

Begründung zum Bebauungsplan

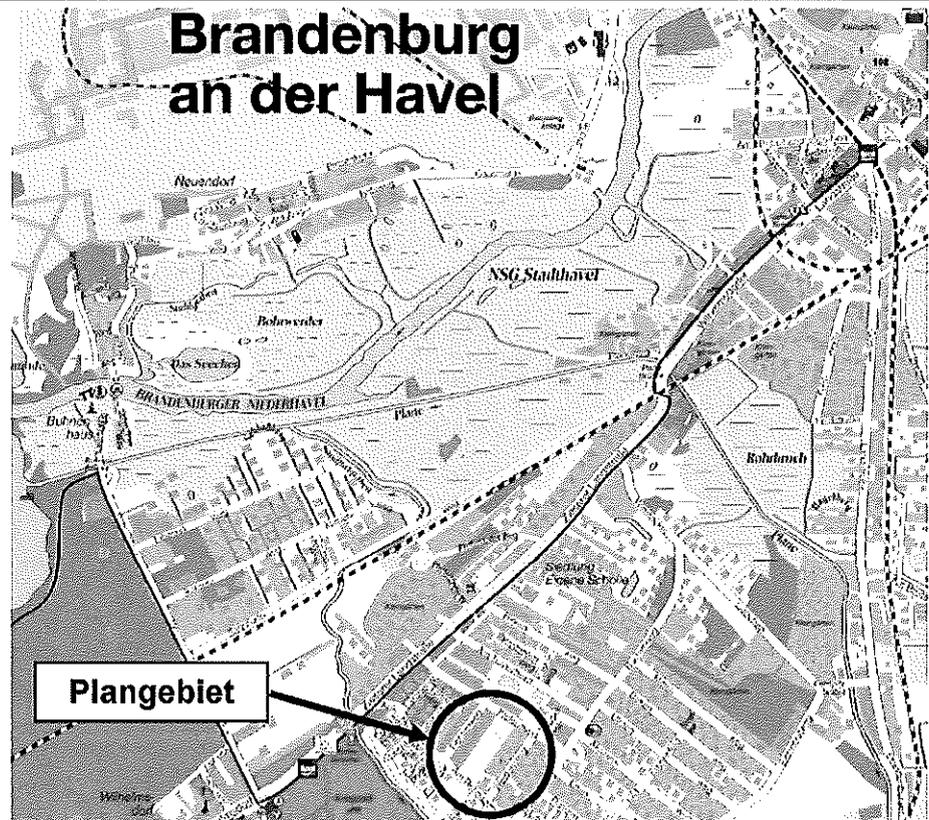
Nr. 31

„Wohnen am Kiefernweg / Eigene Scholle“
der Stadt Brandenburg a. d. H.



Ortsteil: Neustadt

Übersichtskarte zur
Lage des Geltungs-
bereichs im
Stadtgebiet



© VHS-Verlag
© GDI. BRB

Planverfasser

Stadt Brandenburg a. d. H.
Fachbereich VI Stadtplanung
FG 61 Bauleitplanung
Klosterstraße 14
14767 Brandenburg an der Havel

Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Stand: 20.09.2016

- Satzungsfassung -

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Einleitung.....	5
1.	Lage und Größe des Plangebietes.....	5
2.	Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	5
3.	Verfahren.....	6
3.1.	Prüfung der weiteren 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.	Fazit zur Prüfung der Anwendbarkeit § 13a BauGB.....	7
3.1.4.	Verfahrenserleichterungen und Verfahrensschritte.....	7
B.	Grundlagen der Planung.....	10
4.	Planungsrechtliche Grundlagen.....	10
4.1.	Ziele der Räumordnung und Landesplanung.....	10
4.2.	Regionalplan.....	12
4.3.	Flächennutzungsplan.....	14
4.4.	Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan.....	14
4.5.	Bebauungspläne.....	14
4.6.	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	15
4.7.	Denkmalschutz.....	15
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	16
5.1.	Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	16
5.2.	Vorhandene Wohnbevölkerung.....	17
5.3.	Soziale Infrastruktur.....	17
5.4.	Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten.....	17
5.5.	Natur, Artenschutz und Landschaft.....	17
5.6.	Wald.....	18
5.7.	Grundwasser, Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete.....	20
5.8.	Technische Infrastruktur.....	20
5.8.1.	Verkehrsinfrastruktur - MIV/ÖPNV.....	20
5.8.2.	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	21
5.8.2.1.	Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenwasserableitung, Löschwasserversorgung.....	21
5.8.2.2.	Gasversorgung.....	21
5.8.2.3.	Elektroenergieversorgung.....	22
5.8.2.4.	Telekommunikation.....	22
5.8.2.5.	Abfallentsorgung.....	22

5.9.	Sonstige Planungen.....	22
5.9.1.	Masterplan Stadt Brandenburg an der Havel	22
5.10.	Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet	23
C.	Inhalte des Bebauungsplans.....	24
6.	Städtebauliches Konzept	24
6.1.	Nutzung des Gebietes	24
6.2.	Verkehrliches Erschließungskonzept.....	24
7.	Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	26
7.1.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	26
7.2.	Art der baulichen Nutzung.....	27
7.3.	Maß der baulichen Nutzung.....	28
7.4.	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	30
7.5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	31
7.6.	Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie	31
7.7.	Örtliche Bauvorschriften.....	32
7.8.	Grünordnerische Festsetzungen	35
7.9.	Nachrichtliche Übernahmen	39
7.10.	Hinweise ohne Normcharakter	40
D.	Auswirkungen des Bebauungsplans, Kosten, Flächenbilanz.....	42
8.	Auswirkungen auf die Bevölkerung	42
8.1.	Arbeitsplatzentwicklung	42
8.2.	Bevölkerungsentwicklung.....	42
8.3.	Verkehrsentwicklung	42
8.4.	Lärmentwicklung.....	42
8.5.	Städtebauliche Auswirkungen	45
9.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	45
9.1.	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft	45
9.1.1.	Boden.....	45
9.1.2.	Grundwasser, Niederschlagswasser	45
9.1.3.	Natur	46
9.1.4.	Landschaft.....	46
9.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG	46
9.3.	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	47
9.4.	Auswirkungen auf Luft, Klimaschutz und Bodenschutz	47
10.	Nachbarschutz.....	47

11.	Kosten	47
12.	Flächenbilanz	48
E.	Ergebnisse der Beteiligungen, Schlussabwägung	49
13.	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	49
13.1.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.....	49
13.2.	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	49
13.3.	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	49
14.	Schlussabwägung	51
	WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN	56

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 31 „Wohnen am Kiefernweg / Eigene Scholle“ liegt im Stadtteil Neustadt, in der Siedlung „Eigene Scholle“ der Stadt Brandenburg an der Havel. Es erstreckt zwischen den Straßen Kiefernweg und Am Rehhagen. Dabei handelt es sich um eine rund 1,4 ha große Freifläche, die mehrheitlich von Wohnbebauung umgeben ist.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst nur das Flurstück 659 der Flur 91, Gemarkung Brandenburg. Dieses wird im Einzelnen wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Straße Kiefernweg,
- im Süden durch die Straße Am Rehhagen,
- im Westen durch eine ca. 3 ha große Waldfläche (Flurstück 809) sowie
- im Osten durch Grundstücke, die mehrheitlich mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut sind.

Eine aktive Nutzung des Geländes findet im Zeitpunkt der Planaufstellung nicht statt.

2. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die im Stadtteil Neustadt gelegene Siedlung „Eigene Scholle“ ist ein etablierter Wohnstandort der Stadt Brandenburg a. d. H. und bereits maßgeblich durch freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt. Weiterhin gibt es in der Siedlung größere Mehrfamilienhäuser sowie kleinere, das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe. Auch aufgrund der vorhandenen Infrastruktur einrichtungen und dem guten ÖPNV-Anschluss eignet sich das Gebiet der „Eigene Scholle“ insbesondere für den Bau von weiteren Einzel- und auch Doppelhäusern.

Das sich inmitten der Wohnsiedlung „Eigene Scholle“ befindende Plangebiet soll durch die Nutzbarmachung der Freifläche, welche durch einen Bauträger erworben wurde, die Attraktivität in der für die Stadt Brandenburg an der Havel bedeutsamen Wohnsiedlung steigern. Der geplante Bau von weiteren Einzel- und Doppelhäusern soll außerdem zur Stärkung der Stadt Brandenburg an der Havel als Oberzentrum beitragen.

Mit der Überplanung des Flurstücks 659 soll eine lockere Wohnbebauung in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen entstehen. Das benachbarte Waldstück stellt weiterhin eine Bereicherung für die Erholungsfunktion im Wohngebiet Eigene Scholle dar.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der genannten Zielstellung zu schaffen, setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die notwendigen Verkehrsflächen zur Erschließung der einzelnen Baugrundstücke fest.

3. Verfahren

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

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

- Das Plangebiet liegt inmitten der Wohnsiedlung „Eigene Scholle“ und damit im Siedlungsgebiet der Stadt Brandenburg a. d. H. Es handelt sich um eine Fläche, die mehrheitlich von Wohnbebauung umgeben ist, welche nachverdichtet werden soll. Damit dient der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die durch den Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²; der Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst umfasst nur rund 14.000 m².

Das beschleunigte Verfahren wäre allerdings ausgeschlossen gewesen, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) oder Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannter Schutzgüter bestehen.

Die nachfolgende Darstellung ergibt, dass beide Sperrtatbestände im vorliegenden Fall nicht erfüllt wurden.

3.1. Prüfung der weiteren Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens

3.1.1. Prüfung der UVP-Pflichtigkeit

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 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.

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

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 250 m Entfernung zum Plangebiet.² Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Stadthavel“, welches sich auch entlang des Sandfurthgrabens erstreckt. Aufgrund dieser Entfernung zum nächstgelegenen Schutzgebiet, der Größe des Plangebiets und der Tatsache, dass sich zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Schutzgebiet bereits vorhandene Wohnbebauung befindet, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter.

3.1.3. Fazit zur Prüfung der Anwendbarkeit § 13a BauGB

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

- die Summe der Grundfläche im Geltungsbereich unter dem in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m² liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von bestimmten UVP-pflichtigen Vorhaben im Sinne des UVPG und/oder BbgUVPG begründet wird und
- keine „Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter bestehen“.

