wird. Weitere nachbarschützende Festsetzungen sind nicht Gegenstand der Planung.

13. Kosten

Für die Erschließung des reinen Wohngebietes sind die Anlage zusätzlicher Erschließungsanlagen im Plangebiet sowie der Ausbau eines Teils der angrenzenden Verkehrsflächen erforderlich.

Da es sich jedoch ausschließlich um die Entwicklung von Flächen im privaten Eigentum handelt, sind die Erschließungskosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sollen nach Fertigstellung in die Baulast der Stadt Brandenburg an der Havel übergehen. Der Ausbau der außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden Verkehrsflächen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt. Ebenfalls im städtebaulichen Vertrag wird die Absicherung der artenschutzrechtlichen Kompen-sationsmaßnahmen geregelt.

Daneben sind für die medientechnische Erschließung weitere vertragliche Vereinbarungen zwi-schen dem Vorhabenträger und den Versorgungsträgern erforderlich.

14. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächengrößen im Plangebiet dar.

| Nutzung | Größe in m² | von Hundert (gerundet) |
|---|-------------------------------|-----------------------------------|
| Teilgebiet WR 1 | 13.303,88 | 36 |
| Teilgebiet WR 2 | 2.926,55 | 8 |
| Teilgebiet WR 3 | 3.804,27 | 10 |
| Teilgebiet WR 4 | 6.826,42 | 19 |
| Teilgebiet WR 5 | 5.090,56 | 14 |
| Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestim-mung „verkehrsberuhigter Bereich“ | 4.726,31 | 13 |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | 39,42 | 0 (0,1) |
| SUMME (räumlicher Geltungsbereich) | 36.717,41 | 100 |

E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG

15. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

15.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Für den Bebauungsplanvorentwurf wurde mit Schreiben vom 12.02.2018 und Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis einschließlich 16.03.2018 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden durchgeführt.

27 Stellen wurden zur Stellungnahme aufgefordert. Schriftliche Stellungnahmen gingen von 19 Trägern öffentlicher Belange ein.

Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Hinweise und Anregungen flossen zum Großteil in die Begründung zum Bebauungsplan ein. Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden ergab sich jedoch kein Erfordernis, die bereits im Vorentwurf umfangreichen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu ändern oder zu ergänzen.

Es ging lediglich eine Stellungnahme ein, der nach Abwägung nicht Folge geleistet wurde. Dabei handelte es sich um die Anregung der Deutschen Telekom AG, eine textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Leitungen und Trassen in den Straßen und Gehwegen aufzunehmen. Da die für die technische Erschließung des Plangebiets erforderlichen Anlagen im Baugebiet gem. § 14 BauNVO jedoch bereits zulässig sind, besteht kein Erfordernis den Festsetzungsvorschlag in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Weitere Einzelheiten zu den Ergebnissen der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

15.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB am 06.03.2018 im Rahmen einer öffentlichen Unterrichtung und Erörterung stattgefunden. In der öffentlichen Veranstaltung bestand für jedermann hinreichend Gelegenheit sich zur Planung zu äußern.

Bei der Bürgerversammlung waren drei Vertreter der Stadtverwaltung Brandenburg an der Havel, zwei Vertreter des Planungsbüros Plan und Recht GmbH und der Vorhabenträger anwesend, um die Ziele und Zwecke der Planung zu erläutern und Fragen zu beantworten. An der Veranstaltung nahmen rund 70 interessierte Bürger sowie verschiedene Pressevertreter teil.

Nachfragen und Diskussionen der Bürger, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan sowie unabhängig vom B-Planverfahren standen und zu bewältigen sind, erfolgten vornehmlich zu den folgenden Sachpunkten:

- Beginn und Ablauf der Bauarbeiten,
- Berücksichtigung der Verfügbarkeit von Kita- und Schulplätzen,

- geplante Sperrung der Straße Am Rehhagen entlang des Waldrandes,
- Nutzung der Planstraße durch den Schwerlastverkehr,
- Belastung der Siedlung Eigene Scholle durch den Schwerlastverkehr,
- Beseitigung von Schmutzwasser,
- Unterversorgung der Siedlung Eigene Scholle mit Spielplätzen und anderen Infrastruktureinrichtungen,
- Anordnung der zukünftigen Bebauung auf den Grundstücken - Abstand zum Nachbarn,
- Standortsuche für die Glascontainer,
- Durchsetzbarkeit von grünordnerischen Festsetzungen.