Im Ergebniskonnte somit festgestellt werden, dass die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB vollständig vorliegen; der vorliegende Bebauungsplan durfte daher als Plan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

In der Folge war die Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Dennoch wurden Umweltbelange in die Planung eingestellt.

3.1.4. Verfahrenserleichterungen und Verfahrensschritte

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

- der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB,
- der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,

² Bundesamt für Naturschutz (BfN), LANDIS-BUND, Geobasisdaten, GeoBasis-DE/BKG (2011), Onlinekartendienst - Natura 2000-Schutzgebiete, Zugriff am 16.02.2016.

- 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 § 10 Abs. 4 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, musste im vorliegenden Fall kein Gebrauch gemacht werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brandenburg a. d. H. ist die Fläche des Plangebiets bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Daher war 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. Da dieser Bebauungsplan der Fallgruppe gem. § 13a Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB zuzuordnen war, entfiel in diesem Verfahren die Ausgleichspflicht. Dennoch wurden die abwägungserheblichen Belange von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB) gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ermittelt und bewertet sowie in die bauleitplanerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

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

In diesem Planverfahren wurden nach alledem folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Brandenburg an der Havel Beschluss Nr. 026/2016 bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Brandenburg an der Havel, Jg. 26, Nr. 06 vom 14.03.2016	24.02.2016
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	mit Schreiben vom 29.02.2016
Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung	mit Schreiben vom 15.03.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Unterrichtung und Erörterung	19.04.2016
Billigung des Planentwurfes durch den Hauptausschuss der Stadt Brandenburg an der Havel und Beschluss über die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen	20.06.2016
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher	mit Schreiben vom

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31
„Wohnen am Kiefernweg / Eigene Scholle“

Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	22.06.2016 mit Frist zur Stellungnahme bis 01.08.2016
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel, Jg. 26, Nr. 14 vom 22.06.2016	Im Zeitraum vom 30.06.2016 bis 01.08.2016
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB nach Abwägung	

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 ergaben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) und
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II/2015, Nr. 24) sowie
- dem Regionalplan 2020 der Region Havelland-Fläming vom 16.12.2014 (ABl. Bbg. 2015, S. 970 ff.).

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

Der am 15. Mai 2009 in Kraft getretene LEP B-B (GVBl. H/09, S. 186) wurde aus formalen Gründen durch das OVG Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 16. Juni 2014 - OVG 10 A 8.10 - für unwirksam erklärt. Durch die Entscheidung des BVerwG vom 17.03.2015 - 4 BN 29.14 - wurde das Urteil des OVG Berlin bestätigt. Auf der Grundlage des § 12 Abs. 6 des Raumordnungsgesetzes beschloss die Landesregierung Brandenburg am 28.04.2015, den LEP B-B mit Rückwirkung zum 15.05.2009 wieder in Kraft zu setzen. Die entsprechende Verordnung wurde am 02.06.2015 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg (GVBl. II - 2015, Nr. 24) bekannt gemacht. Demnach ist der LEP B-B für die vorliegende Planung maßgeblich.

Anmerkung:

Für den Fall, dass der LEP B-B von der Verwaltungsgerichtsbarkeit erneut für unwirksam erklärt werden sollte, kann für das vorliegenden Planverfahren davon ausgegangen werden, dass die hier aus dem LEP B-B entnommenen Ziele und Grundsätze auf der Grundlage folgender Landesentwicklungspläne oder Programme grundsätzlich weiterhin zumindest als Abwägungsmaterial in die Planung einzustellen wären.

- Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung vom 4. Juli 1995 (GVBl.II/95, [Nr. 47], S.474).
- Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV), 1998, Berlin: 2. März 1998 (GVBl. S. 38); Brandenburg: 2. März 1998 (GVBl. II S. 186).
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) – ergänzende raumordnerische Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum - vom 20. Juli 2004 (GVBl.II/04, [Nr. 22], S.558).
- Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) in der Fassung vom 1. November 2003 (GVBl. I 2004 S. 16) in Verbindung mit Artikel 3 Absatz 2 des Staatsvertrags der Länder Berlin und Brandenburg über das LEPro 2007 vom 10. Oktober 2007 (GVBl. I S. 235), § 16.

Nach Auswertung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung konnte festgestellt werden, dass das Vorhaben mit diesen in Einklang steht.

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält für den dargestellten Geltungsbereich keine zeichnerischen Festlegungen. Auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 15.03.2016 mit, dass die Festlegungskarten des LEP B-B und des Regionalplans keine der Planungsabsicht entgegenstehenden Festlegungen treffen.

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

- *Ziel 2.7 LEP B-B: Die Stadt Brandenburg an der Havel ist ein Oberzentrum.*
- *Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007: Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte ausgerichtet werden.*
- *Grundsatz 2.8 LEP B-B: Hochwertige Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung, wie die Siedlungsfunktion, sollen auf die Oberzentren konzentriert werden.*
- *Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B: In Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Beschränkung möglich.*

Den genannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird aufgrund der Lage des Plangebiets inmitten des Siedlungsgebiets des ausgewiesenen Oberzentrums Brandenburg a. d. H. entsprochen.

- *Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen sollen Priorität haben.*
- *Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007: Es sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. Es soll eine Orientierung an der guten Erschließung durch den schienengebundenen Personennahverkehr erfolgen.*
- *Grundsatz 4.1 LEP B-B: Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Zusätzliche Wohnsiedlungsflächenentwicklung soll auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte konzentriert werden. Es soll eine räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung erfolgen.*
- *Ziel 4.2 LEP B-B: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.*

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Innenentwicklung unterstützt, indem eine bislang ungenutzte Freifläche zu Zwecken der Nachverdichtung eröffnet wird. Das Plangebiet schließt sich nahtlos an vorhandene Siedlungsstrukturen an bzw. wird von diesen umschlossen.

Dementsprechend können auch bereits vorhandene Infrastrukturen genutzt werden. Daneben können durch die Nutzung innerörtlicher Bauflächenpotenziale im fußläufigen Bereich von Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs verkehrssparende Strukturen entwickelt werden. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO wird zudem eröffnet, auch der Grundversorgung des Gebiets dienende Nutzungen zuzulassen. Dementsprechend ist eine ausgewogene Entwicklung verschiedener Funktionen nebeneinander grundsätzlich möglich. Weiterhin wird den Zielen des Freiraumschutzes (Grundsatz aus § 6 LEPro 2007, Ziel 5.2 LEP B-B) entsprochen, indem ausschließlich Flächen in Anspruch genommen werden, die maßgeblich von umgebender Bebauung geprägt sind und damit zentral im Siedlungsbereich der Stadt Brandenburg a. d. H. liegen.

Letztendlich kann festgestellt werden, dass die Ziele der Raumordnung einer Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen. Dies bestätigte auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 18.07.2016.

4.2. Regionalplan

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und trat damit in Kraft. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

Mit Schreiben vom 17.03.2016 äußerte sich die Regionale Planungsgemeinschaft zu den beabsichtigten Inhalten des Bebauungsplans „Wohnen am Kiefernweg / Eigene Scholle“. Dabei wurde festgestellt, dass das Plangebiet nach dem Grundsatz 2.1.1 nicht in einem „Vorzugsraum Siedlung“ des integrierten Regionalplanes 2020 der Region Havelland-Fläming liegt. 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 nicht mehr räumlich zugeordnet werden. Daneben weist die Regionale Planungsgemeinschaft darauf hin, dass der Siedlungsbereich „Eigene Scholle“ 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 Brandenburg a. d. H. strebt mit der Entwicklung des Plangebiets als Wohnstandort an, die aktuell hohe Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Eigenheimbau zu befriedigen. Zu diesem Zweck werden derzeit ebenfalls Flächen entwickelt, die sich innerhalb des Vorzugsraums Siedlung befinden – ein Beispiel hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplans

„Wohngebiet Grüne Aue“ in der Wilhelmsdorfer Vorstadt. Dementsprechend berücksichtigt die Stadt bereits die raumordnerische Vorgabe der Regionalplanung, vorrangig Flächen im Vorzugsraum Siedlung zu entwickeln.

Auch die Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brandenburg an der Havel bestätigt, dass die Planung im Einklang mit den längerfristigen städtebaulichen Entwicklungsabsichten steht. Zudem handelt es sich bei der Fläche um einen städtebaulich integrierten Standort, welcher sich inmitten der etablierten Wohnsiedlung „Eigene Scholle“ befindet. Mit der Entwicklung dieser Freifläche zu Zwecken der Nachverdichtung von Wohnraum wird zudem der Neuinanspruchnahme von bislang ungenutzten Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich vorgebeugt und die Innenentwicklung unterstützt. Somit ist die Eröffnung von Wohnbauflächen an diesem Standort, insbesondere hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme, positiv zu bewerten.

Die Ansicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, dass die Siedlung „Eigene Scholle“ unterdurchschnittlich mit Einrichtungen der Grundversorgung ausgestattet ist - weshalb eine Ausweisung als „Vorzugsraum Siedlung“ unterblieben ist – kann nicht geteilt werden.

Im Gebiet selbst und unmittelbar angrenzend an die Siedlung „Eigene Scholle“ befinden sich die Kindertagesstätten „Stoppelhopser“ und „Windrad“ und die Grundschule „Am Krugpark“ sowie 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. Weiterhin ist auch die medizinische Grundversorgung in der Siedlung „Eigene Scholle“ gegeben. Im Umkreis von rund 2,5 km sind insgesamt vier Ärzte und zwei Heilpraktiker ansässig.

Zusätzlich kann das Plangebiet selbst zur Verbesserung der Grundversorgung der Siedlung beitragen: Im geplanten Wohngebiet sind neben dem Wohnen auch der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sein. Auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden können ausnahmsweise zugelassen werden. Dementsprechend ist das Gebiet offen für das Wohnen ergänzende, der Grundversorgung dienende Nutzungen. Auf der Grundlage des § 13 BauNVO ist hier ebenfalls die Ansiedlung von Ärzten möglich.

Letztendlich ist davon auszugehen, dass die Entwicklung des Gebiets, trotz dessen Lage außerhalb eines Vorzugsraums Siedlung, positiv zur Entwicklung des Oberzentrums Brandenburg a. d. H. 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.

Die Regionale Planungsstelle Havelland-Fläming teilte im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Schreiben vom 11.07.2016) mit, dass das Planvorhaben mit den regionalplanerischen Grundsätzen im Einklang steht und bestätigte die Abwägung.

4.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Stadt Brandenburg a. d. H. 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.

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

4.4. Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan

Die Fläche des Plangebiets ist im Landschaftsplan von 1995 als Fläche für Sonstige Kleingärten, Garten- und Grabeland dargestellt.³ Weiterhin wird im Erläuterungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Brandenburg a. d. H. darauf hingewiesen, dass eine Verdichtung in der Siedlung „Eigene Scholle“ sinnvoll erfolgen soll; Insbesondere wird die zusätzliche Bebauung von Ackerflächen als problematisch angesehen.⁴

Im Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept (Plan 1) des Landschaftsrahmenplans der Stadt Brandenburg a. d. H. ist die Fläche als Wohngebiet mit hohem Grünanteil dargestellt.⁵ Auch im Erläuterungsbericht zum Landschaftsrahmenplan heißt es, dass bei gleichzeitiger Verdichtung des Wohngebiets „Eigene Scholle“ ausreichend Grünflächen erhalten werden sollen.⁶

Fazit: Mit der Entwicklung des Plangebiets wird die etablierte Wohnsiedlung „Eigene Scholle“ sinnvoll nachverdichtet, indem eine Freifläche für die bauliche Verdichtung genutzt wird, die inmitten der Siedlung liegt und sich unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung anschließt. Durch die angestrebte lockere Bebauung im geplanten Baugebiet wird das Ziel, einen hohen Grünanteil in der Siedlung zu erhalten, umgesetzt.

4.5. Bebauungspläne

In unmittelbarer Nachbarschaft schließen sich die Gebiete des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet Am Rehhagen“ sowie nordöstlich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wohnsiedlung Buchenweg/Eigene Scholle“ an. Das Plangebiet selbst ist bislang nicht Bestandteil eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

In den Jahren 2001/2002 wurde bereits für das Plangebiet des vorliegenden B-Plans sowie für die nordwestlich und südöstlich angrenzenden Flächen ein B-Planentwurf erarbeitet. Das Verfahren lief unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnsiedlung am Kiefernweg / Eigene Scholle“. Das Verfahren wurde mit Beschluss vom 26.10.2005 (SVV-Nr. 224/2005) eingestellt,

³ Stadt Brandenburg a. d. H., Landschaftsplan, Stand vom Mai 1995.

⁴ Stadt Brandenburg a. d. H., Landschaftsplan gem. § 7 Brandenburgisches Naturschutzgesetz, Teil 2 - Entwicklungskonzeption, Stand vom Mai 1995, S. 61.

⁵ Kreisfreie Stadt Brandenburg a. d. H., Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept, Stand vom November 1997.

⁶ Kreisfreie Stadt Brandenburg a. d. H., Landschaftsrahmenplan, Band I: Planung, Stand vom November 1997.

nachdem kein städtebaulicher Vertrag zur Absicherung der Erschließungsmaßnahmen zustande kam. Der vorliegende B-Plan baut auf den Inhalten der damaligen Entwurfsfassung (Mai 2002) auf.

4.6. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB. Die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB schied jedoch aus. Aufgrund der Größe der Fläche und der beabsichtigten Aufteilung ergab sich ein Planungserfordernis für die Bebauung des Areals, da die verkehrliche Erschließung der angestrebten 16 Wohnbaugrundstücke bislang ungeklärt und damit nicht gesichert ist. Damit war die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die Fläche der angestrebten baulichen Nutzung zugänglich zu machen.

4.7. Denkmalschutz

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 12.04.2016 waren im Zeitpunkt der Planaufstellung im Plangebiet selbst keine Bodendenkmale aktenkundig und nach den topografischen Gegebenheiten auch nicht zu vermuten. Dies wurde gleichfalls vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege bestätigt.⁷ Eine Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Befunden im Plangebiet wurde daher als relativ gering eingestuft, aber nicht gänzlich ausgeschlossen.

In der Umgebung befindet sich eine bronzezeitliche Siedlungskammer, die nach bisherigem Kenntnisstand aus mehreren südlich und östlich des Plangebietes gelegenen Speichersiedlungen und mehreren nördlich und östlich befindlichen Urnengräberfeldern der römischen Kaiserzeit besteht (eingetragenes Bodendenkmal Nr. 4147).⁸ Die zugehörigen bronzezeitlichen Wohnsiedlungen befinden sich an den Gewässern der Plane und dem Sandfurthgraben.

Entgegen der eingangs beschriebenen Einschätzungen der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesamts für Denkmalpflege kam es im Zuge bauvorbereitender Maßnahmen zum Fund eines bislang unbekanntes Bodendenkmals im Plangebiet. Der Fund ist sehr gut mit den spätbronzezeitlichen Speichersiedlungen in Einklang zu bringen, wie sie am Windmühlenberg in Neuendorf, in Bereich des Rüstern / Birken / Eichhorstweges auf der Eigenen Scholle und auch im Libellenweg beobachtet und dokumentiert wurden.

Die Fundstelle soll im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsmaßnahmen für die Umsetzung der Planung weiter untersucht und dokumentiert sowie anschließend in der Denkmalliste registriert werden. Im Bebauungsplan wird mittels nachrichtlicher Übernahme in Textform auf den entdeckten Fundplatz Neustadt Nr. 40/3 hingewiesen. Durch Hinweis ohne Normcharakter wird auf die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes aufmerksam gemacht.

⁷ Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Stellungnahme vom 30.06.2016.

⁸ Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Stellungnahme vom 30.06.2016.

Die Entdeckung des Bodendenkmals unmittelbar vor Satzungsbeschluss über den vorliegenden Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf die Festsetzungsinhalte und steht der Umsetzung der Planung nicht entgegen. Bei Bodeneingriffen sind lediglich die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes und die daraus resultierenden Auflagen der Unteren Bodenschutzbehörde zu beachten.

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1. Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Brandenburg an der Havel in der Siedlung „Eigene Scholle“. Die Fläche wird von vorhandenem Wohnbestand und vereinzelt von integrierten, nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben des Siedlungsbereiches umschlossen. Im benachbarten Weidensteig ist beispielsweise ein Steinmetz ansässig. Weiterhin gibt es in der näheren Umgebung Einrichtungen der medizinischen Grundversorgung – wie z. B. einen Zahnarzt im Kiefernweg 25. Darüber hinaus wird an der Straße Am Turnerheim, welche sich unweit des Plangebiets befindet, ein Tennisplatz mit sechs Spielfeldern betrieben.

keine Abbildung

Das Plangebiet selbst stellt sich als ungenutzte Freifläche dar, welche sich zwischen den Straßen Am Rehhagen und Kiefernweg erstreckt. Es wird im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke des Weidensteiges und im Westen durch eine städtische Waldfläche begrenzt.

Die das Plangebiet umgebende Bebauung ist maßgeblich durch die offene Bauweise und ein- bis zweigeschossige Gebäude geprägt. Nördlich und westlich des Plangebiets bzw. der angrenzenden Waldfläche befinden sich außerdem eingeschossige Reihenhäuser.

5.2. 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.

5.3. Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet selbst befinden sich keine sozialen Infrastruktureinrichtungen.

5.4. Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten

Die Geländeoberfläche im Plangebiet weist lediglich kleinere Erhebungen bzw. Vertiefungen auf. Sie kann in der Gesamtschau als eben bezeichnet werden. Die Höhe der Geländeoberfläche liegt zwischen ca. 32,00 m ü. NHN (Normalhöhennull) und 32,60 m ü. NHN.⁹

Im Rahmen einer geologischen Baugrunduntersuchung wurden die Zusammensetzung und Tragfähigkeit des Bodens untersucht.¹⁰ Es wurde ermittelt, dass sich im gesamten Baufeldbereich unter einer ca. 0,30 m bis 0,35 m starken Oberbodenschicht grobkörnige, natürlich vorkommende Sande mitteldichter Lagerung befinden, die sich bis zur Tiefe von 7,00 m unter Geländeoberfläche fortsetzen. Unter Berücksichtigung der Lagerungsdichten stellt sich der Baugrund als gut tragfähig dar.¹¹

Eine Belastung mit Kampfmitteln im Bereich des Plangebietes ist nicht bekannt. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen laut GDI.BRB „Kampfmittelverdachtskarte“ nicht in einem mit Kampfmitteln belasteten Gebiet. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, müssen die Arbeiten an dieser Stelle sofort eingestellt werden. Der Fundort muss gesichert werden und es ist die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das zuständige Ordnungsamt zu informieren.

Altlasten sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt.

5.5. Natur, Artenschutz und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf eine unbebaute und unversiegelte Freifläche, deren Bewuchs durch kurze Gräser bestimmt ist. Westlich des Plangebiets schließt eine bewaldete, ca. 3 ha große Fläche an.

Um zu überprüfen, ob auf dem Grundstück geschützte Arten vorkommen, wurde ein Bericht zur artenschutzfachlichen Kontrolle des Plangeländes mit dem Schwerpunkt auf Brutvögel und Zau-

⁹ Andreas Mittag, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Lage- und Höhenplan, Stand vom 25.01.2016.

¹⁰ Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, Wohngebiet Kiefernweg, Geologische Baugrunduntersuchung, Hauptuntersuchung, Stand vom 04.03.2016.

¹¹ Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, Wohngebiet Kiefernweg, Geologische Baugrunduntersuchung, Hauptuntersuchung, Stand vom 04.03.2016.

neidechsen erarbeitet.¹² Zu diesem Zweck fanden mehrere Begehungen der Fläche statt. Insgesamt wurden 20 Vogelarten im Plangebiet und in dessen Umgebung ermittelt und 17 Brutreviere außerhalb des Plangebiets festgestellt. Die Vogelarten nutzen das Plangebiet jedoch lediglich als Nahrungsgäste.