Die Inhalte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in einem Protokoll dokumentiert, welches Bestandteil der Verfahrensakte ist. Die diskutierten Punkte wurden in die Abwägung eingestellt und bei der Entwurfserarbeitung berücksichtigt.

Im Nachgang zur Bürgerversammlung ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom Bürgerbeirat der Siedlung Eigene Scholle zum Vorentwurf ein. Darin wurden folgende Forderungen für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans gestellt. Diese sollen nach Prüfung und Abwägung wie folgt behandelt werden:

- *Der Straßenverlauf Eichhorstweg /Am Rehhagen muss vollständig (in der gegenwärtigen Ausbaubreite) erhalten werden, jedoch ab Buchenweg bzw. Göttiner Steig für LKW-Verkehr gesperrt werden. Damit wird der "Durchgangsverkehr", der im Wesentlichen über den Birkenweg und Akazienweg verläuft, etwas entlastet. Die Straßenführung Am Rehhagen /Eichhorstweg muss auch unter diesem Aspekt als mögliche Umleitungsstrecke befahrbar bleiben.*
 - Abwägung: Die Straßen Am Rehhagen und Eichhorstweg sind nicht Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Mit Ausnahme von zwei kleinen Teilbereichen trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Lage der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Regelungen zum Ausbau der bestehenden Verkehrsflächen und deren Verkehrs- bzw. ordnungsbehördlichen Auflagen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die noch im Vorentwurf zum B-Plan angedachte Teileinziehung der Straße Am Rehhagen vom nordwestlichen Abzweig Am Rehhagen bis Eichhorstweg als- Fuß und Radweg wird nach verkehrsplanerischer Prüfung nicht als erforderlich erachtet. Die vorhandene Flurstcksbreite ist für zu erwartenden Verkehr ausreichend. Der Empfehlung des Bürgerbeirates zur Beschränkung der Tonnage kann gefolgt werden mit einer Begrenzung für Fahrzeuge mit max. 7,5 t Gesamtgewicht.
- *Es muss ein zentral gelegener Alternativstandort für die DSD Container am Eichhorstweg festgelegt werden. Vorschlag Bürgerbeirat: Am Turnerheim vor den Tennisplätzen*
 - Abwägung: Die vorhandenen DSD-Glascontainer im Einmündungsbereich der zukünftigen Planstraße sollen verlagert werden. Standortalternativen außerhalb des Plangebietes werden noch geprüft. Gegenwärtig vorgesehen ist eine Verlage-

rung innerhalb der Straße am Eichhorstweg. Die Festsetzung von Flächen für derartige Gemeinschaftsanlagen im Bebauungsplangebiet ist nicht erforderlich.

- *Für die zu entfernenden Wildobstbäume am Eichhorstweg sind im Bereich zu den bewirtschafteten Ackerflächen im Bereich des Eichhorstwegs Feldgehölze als Ersatzpflanzung vorzusehen (Bienenweide).*
 - Abwägung: Die durch die vorhabenbedingte Ertüchtigung des Eichhorstweges betroffenen Feldgehölze liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans. Der B-Plan kann dementsprechend keine Regelungen treffen. Allein in einem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger können weitere Vereinbarungen aufgenommen werden. Grundsätzlich ist folgendes Vorgehen vorgesehen: Die Ersatzpflanzungen für die verloren gehenden Wildobstbäume werden mit der unteren Naturschutzbehörde im Zuge des Straßenausbaus- und damit außerhalb des Bebauungsplanverfahrens - abgestimmt/festgelegt. Eine Beteiligung am örtlichen Projekt „Brandenburg summt“ zugunsten der Bienen ist dabei auch aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde denkbar.
- *Als Kompensationsmaßnahme nach § 30 BNatSchG für die Beseitigung von geschützten Biotopten (Trockenvegetation) im B-Plangebiet sollten vorzugsweise ebenfalls Feldgehölze im Näherungsbereich des B-Plangebietes (Eichhorstweg / Göttiner Steig) gepflanzt werden. Damit würde auch ein sichtbarer Beitrag zur Umsetzung der Konzeption Brandenburg summt geleistet.*
 - Abwägung: Die Untere Naturschutzbehörde hat den Sachverhalt geprüft. Die Kompensation der Beseitigung von Trockenrasen durch die Anpflanzung von Gehölzen entsprechend des Vorschlags des Bürgerbeirats ist naturschutzrechtlich nicht möglich. Es ist aus einer Fläche ein Biotoptyp aus der entsprechenden Biotopgruppe zu entwickeln oder aufzuwerten. Auf die Ausführungen in Kapitel 11.1.3 wird verwiesen.
- *Bebauung sollte der vorhandenen Bebauung und der Landschaft angepasst werden (zul. Bebauungshöhe wie vorh.).*
 - Abwägung: Der Hinweis, dass die geplante Bebauung an die bereits im Bestand vorhandene Bebauung anzupassen ist, wird mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt: Im Plangebiet ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Höhe von 9,50 m zulässig, was der umgebenden Bebauungsstruktur und somit den typischen Bebauungen im Siedlungsbereich entspricht. Eine maximal zweigeschossige Bebauung fügt sich in das Ortsbild ein und entspricht der angestrebten Nutzungsintensität. Zur Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand, im Übergangsbereich zur freien Landschaft, wurde die GRZ auf 0,3 reduziert sowie Anpflanzmaßnahmen vorgesehen. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Vorgaben zur optischen Gestaltung der Bebauung. Örtliche Bauvorschriften zu Fassaden- und Dachgestaltung sowie zur