Da der Unteren Naturschutzbehörde aus früheren Jahren Nachweise zum Vorkommen der Zauneidechsen im Siedlungsgebiet Eigene Scholle vorliegen, wurden auch diesbezüglich faunistische Untersuchungen durchgeführt. Bei keiner der Begehungen konnten im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Zauneidechsen nachgewiesen werden. Allerdings wurde festgestellt, dass im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung Strukturen bestehen, die für die Zauneidechse geeignete Lebensräume charakterisieren. Zu den sogenannten Trittsteinhabitaten gehören beispielsweise kleine Wiesenflächen, Bereiche mit Staudenfluren, Gehölzbereiche mit Potenzial als Winterquartier sowie durch Ablagerung von Gartenabfällen und Baumaterial entstandene, sandige Offenstellen, die zur Eiablage geeignet sind. Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen könnte ein Vorkommen der Zauneidechse als wahrscheinlich angesehen werden. Dies konnte jedoch – wie bereits erwähnt – nicht nachgewiesen werden. Das Gebiet unterliegt von den umgebenden Wohngebieten her recht starken Störungen durch menschliche Aktivitäten.¹³

Auf Grundlage des Berichtes wurden weitere Festsetzungen und Maßnahmen zum Erhalt der Potenziale für die Tier- und Pflanzenwelt getroffen.

Nach Prüfung der vorhandenen Vegetation ist mit keinen weiteren Fortpflanzungsstätten anderer besonders geschützter Arten im Gebiet zu rechnen. Im Abgleich vorhandener Daten ist nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde davon auszugehen, dass es sich um einen Sommerlebensraum von Amphibien, z.B. der Knoblauchkröte, handeln kann. Dieser ist aber auch in Hausgärten möglich.¹⁴

5.6. Wald

Unmittelbar westlich des Plangebiets grenzt eine städtische Waldfläche (Flurstücke 809 und 810), die eine Größe von ca. 3 ha aufweist, an. Die mittlere zu erwartende Baumhöhe der Waldbäume beträgt rund 15 m. Wie die Oberförsterei Lehnin mit Schreiben vom 30.03.2016 mitteilte, gibt es im Land Brandenburg keine gesetzliche Grundlage, auf der ein bestimmter Abstand zwischen Wald und baulichen Anlagen begründet werden kann. Zur Gewährleistung der Waldbewirtschaftung und Gefahrenabwehr walddisperser Gefahren wie bspw. Astabbruch, Baumumsturz und erhöhter Verkehrssicherungspflicht des Waldeigentümers (hier Stadt Brandenburg an der Havel) wird seitens der städtischen Forst ein entsprechender Abstand (mindestens 15 m) zwischen den hoch gewachsenen Bäumen und den bebaubaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gefordert. Haftungsfreistellungen können nicht erteilt werden.

¹² Beatrix Wuntke, Bericht zur artenschutzfachlichen Kontrolle des Plangeländes zwischen Am Rehhagen und Kiefernweg in Brandenburg a. d. H. auf Brutvögel und Zauneidechsen, Stand vom 03.08.2015.

¹³ Beatrix Wuntke, Bericht zur artenschutzfachlichen Kontrolle des Plangeländes zwischen Am Rehhagen und Kiefernweg in Brandenburg a. d. H. auf Brutvögel und Zauneidechsen, Stand vom 03.08.2015.

¹⁴ Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 11.03.2016.

Zwischen dem Plangebiet und dem Waldstück mit hoch gewachsenen Bäumen befindet sich ein 10 m breiter Waldsaum mit niedrigeren Gehölzen. Dieser wurde in jüngster Vergangenheit durch die städtische Forst angelegt. Durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von 5 m angrenzend auf der Plangebietsfläche wird zusammen mit dem angrenzenden 10 m breiten Waldsaum ein Abstand von insgesamt 15 m zwischen den hoch gewachsenen Waldbäumen und den bebaubaren Flächen eingehalten.

Die durch Baugrenzen definierten, mit Hauptanlagen überbaubaren Grundstücksflächen verlaufen mehrheitlich mit einem Abstand von 15 m zum Wald-Flurstück 809. Nebenanlagen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sollen zudem erst ab einem Abstand vom 5 m zum benachbarten Flurstück 809 zulässig sein. Die Einhaltung dieses Abstandes wird mittels einer in der Planzeichnung festgesetzten und zuvor beschriebenen 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 809 gesichert. Innerhalb dieser Fläche sind sämtliche bauliche Anlagen unzulässig. Lediglich am südlichen und nördlichen Ende des Baugebiets wurde dieser Abstand auf 3 m verringert, um die Nutzbarkeit der Grundstücke zu optimieren. Dies war möglich, da hier kein relevanter Baumbestand vorhanden ist. Das Heranrücken der überbaubaren Flächen wurde mit der städtischen Forst abgestimmt. Mit den getroffenen Festsetzungen können die forstwirtschaftlichen Belange angemessen berücksichtigt und die Sicherheit der zukünftig im Plangebiet lebenden Menschen und der Bebauung gewährleistet werden.

Für die zukünftigen Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet sind insbesondere die gesetzlichen Regelungen zum Umgang mit Feuer in der Nähe von Wald zu beachten:¹⁵

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

Sie haben ausreichende vorbeugende Brandschutzmaßnahmen zu ergreifen.

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

¹⁵ 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]).

5.7. Grundwasser, Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete

Grundwasser konnte während der Bohrarbeiten in einer Tiefe zwischen 2,40 und 2,90 m unter der Geländeoberfläche nachgewiesen werden. Für das Baugebiet wurden der mittlere Grundwasserstand auf 29,50 m ü. NHN¹⁶ und der höchste zu erwartende Grundwasserstand (HGW) auf 30,50 m ü. NHN abgeschätzt.¹⁷ Im Bereich der Untersuchungsstraße befindet sich ein durchgehender, freier Grundwasserleiter mit geschlossener Grundwasseroberfläche, der in einer Aufschlusstiefe von 7,0 m angeschnitten wurde. Der Grundwasserstand hängt mit den Pegelständen des nahegelegenen Sandfurthgrabens bzw. der Plane zusammen und unterliegt deren Schwankungen.¹⁸

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst nicht vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Sandfurthgraben – in ca. 250 m Entfernung. Bei Hochwasserereignissen ist mit einem Anstieg des Grabenpegels zu rechnen, der auch auf den Baustandort übertragbar ist. Zeitweise kann daher der Grundwasserleiter höher als 1,50 m unter Planum anstehen.¹⁹

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

Auf ein Vorhandensein von Grundwassermessstellen gibt es keine Hinweise.

5.8. Technische Infrastruktur

5.8.1. Verkehrsinfrastruktur - MIV/ÖPNV

Die angrenzend an das Plangebiet vorhandenen Straßen Am Rehhagen und Kiefernweg bieten eine funktionstüchtige Verkehrsanbindung. Die nächstgelegene Straße, die die Siedlung „Eigene Scholle“ an das überörtliche Verkehrsnetz anbindet, ist die L 93 (Ziesarer Landstraße).

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist ebenfalls gesichert. Bushaltestellen sind unmittelbar am Plangebietsrand der Straße Am Rehhagen anzutreffen. Die Buslinien bieten Direktanbindungen zur Innenstadt Brandenburgs sowie zum Zentralen Omnibusbahnhof am Hauptbahnhof.

¹⁶ Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, Wohngebiet Kiefernweg, Geologische Baugrunduntersuchung, Hauptuntersuchung, Stand vom 04.03.2016.

¹⁷ Thomas Helbig, Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, E-Mail vom 07.04.2016.

¹⁸ Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, Wohngebiet Kiefernweg, Geologische Baugrunduntersuchung, Hauptuntersuchung, Stand vom 04.03.2016.

¹⁹ Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, Wohngebiet Kiefernweg, Geologische Baugrunduntersuchung, Hauptuntersuchung, Stand vom 04.03.2016.

5.8.2. Ver- und Entsorgungsanlagen

5.8.2.1. Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenwasserableitung, Löschwasserversorgung

Träger der öffentlichen Wasserversorgung ist die BRAWAG GmbH. Ein Anschluss der Neubebauung ist grundsätzlich möglich. Die Trinkwasserversorgung des Wohngebiets soll über die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung DN 200 AZ im Kiefernweg erfolgen.

In der Straße Am Rehhagen befindet sich im Bereich des Plangebietes keine betriebsfertige Entsorgungsleitung für Schmutzwasser. Die Anbindung der Schmutzwassererschließung muss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal im Kiefernweg erfolgen. Eine Leitungsverlegung erfolgt innerhalb der neuen Straßenverkehrsfläche. Gemäß § 71 BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) besteht für die Errichtung der öffentlichen Kanäle Anzeigepflicht bei der Unteren Wasserbehörde.²⁰

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.²¹ Dementsprechend sind keine Probleme bei der Versickerung des Niederschlagswassers zu erwarten. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine Leitungen zur Regenwasserentsorgung.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist für den Bereich des Plangebiets ein Grundschutz von 48 m³/h (800 l/min) festgelegt. Dieser Grundschutz ist nach Aussage der Brandenburger Feuerwehr für mindestens zwei Stunden gewährleistet.

5.8.2.2. Gasversorgung

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Brandenburg an der Havel GmbH & Co.KG. Sowohl im Kiefernweg als auch in der Straße Am Rehhagen befinden sich Gasleitungen der Stadtwerke. Seitens der Stadtwerke ist ein Anschluss an das Gasmitteldrucknetz jederzeit möglich.²²

Es ist geplant, das Wohngebiet über die vorhandene Gasversorgungsleitung DN 150 im Kiefernweg zu versorgen.²³

Weiterhin verläuft eine Gasleitung der EMB GmbH (> 4 bar) ebenfalls in der Straße Am Rehhagen.²⁴

²⁰ Ergebnis zur Erarbeitung der Erschließungsvorplanung durch das Ingenieurbüro Wolfgang Berndt (IBL), Stand vom 07.04.2015.

²¹ Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, Wohngebiet Kiefernweg, Geologische Baugrunduntersuchung, Hauptuntersuchung, Stand vom 04.03.2016.

²² Stadtwerke Brandenburg an der Havel GmbH & Co.KG, Stellungnahme vom 11.07.2016.

²³ Ergebnis zur Erarbeitung der Erschließungsvorplanung durch das Ingenieurbüro Wolfgang Berndt (IBL), Stand vom 07.04.2015.

²⁴ Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg im Auftrag der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, Stellungnahme vom 13.07.2016.

5.8.2.3. Elektroenergieversorgung

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Brandenburg an der Havel GmbH & Co.KG. Eine Anschlussmöglichkeit des Plangebietes an das vorhandene Leitungssystem ist grundsätzlich gegeben.

Das Wohngebiet wird über das vorhandene Niederspannungsnetz am Kiefernweg bzw. Am Rehagen erschlossen.²⁵

5.8.2.4. Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH.²⁶ Da die Telekom in der Stellungnahme vom 26.07.2016 darauf hinwies, dass im Plangebiet Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen der Telekom und Leerrohre für die zu errichtenden Gebäude auf den einzelnen Grundstücken vorzusehen sind, ist davon auszugehen, dass ein Anschluss an die Fernmelde- und Breitbandversorgung gewährleistet werden kann. Im Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen erfolgen hierzu weitere Abstimmungen mit den Versorgungsunternehmen.

5.8.2.5. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Stadt Brandenburg an der Havel als öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger bzw. deren beauftragtes Unternehmen. Eine Entsorgung kann über die in der Zeichnung festgesetzte Planstraße erfolgen. Die Verkehrsflächen sind entsprechend dem Bemessungsfahrzeug ausgelegt.

5.9. Sonstige Planungen

5.9.1. Masterplan Stadt Brandenburg an der Havel

Die Fortschreibung des Masterplanes 2011²⁷ der Stadt Brandenburg a. d. H. als zentrales Planungsinstrument für die übergeordnete und integrierte Strategie der Stadtentwicklung wurde am 24.10.2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Für die Siedlung „Eigene Scholle“, die als Wohnsiedlung mit hohem Naturpotenzial beschrieben ist, sind – unter Berücksichtigung der aufgelockerten Siedlungsstruktur – die Wohnstandorte zu erhalten.

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Wohnen am Kiefernweg / Eigene Scholle“ mit seinen Festsetzungen einer angestrebten offenen Bauweise, der geplanten Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung entspricht dem Masterplan und trägt zur Verfestigung des bereits etablierten Wohnstandorts bei, indem eine bislang ungenutzte Freifläche zu Nachverdichtungszwecken entwickelt wird.

²⁵ Ergebnis zur Erarbeitung der Erschließungsvorplanung durch das Ingenieurbüro Wolfgang Berndt (IBL), Stand vom 07.04.2015.

²⁶ Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordost, Stellungnahme vom 26.07.2016.

²⁷ Stadt Brandenburg a. d. H., Masterplan Stadt Brandenburg a. d. H. Fortschreibung 2011, Stand vom 24.10.2012.

5.10. Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnen am Kiefernweg / Eigene Scholle“ erstreckt sich nur auf das Flurstück 659, Flur 91 in der Gemarkung Brandenburg, welches sich in privatem Eigentum befindet.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

6. Städtebauliches Konzept

Ein privater Investor beabsichtigt, das im Wohngebiet „Eigene Scholle“ liegende, bislang unbebaute Flurstück 659 für den individuellen Eigenheimbau zu entwickeln. Auf einem Großteil des Grundstücks sollen freistehende Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen entstehen, die über eine neu anzulegende öffentliche Straße erschlossen werden. Nach der vorliegenden Erschließungsplanung können im Plangebiet rund 16 Baugrundstücke entstehen.²⁸

Durch das Anlegen der Erschließungsstraße zwischen den Straßen Am Rehhagen und Kiefernweg bietet sich die Möglichkeit, die rückwärtigen, teilweise noch unbebauten Baugrundstückflächen der Grundstücke des Weidensteiges direkt zu erschließen und die bisher ungenutzte Freifläche des Flurstücks 659 einer städtebaulich geordneten Bebauung zuzuführen.

Das geplante Konzept fügt sich in die umgebenden Strukturen ein, da die nähere Umgebung des Plangebiets bereits maßgeblich durch gleichartige Wohnbebauung mit eingestreuter wohngebietsverträglicher Nutzung geprägt ist.

Gleichzeitig werden im städtebaulichen Konzept die Belange der städtischen Forst berücksichtigt, indem die Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksteile eingeschränkt wird.

6.1. Nutzung des Gebietes

Die Flächen sollen vorwiegend als Wohngebiet entwickelt werden; aber auch nicht störende andere Nutzungen sollen zulässig sein. Dazu erfolgt die Festsetzung der Flächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

6.2. Verkehrliches Erschließungskonzept

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes ist in den nördlichen und südlichen Randbereichen bereits über die vorhandenen Straßen Kiefernweg und „Am Rehhagen“ gegeben. Diese beiden öffentlichen Verkehrsflächen werden über die in der Planzeichnung festgesetzte und damit neu anzulegende öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich verbunden. Die Mehrheit der zu bildenden Baugrundstücke soll über die neu anzulegende Verkehrsfläche erschlossen werden. Diese soll den Charakter eines Wohnweges erhalten. Sie ist gleichermaßen für Kraftfahrzeuge sowie für Fußgänger und Radfahrer nutzbar; eine Einteilung in Fahrbahn und Fußweg erfolgt nicht, eine Mischnutzung ist vorgesehen.

Der geplante Wohnweg soll eine Ausbaubreite von 5,0 m besitzen. Dies entspricht gemäß RAS 06 dem Begegnungsfall Lkw/Pkw bei eingeschränkten Bewegungsspielräumen. Die Fahrbahnbefestigung der Erschließungsstraße ist mit Beton-Verbundpflastersteinen nach DIN EN 1338 vorgesehen und die geplanten Eckausrundungen der Verkehrsanbindungen sollen unter

²⁸ IBL - Ingenieurbüro Wolfgang Berndt, Entwurfsplanung Erschließung, Stand vom 25.04.2016.

Beachtung der notwendigen fahrgeometrischen Anforderungen des gewählten Bemessungsfahrzeugs (3-achsiges Müllfahrzeug) als einfacher Kreisbogen ausgebildet werden.

Die Entwässerung des geplanten Wohnweges soll über eine Oberflächenversickerung erfolgen. Das Niederschlagswasser fließt ungesammelt und breitflächig über den Bankettstreifen der Fahrbahn ab. Über eine Straßenmulde, die sich unmittelbar an den Bankettstreifen anschließt, wird das anfallende Oberflächenwasser gesammelt und einer Versickerung zugeführt. Die Mulde hat eine Breite von 1,50 m und eine Tiefe von maximal 0,30 m. Das Erfordernis der mengen- und gütemäßigen Behandlung des Niederschlagswassers wurde gemäß Merkblatt DWA-M 153 geprüft und die Leistungsfähigkeit der geplanten Versickerungsmulden gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 nachgewiesen.²⁹ Die Gesamtbreite der Verkehrsfläche wird insgesamt 7,75 m betragen. Alle Einzelheiten zur Lage und Gestaltung der geplanten Straßenverkehrsflächen obliegen der technischen Erschließungsplanung. Eine Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des B-Planes. Die Anordnung einzelner Parkbuchten wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung geprüft.

Zur ordnungsgemäßen Ausleuchtung des Straßenraumes ist die Errichtung einer Straßenbeleuchtung erforderlich. Ein Einsatz von LED-Technik entsprechend Beleuchtungsstrategie der Stadt wird empfohlen. Die Verlegung des Beleuchtungskabels und die Aufstellung der Leuchten sind im Bankett- und Muldenstreifen auf der westlichen Seite der geplanten Fahrbahn vorgesehen. Dabei soll die Positionierung der Lichtpunkte einseitig erfolgen. Der mittlere Lichtpunktabstand beträgt ca. 23 m. Es ist beabsichtigt, die geplante Straßenbeleuchtungsanlage in Abstimmungen mit dem beauftragten Betreiberunternehmen der Stadt Brandenburg an der Havel (Elektro Brandenburg/Havel GmbH) an die vorhandene Beleuchtungsanlage im Kiefernweg anzuschließen.³⁰

²⁹ Ergebnis zur Erarbeitung der Erschließungsvorplanung durch das Ingenieurbüro Wolfgang Berndt (IBL), Stand vom 07.04.2015.

³⁰ Ergebnis zur Erarbeitung der Erschließungsvorplanung durch das Ingenieurbüro Wolfgang Berndt (IBL), Stand vom 07.04.2015.

7. 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**

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 	Kap. 7.2 TF 1
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß OK 	Kap. 7.3 TF 2 TF 3 TF 3
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Baugrenze offene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser 	Kap. 7.4 TF 4
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkehrsflächen Öffentliche Straßenverkehrsflächen Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich Straßenbegrenzungslinie 	Kap. 7.6
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünflächen / Fläche zum Anpflanzen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 	Kap. 7.8
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geltungsbereich 	Kap. 7.1

7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist zeichnerisch wie folgt festgesetzt:

- im Westen durch eine bewaldete Fläche (Flurstück 809),
- im Norden durch die Straße Kiefernweg,

- im Osten durch Grundstücke des Weidensteigs, die größtenteils mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut sind,
- im Süden durch die Straße Am Rehhagen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nur das Flurstück 659, Flur 91 in der Gemarkung Brandenburg.

Begründung:

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist an den örtlichen Gegebenheiten orientiert. Das Plangebiet umfasst lediglich das Flurstück 659, welches sich unmittelbar an die östlich angrenzende Wohnbebauung anschließt. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs verläuft entlang der Flurstücksgrenze des Flurstücks 659.

Zur Erreichung der angestrebten Planungsziele ist die Einbeziehung weiterer Flächen nicht erforderlich. Zudem schützt die Abgrenzung des Geltungsbereichs die westlich angrenzende Waldfläche und berührt deren Bestand nicht.

Mit Aufstellung des vorliegenden B-Plans kann die Wohnsiedlung „Eigene Scholle“ sinnvoll nachverdichtet werden; bislang ungenutzte Flächenpotenziale werden zur nachhaltigen Nutzung eröffnet.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Als Baugebiet wird zeichnerisch das allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Mit der Festsetzung der Bauflächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnstandortes auf der innerstädtischen Freifläche geschaffen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ergibt sich aufgrund der umliegenden Nutzungsmischung: Wohnen und wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen prägen den Standort. Daher soll auch das Plangebiet vorrangig dem Wohnen dienen, aber auch nicht störende gewerbliche oder soziale Nutzungen sollen grundsätzlich angesiedelt werden können. Weitergehende Konkretisierungen der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen erfolgen durch textliche Festsetzung.