Freihaltung der Vorgartenzone werden festgesetzt. Diese sind von den künftigen Bauherren einzuhalten.

- *Lösung des Problems der Abwasserentsorgung der 6 Häuser Binnenfeld 37; 39; 41; 43; 45; 47 über die gemeinsame Sammelgrube (Anschluss der Grundstücke mit Grenze zum B-Plangebiet an die geplante Erschließung im B-Plan Gebiet).*
 - Abwägung: Im Rahmen der Erschließungsvorplanung wurde auch betrachtet, wie die benachbarte Bebauung der Wohnhäuser der Straße Binnenfeld an das Abwassernetz angeschlossen werden können. Demnach ist ein Anschluss an einen Schacht in der Straße Am Rehhagen und an das neu geplante Pumpwerk möglich. Einzelheiten dazu sind jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu klären.
- *Die solitär stehende Birke zwischen der Bebauung am Binnenfeld muss erhalten bleiben.*
 - Abwägung: Der Standort der Birke befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans. Mit der Umsetzung des B-Planes ist somit keine Beeinträchtigung der Birke zu erwarten.
- *Im B-Plan-Gebiet sind grundsätzlich nur solche Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, die später durch die Ordnungsbehörde auch kontrollierbar und durchsetzbar sind.*
 - Abwägung: Grundsätzlich sind alle festgesetzten Pflanzmaßnahmen von der Ordnungsbehörde kontrollierbar und damit durchsetzbar. Zunächst ist jedoch in den Bauantragsunterlagen anzugeben, welche Pflanzungen vorgesehen sind. Diese Unterlagen werden von der unteren Naturschutzbehörde geprüft. Nach einem Jahr ist der unteren Naturschutzbehörde zudem die Fertigstellungspflege anzugeben. Damit wird sichergestellt, dass die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen erstmalig umgesetzt werden.
- *Alle Maßnahmen sind grundsätzlich so zu planen und durchzuführen, dass eine jetzige oder spätere Beeinträchtigung des Baum- und Saumbestandes zum westlich angrenzenden Wald ausgeschlossen wird. Baufelder sind so zu planen, dass Gefährdungen durch die angrenzend vorhandenen Bäume ausgeschlossen werden.*
 - Abwägung: Dem Hinweis wird gefolgt. Mit der Umsetzung der Planung geht keine Beeinträchtigung des Baum- und Saumbestandes des westlich angrenzenden Waldes einher. Die Baufenster, innerhalb derer sich die Hauptgebäude bewegen dürfen, sind in einem Abstand von 15 m zum Waldrand gezogen. Innerhalb des 15 m-Abstandes zum Wald sind auch keine Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen zulässig. Damit soll eine Gefährdung der Anlagen durch Astbruch o. Ä. weitestgehend ausgeschlossen werden. Zudem wird planerisch festgesetzt, dass Ein- und Ausfahrten entlang des Waldsaumes durch die künftigen Bewohner nicht zulässig sind. Weitere Störungen des naturschutzfachlich sensiblen Waldrandes durch zusätzlichen (Rangier-)Verkehr können dadurch vermieden werden.

15.3. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

- wird fortgeschrieben -

15.4. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

- wird fortgeschrieben -

16. Schlussabwägung

- wird fortgeschrieben -

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]).

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5]).

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

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33]).