TF 1 Zulässige Nutzungen im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA)

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

- (3) Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO 1990/2013; § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO 1990/2013)

Begründung:

Mit der textlichen Festsetzung TF 1 werden die im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen näher bestimmt. Dabei werden die zulässigen, die ausnahmsweise zulässigen und die unzulässigen Nutzungen definiert. Die zulässigen Nutzungen orientieren sich weitgehend an den Vorgaben des § 4 BauNVO. Aufgrund der ortsspezifischen Gegebenheiten und der Planungsziele werden jedoch einzelne Spezifikationen auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO getroffen.

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

Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen entsprechen nicht dem Nutzungsgefüge des Bestands im Umfeld des Plangebietes. Die mit der Errichtung derartiger Nutzungen verbundenen Belästigungen, insbesondere durch den Fahrverkehr, sollen vermieden werden. Daher werden diese Nutzungen durch die TF 1 ausgeschlossen.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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. Die hieraus resultierende städtebauliche Dichte bestimmt nicht nur das räumliche Erscheinungsbild sondern hat auch Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit städtebaulicher Entwicklungen.

Mit der Überbauung derzeit ungenutzter Flächen soll eine lockere Wohnbebauung für überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser, welche sich in die Umgebungsbebauung einfügt und gleichzeitig die Erholungsfunktion des angrenzenden Waldes nicht beeinträchtigt, ermöglicht werden.

Die Entscheidung, die Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse gemäß Brandenburgischer Bauordnung zu beschränken, begründet sich aus der umgebenden Bebauungsstruktur. Eine 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 zudem ausreichend.

TF 2 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung (Planschablone) festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO 1990/2013)

Begründung:

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die im Baugebiet zulässige Grundfläche (hier: GRZ 0,4 – 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 (sog. Neben-GRZ) um bis zu 50 % überschritten werden. Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet in dem eine Haupt-GRZ 0,4 gilt, würde das bedeuten, dass sich die maximal zulässige Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen zusammen auf bis zu 60 % der Baugrundstücksfläche belaufen dürfte (Haupt-GRZ 0,4 + Neben-GRZ 0,2 = Gesamt-GRZ 0,6).

Eine solche intensive Versiegelung ist in der stark durchgrünter Wohnsiedlung „Eigene Scholle“ städtebaulich nicht erwünscht. Im Interesse eines verstärkten 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 50-prozentige Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen. Im Ergebnis dürfen die Grundflächen von Haupt- und Nebenanlagen (einschließlich Wegen, Zufahrten und Stellplätzen) zusammen also nicht mehr auf 40 % der Baugrundstücksfläche einnehmen.

TF 3 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses höchstens 1,0 m über der mittleren Höhenlage der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen, von welcher aus das Grundstück erschlossen wird.
- (2) Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) darf ein Höchstmaß von 9,5 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, von welcher aus das Grundstück erschlossen wird.
- (3) 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 1990/2013)

Begründung:

In Ergänzung der festgesetzten zulässigen Zahl der Vollgeschosse (II) werden in der TF 3 maximale Gebäudehöhen definiert. Durch die Festsetzung der maximalen Oberkante der Gebäude wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im B-Plangebiet genommen. Zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Gestaltung des Orts- und Straßenbildes wurde zudem eine Festsetzung zur maximalen Höhenlage des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens getroffen.

Insgesamt dient die Festsetzung der Berücksichtigung der Belange der Stadtgestaltung und ist an der Höhe der benachbarten Gebäude orientiert. 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 3 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 entgegenzutreten zu können, kann die Überschreitung der gemäß Absatz 2 zulässigen Höhen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit soll die Einzelfallprüfung ermöglichen.

7.4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Baugrenze (zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung)

Die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Baugrenze verläuft in einem Abstand zwischen 3 m und 15 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken.

Begründung:

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die zeichnerische Festsetzung einer Baugrenze in Form eines Baufensters. Die Abmessung des Baufensters gewährleistet den für die Ausformung der Bebauung erforderlichen 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 Verkehrsfläche und höchstens 15 m zum Nachbargrundstück. Damit wird sichergestellt, dass der Abstand zum Waldgrundstück eingehalten und Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung genommen wird.

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 insbeson-

dere 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.

7.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

TF 4 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

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

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO 1990/2013)

Begründung:

In Ergänzung der 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 planungsrechtliche 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.

7.6. Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie

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

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen,
- Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und
- Straßenbegrenzungslinie.

Begründung:

Der Bebauungsplan stellt die geordnete verkehrsmäßige Erschließung der vorgesehenen Baugrundstücke dar. Die neu anzulegende öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich, welche eine Verbindung zwischen der Straße Am Rehhagen und

Kiefernweg 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 genug Platz, um auf der Fahrbahn Stellplätze für Besucher anzuordnen 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, werden Maßnahmen zur Einengung der Straße oder Aufpflasterungen empfohlen. Die Fahrbahn kann beispielsweise durch Pflanzung von Straßenbäumen oder anderen Grünelementen eingengt werden. Eine detaillierte Prüfung wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung empfohlen. Bei dieser Prüfung sollen auch die beiden vorhandenen Bäume (Nussbaum und Pflaumenbaum) einbezogen werden, welche sich am Rand der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche befinden. Ebenso sind auch die Grundstückszufahrten, die künftig auch von den rückwärtigen Grundstücken des Weidenwegs möglich sein werden, zu berücksichtigen. Durch eine Begrünung entlang der Verkehrsfläche kann das Erscheinungsbild des Straßenraums aufgewertet werden. Generell ist für die Herstellung der Zugänge und Zufahrten der Grundstücke § 5 BbgBO zu beachten.

Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche entlang der Straße Am Rehhagen dient der fußläufigen öffentlichen Erschließung der vorhandenen Straße. Auf dem 2,50 m breiten Streifen zwischen dem Flurstück der Straße Am Rehhagen und dem festgesetzten Baugebiet befindet sich bislang eine Rasenfläche. Seitens der Stadt wird einer Verlegung von unterirdischen Leitungen in diesem Bereich zugestimmt. Diese sollen allerdings so verbaut werden, dass bei einer nachträglichen Anlage eines Gehweges keine Umverlegung der Leitungen erforderlich ist.

Die Straßenbegrenzungslinie dient der Abgrenzung zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem Baugebiet.

7.7. Örtliche Bauvorschriften

Vorbemerkung

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. In § 81 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 § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO getroffen werden, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten erforderlich ist. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden B-Plan Gebrauch gemacht.

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich und somit als städtebaulich gestalterisches Ziel fixiert.

TF 5 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.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

Begründung:

Die Gestaltung der Fassade mehrerer Gebäude übt einen zentralen Einfluss auf das Erscheinungsbild eines Gebiets aus. Daher ist es erforderlich und sinnvoll, Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände zu treffen.

Die zu verwendenden Außenwandmaterialien sind an den Fassadenmaterialien der benachbarten Gebäude orientiert. Generell kann festgestellt werden, dass die Mehrheit der Bestandsgebäude verputzte Fassaden oder Klinkerfassaden besitzen. Damit können diese Baustoffe als gebietstypisch für die „Eigene Scholle“ angesehen werden und sollen daher in der Hauptsache verwendet werden. Weitere Materialien sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig, um zu verhindern, dass beispielsweise ein gebietsuntypisches Holzhaus errichtet wird. Das einzige in der näheren Umgebung vorkommende Holzhaus (Weidensteig 3) kann 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 näheren Umgebung zum Plangebiet gibt es bereits mehrfach Doppelhäuser, die gleich gestaltet sind.

TF 6 Dachform

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich folgende Dachformen zulässig: Flachdach, Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach und gegeneinander versetzte Pultdächer.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 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 6 festgesetzten Dachformen besitzt. Im Sinne eines einheitlichen städtebaulichen Gesamtbildes, sind im neuen Wohngebiet zukünftig ausschließlich diese Dachformen zulässig.

Weitergehende gestalterische Festsetzungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

TF 7 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 Müllboxen sowie Zugängen und Zufahrten zu den Grundstücken – sind erst ab einem Mindestabstand von 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- (2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und weitere bauliche Anlagen unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO 1990/2013)

Begründung:

Das Erscheinungsbild eines Wohngebietes 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 gestalterischem Eindruck bei. Der Vorgartenbereich bleibt damit weitestgehend frei von Bebauung, die die Sichtverhältnisse in diesem Bereich einschränken könnte. Lediglich Müllboxen 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 bauliche Anlagen einen Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten. Dementsprechend wurde klarstellend der Absatz 2 in die Festsetzung aufgenommen, dass innerhalb der größtenteils 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen keine Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen zulässig sind.

Lediglich im Süden und Norden des Plangebiets ist der Abstand zum Wald geringer – hier ist die Baugrenze, aufgrund einer optimalen Nutzbarkeit der geplanten Grundstücke, nur 3 m von der Grundstücksgrenze zum Wald entfernt. Die städtische Forst hat diesem geringeren Abstand zugestimmt, da in diesen Bereichen kein relevanter Baumbestand vorhanden ist. (siehe auch Kap.5.6)

TF 8 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, von welcher aus das Grundstück erschlossen wird.
- (2) Die Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 809, 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. § 81 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 8 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.

7.8. Grünordnerische Festsetzungen

Unmittelbar entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist im Baugebiet eine Fläche zum Anpflanzen für Bäume, Sträucher oder sonstigen Bepflanzungen mit einer Breite von 5 m zeichnerisch festgesetzt. Im Süden und Norden endet die Anpflanzfläche in einer Entfernung von 14 m zu den öffentlichen Straßen.

Begründung:

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen für Bäume, Sträucher oder sonstigen Bepflanzungen sind die gemäß TF 10 Abs. 1 zu pflanzenden Sträucher anzupflanzen. Bei der Festsetzung der Fläche spielt die Nähe des Plangebietes zum Wald eine Rolle.

Zum einen hat die Fläche einen ökologischen Wert für die im Waldgebiet benachbarten Arten, indem sie einen Übergang zwischen bebauter Fläche und Waldgebiet darstellt: Der Lebensraum der am Waldrand lebenden Arten wird somit um neue Habitatstrukturen ergänzt. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde muss die Anpflanzfläche nicht bis an die Straßen Am Rehagen und Kiefernweg heranreichen. Dies dient einer besseren baulichen Nutzbarkeit der dort entstehenden westlichen „Eckgrundstücke“.

Zum anderen sind die Gefahren, die von dem benachbarten Wald und dessen Bewirtschaftung ausgehen für die Verortung und Ausformung der Anpflanzfläche ausschlaggebend: Nach Prüfung der Sachlage durch die städtische Forst ist davon auszugehen, dass die auf dem städtischen Waldgrundstück wachsenden Bäume eine mittlere Baumhöhe von bis zu 15 m erreichen werden. In der jüngsten Vergangenheit wurde bereits ein 10 m breiter Waldsaum zwischen Plangebiet und hoch gewachsenem Waldbestand angelegt. Durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Breite von 5 m wird zusammen mit dem angrenzenden 10 m breiten Waldsaum ein Abstand von insgesamt 15 m zwischen den hoch gewachsenen Waldbäumen und den bebaubaren Flächen eingehalten. Folglich dient die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auch als schützender Puffer zwischen Wald und bebaubaren Flächen.

TF 9 Versickerung von Regenwasser, Vermeidung von Vollversiegelung

- (1) Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig oder in Versickerungsmulden auf den Baugrundstücken zu versickern. Unterirdische Rohr- und Rigolenversickerungsanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- (2) Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich anfallende Niederschlagswasser, muss in straßenbegleitenden Mulden versickert werden. Unterirdische Rigolenversickerungsanlagen können ausnahmsweise zugelassen 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 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 zulässig, diese Verpflichtung als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufzunehmen.

Für das Plangebiet wird die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durch die textliche Festsetzung TF 9 Abs. 1 und 2 geregelt. Dementsprechend ist das Niederschlagswasser breitflächig oder in Versickerungsmulden auf den Baugrundstücken und entlang der Straße zur Versickerung zu bringen. Im Baugrundgutachten wurde bestätigt, dass der Boden eine gute Versickerungsfähigkeit aufweist.³¹

Auf den privaten Baugrundstücken können bei Bedarf ausnahmsweise unterirdische Versickerungsanlagen in Form von Rohr- und Rigolenversickerungen zugelassen werden, wenn die Unterkante der Sickeranlage 31,05 m ü NHN nicht unterschreitet.

Rigolenversickerungsanlagen entlang der Straße können zugelassen werden, wenn ab Unterkante der Sickeranlage mindestens 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand, näherungsweise MHGW von 30,05 m ü NHN, nachgewiesen werden kann und das Vorreinigungserfordernis gemäß DWA M 153 geprüft und beachtet worden ist.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass unterirdische Versickerungen gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde bedürfen. Die breitflächige Versickerung in straßenbegleitenden Mulden ist jedoch erlaubnisfrei.

³¹ Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, Wohngebiet Kiefernweg, Geologische Baugrunduntersuchung, Hauptuntersuchung, Stand vom 04.03.2016.

Hinweis: Die breitflächige Versickerung auf den Baugrundstücken und die Versickerung des Niederschlags auf den Straßenflächen in Fahrbahn begleitenden Mulden ist jedoch zu bevorzugen und gemäß vorliegender Erschließungsplanung vorgesehen.

Mit der Festsetzung der TF 9 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 Festsetzung unterstützt die Versickerung des Niederschlagswassers und dient damit der Regenerierung des Grundwassers sowie des Bodenschutzes. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit soll es jedoch auch möglich sein, bei Bedarf geschlossene Verkehrsflächen herzustellen zu können.

TF 10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (1) 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 gemäß Satz 1 zu pflanzenden Sträucher sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einem Pflanzabstand von mindestens 1,5 m als freiwachsende Hecke oder als Strauchgruppen zu pflanzen. Bei Baugrundstücken ohne eine zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können die Pflanzstandorte auf dem Baugrundstück frei gewählt werden.
- (2) Die Bepflanzungen nach Absatz 1 und 2 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 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern am unmittelbaren Waldrand hat zudem einen ökologischen Wert. Die Pflanzungen können zukünftig insbesondere als Habitat (Rückzugsmöglichkeit und Nahrungsangebot) für verschiedene ansässige Arten 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.

Der Pflanzabstand von mindestens 1,5 m wurde festgesetzt, um sicherzustellen, dass freiwachsende Sträucher gepflanzt werden und keine zugeschnittene Hecke herangezogen wird. Die anzupflanzenden Gehölze sollen dabei vorrangig als Nahrungshabitat für die im angrenzenden Waldstück lebenden Arten dienen. Eine beispielsweise dicht gewachsene Ligusterhecke würde diese Aufgabe nicht erfüllen.

Je nachdem, wie die Parzellierung der einzelnen Grundstücke zukünftig vorgenommen wird, können auch Grundstücke ohne zeichnerisch festgesetzte Anpflanzfläche entstehen. Um die Vollzugsfähigkeit der TF 10 auch für diese Grundstücke zu gewährleisten und die angestrebte

Durchgrünung und ökologische Funktion des Plangebiets sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die Pflanzstandorte auf solchen Baugrundstücken frei gewählt werden können.

Zur Sicherung der Pflanzqualität ist die Anwendung von Arten der festgesetzten Pflanzliste vorgesehen. Dabei ist autochtones Pflanzmaterial zu verwenden. Das bedeutet, dass Pflanzen aus dem Herkunftsgebiet Ostdeutsches Tiefland gemäß Anlage 2 des Erlasses 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 zu verwenden sind. Dieses Pflanzmaterial gilt als gebietsheimisch/gebietseigen.

Durch die Aufnahme des Absatzes 2 wird sichergestellt bzw. klargestellt, dass die Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und ggf. nachzupflanzen sind.

Pflanzliste

Bäume	
(Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, Mindestumfang der Sortierung gemessen in 1,30 m Höhe: 10-12 cm)	
lateinscher Name	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Fraxinus exelsior	Esche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstgehölze	
(Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Mindestumfang der Sortierung gemessen in 1,30 m Höhe: 10-12 cm)	
lateinscher Name	deutscher Name
Malus domestica	Kulturapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	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, ausschließlich autochtones [gebietsheimisches/gebietseigenes] Pflanzenmaterial)	
lateinscher Name	deutscher Name

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthart.	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Schneeball

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.

Außerdem wurde insbesondere bei der Auswahl der Sträucher darauf geachtet, größtenteils ungiftige Sorten festzusetzen, da diese in den Hausgärten angepflanzt werden sollen. Vor allem Kinder sollen so vor dem Verzehr giftiger Pflanzenbestandteile geschützt werden.

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.

7.9. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Bodendenkmal „Fundplatz Neustadt Nr. 40/3“ im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I S. 215).

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB gilt, dass Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden sollen, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Bauvorhaben notwendig oder zweckmäßig sind. Dies ist hier der Fall.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde im Zuge bauvorbereitender Maßnahmen ein archäologischer Fundplatz im Plangebiet entdeckt.

Entgegen den Erwartungen der Unteren Denkmalschutzbehörde, zeigten sich bei den Bodenarbeiten in den Profilen unter der 40 cm starken humosen Deckschicht fünf eindeutige urgeschichtliche Grubenbefunde. Dabei handelt es sich um 2 Pfostengruben mit Holzkohlestücken und 3 größere, wahrscheinlich als Speichergruben anzusprechende, mit braun bis dunkelbraunen Sanden verfüllte Gruben mit Durchmessern von 0,8 bis 1,0 m.

Die Art der Gruben, deren Form und Verfüllung, ist sehr gut mit den spätbronzezeitlichen Speichersiedlungen in Einklang zu bringen, wie sie am Windmühlenberg in Neuendorf, in Bereich des Rüstern / Birken / Eichhorstweges auf der Eigenen Scholle und auch im Libellenweg beobachtet und dokumentiert wurden. In diesen Speichersiedlungen wurden wahrscheinlich Saatgut, Lebens- und Futtermittel aufbewahrt. Soweit das bisher erforscht werden konnte, befinden sich diese Siedlungen zwischen den eigentlichen Wohnsiedlungen und den Gräberfeldern. Das für diese Speichersiedlung möglicherweise zugehörige Gräberfeld ist altbekannt (seit 1934) und befindet sich im Bereich „Am Turnerheim“ / Ziesarer Landstraße wenig westlich des Planungsgebietes.

Die Ausdehnung des Bodendenkmals ist aktuell allerdings noch nicht bekannt. Daher kann der Fundplatz auf der Planurkunde nicht durch zeichnerische Umgrenzung nachrichtlich übernommen werden. Erst nach Abschluss der Erschließungsarbeiten kann eindeutig festgestellt werden, welcher Bereich von dem Fundplatz betroffen ist und das Bodendenkmal räumlich eindeutig verortet werden. Aus diesem Grund erfolgt eine Nachrichtliche Übernahme auf der Planurkunde in Textform.

7.10. 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 werden durch die Aufnahme dieses Hinweises in Absatz 1 auf die geltende Rechtslage hingewiesen. Anliegen ist es, Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden. Daher wird auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und auf die Bundesartenschutzverordnung hingewiesen.

Hinweis 2: Bodendenkmale

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24.05.2004 (GVBl. I S. 215) wird hingewiesen, Bauvorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind denkmalrechtlich erlaubnispflichtig (§§ 9, 19 und 20 BbgDSchG). Die Bodeneingriffe sind bei der Denkmalschutzbehörde anzumelden und nur unter Aufsicht der Denkmalschutzbehörde auszuführen (§ 8 und 14 BbgDSchG).

Begründung:

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes bei Eingriffen in den Boden aufmerksam zu machen, da im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein archäologischer Fundplatz entdeckt wurde. Erdarbeiten im Plangebiet sollen durch einen Facharchäologen begleitet werden, weil die Ausdehnung des Fundplatzes bislang nicht bekannt ist. Dementsprechend ist die rechtzeitige Mitteilung bei geplanten Erdingriffen an die Untere Denkmalschutzbehörde notwendig.

Hinweis 3: Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

Begründung:

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

D. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ

8. Auswirkungen auf die Bevölkerung

8.1. Arbeitsplatzentwicklung

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

8.2. Bevölkerungsentwicklung

Mit der Entwicklung des geplanten Wohngebietes und der Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum ist ein positiver Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung zu erwarten.

8.3. 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 rund 16 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen. Das aus dieser Nutzung resultierende zusätzliche Verkehrsaufkommen kann als unerheblich bewertet werden. Es kann von den Straßen Kiefernweg und Am Rehhagen bewältigt werden.

8.4. 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 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – stellt Werte bereit, die bei der Planung von Baugebieten als Orientierungswerte zu berücksichtigen sind. Für ein allgemeines Wohngebiet liegen die Orientierungswerte tags bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A) (bzw. 45 dB(A) für Verkehrslärm).

Gewerbliche und industrielle Anlagen selbst unterliegen den Bestimmungen der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz; Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Dazu sieht die Verordnung einzuhaltende Immissionsrichtwerte vor. In dem hier festgesetzten allgemeinen Wohngebiet beläuft sich der Immissionsrichtwert tags auf 55 dB(A) und nachts auf 40 dB(A).

In der Nähe des Plangebiets befinden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen, von denen potenziell Störungen für die geplante Wohnnutzung ausgehen können. Zu benennen sind hierbei folgende Betriebe bzw. Anlagen:

- Tennisanlage mit sechs Tennisplätzen nördlich der am Kiefernweg bestehenden Bebauung;
- Ihwe Ralf Getränkemarkt (Am Rehhagen 28)
- Firma Willi Baier, Güternah- und Fernverkehr (Weidensteig 25) und
- Firma Grabdenkmale Fischer (Weidensteig 11).

Bereits im Zuge des Planverfahrens im Jahr 2002 für die ungenutzte Fläche zwischen den Straßen Am Rehhagen und Kiefernweg erfolgte eine Auseinandersetzung mit den Fragen des Immissionsschutzes. Betrachtet wurden die benachbarten gewerblichen Betriebe, der Tennisplatz sowie der Verkehrslärm ausgehend von der Ziesarer Landstraße. Die damaligen Ausführungen wurden auf ihre Aktualität hin überprüft und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Für die **Ziesarer Landstraße** konnte und kann festgestellt werden, dass eine Überschreitung der Richtwerte ausgehend vom Verkehrslärm der Ziesarer Landstraße aufgrund der Entfernung zum geplanten allgemeinen Wohngebiet nicht zu erwarten ist. Auch für die benachbarten Bebauungsplangebiete „Wohnsiedlung Buchenweg/Eigene Scholle“ und „Wohngebiet Kastanienweg“ kam man zu diesem Ergebnis. Für den B-Plan „Wohngebiet Am Rehhagen“, welcher bereits im Jahr 1995 in Kraft trat, wurden lediglich für die zwischen dem Zeilenwald und der ersten Erschließungsstraße (Spechtbogen) gelegenen Baufelder Schallschutzfestsetzungen zum Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich. Für Wohngrundstücke, die unmittelbar an die Straße Am Rehhagen anschließen, sind im B-Plan „Wohngebiet Am Rehhagen“ straßenseitig Schallschutzfenster mit $R'w_{min}=25$ dB zu Wohn- und Schlafräumen festgesetzt. Diese Werte stellen jedoch durch technische Neuerungen in den letzten Jahren keine zusätzlichen Anforderungen bei der Errichtung von Wohngebäuden mehr dar. Aufgrund der Wärmeschutz- und Energieeinspar-Verordnungen erfüllen alle marktüblichen Fenster mindestens die Anforderungen an die Schallschutzklasse SK 2 (Schalldämmmaß $R'w$ 30 bis 34 dB). Für den Bebauungsplan „Wohnsiedlung Buchenweg/Eigene Scholle“, welcher Ende der 1990er Jahre aufgestellt wurde, waren keine Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich, obwohl das Plangebiet ebenfalls an der Hauptverkehrsader (Straße Am Rehhagen -Buchenweg - Am Turnerheim) der Siedlung Eigene Scholle liegt. Auf diesen Straßen verkehrt ebenfalls der ÖPNV. Auch aufgrund des asphaltierten Straßenbelags der Straße Am Rehhagen und der Geschwindigkeitsbegrenzung auf maximal 30 km/h kann davon ausgegangen werden, dass von den angrenzenden Wohnstraßen keine unzumutbaren Lärmbelastigungen auf das Plangebiet ausgehen, die Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich machen.

Gleichfalls ist von der nordöstlich der vorhandenen Wohnbebauung des Kiefernwegs befindlichen **Tennisanlage** keine Überschreitung der zulässigen Richtwerte zu erwarten. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Tennisanlage wurde vom TÜV Umwelt Meßtechnik GmbH im März 1995 ein Gutachten über die Schallemissionen erstellt. In der Zusammenfassung des Gutachtens wird ausgeführt, dass die Tennisanlage mit sechs Tennisplätzen bei maximalem Betrieb Immissionen verursacht, die den Bau einer 4,50 m hohen Schallschutzanlage erforderlich machen. Zum Schutz der Wohnbebauung wurde bereits im Zusammenhang mit der Erstellung des

benachbarten, nordöstlich des Kiefernwegs gelegenen Bebauungsplans „Wohnsiedlung Buchenweg/Eigene Scholle“ und in Auswertung des vorgenannten Gutachtens eine 4,50 m hohe Immissionsschutzanlage errichtet. Von passiven Lärmschutzfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Buchenweg/Eigene Scholle“ sind lediglich die unmittelbar an dieser Anlage angrenzenden Baufelder betroffen. Diesbezügliche Lärmeinwirkungen auf das hier in Rede stehende Plangebiet sind somit auszuschließen.

Von dem Am Rehhagen 28 betriebenen **Getränkemarkt** sind ebenfalls Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet auszuschließen, da es sich um einen kleinen Markt handelt, welcher sich in einiger Entfernung zum Plangebiet befindet. Zwischen Getränkemarkt und Plangebiet liegen die städtische Waldfläche sowie die Bebauung am Fichtenweg.

Die **Firma Willi Beier - Güternah- und Fernverkehr** ist im Jahr 1999 ins Industriegebiet nach Brandenburg-Görden umgezogen. Auf dem Grundstück befindet sich neben dem Wohnhaus noch eine Lagehalle der ehemaligen gewerblichen Nutzung, die als gelegentlich als Abstellmöglichkeit genutzt wird. Somit gehen auch vom Weidensteig 25 keine Störungen für das Plangebiet aus.

Der am Weidensteig 11 ansässige **Steinmetz** verrichtet seine Arbeiten in einem Werkstattgebäude. Im Rahmen des 1994 vollzogenen Baugenehmigungsverfahrens wurde von einem Fachbüro ein Schallschutznachweis erbracht. Es wurde nachgewiesen, dass durch entsprechende bauliche Maßnahmen die schallschutztechnischen Anforderungen an der nächstgelegenen Wohnbebauung erfüllt werden. Die 1994 erteilte Baugenehmigung enthält die Auflage, dass die Immissionswerte für das Allgemeine Wohngebiet - 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts - an der nächst gelegenen Wohnbebauung einzuhalten sind. Im Rahmen des eingestellten Planverfahrens wurden zusätzlich zur Ermittlung und Bewertung tatsächlich auftretender Geräuschimmissionen im März 2004 durch die KSZ Ingenieurbüro GmbH bei laufendem Betrieb Messungen an exponierten Nachweisorten, wie der Grundstücksgrenze zur geplanten Erschließungsstraße, durchgeführt. Dem Messprotokoll ist zu entnehmen, dass der Immissionswert von 55 dB (A) bei geschlossenem Tor des Werkstattgebäudes 2 (Säge) sicher eingehalten wird. Kurzzeitiges Öffnen des Tores zum Begehen ist dabei zulässig. Das Tor des Werkstattgebäudes für die Sandstrahlanlage sollte ebenfalls geschlossen gehalten werden. Nächtliche Arbeiten werden nicht vorgenommen. Bei der vorgefundenen Betriebsweise erzeugt der Betrieb keine im Sinne der TA Lärm unzumutbaren Geräusche.

Hinsichtlich der vom Plangebiet selbst ausgehenden möglichen Störungen kann folgendes festgestellt werden: Im Plangebiet werden rund 16 Grundstücke für den individuellen Eigenheimbau entstehen. Aufgrund dieser geringen Anzahl an Wohnungen und damit Bewohnern im Plangebiet, ist nicht zu erwarten, dass mit der Realisierung des Wohngebiets erheblich nachteilige Lärmbelastungen für die Umgebung ausgehen werden. Auch von den im Baugebiet weiteren allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gehen voraussichtlich keine erheblichen Lärmbelastungen aus. Einzig in der Bauphase kann es vorübergehend zu Störungen durch Lärm und Staubentwicklungen kommen.

Fazit: Im Ergebnis kann, auch unter Berücksichtigung der in der Nachbarschaft ansässigen gewerblichen Nutzungen, der einem allgemeinen Wohngebiet zuzubilligende Schutzanspruch gewährleistet werden. Plangebietsbezogene Festsetzungen zum Immissionsschutz sind nicht

erforderlich. Gleichfalls gehen von dem geplanten Gebiet selbst keine erheblich nachteiligen Störungen für die Umgebung aus. Die Lärmschutzanforderungen an die ansässigen gewerblichen Betriebe ändern sich ebenfalls nicht, da die Umsetzung der Planung nicht dazu führt, dass sich der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung für die ansässigen gewerblichen Nutzungen reduziert.

Mit Schreiben vom 11.07.2016 bestätigte das Landesamt für Umwelt ebenfalls, dass seitens des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

8.5. Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine standortgerechte Nachnutzung der innerstädtischen, bislang ungenutzten Fläche, eröffnet werden.

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

- Durch die Nutzung der innerstädtischen Fläche zu Zwecken des Wohnungsbaus wird die Innenentwicklung unterstützt und der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgebeugt.
- Die Nutzbarmachung hat eine städtebauliche Neuordnung der derzeitigen Freifläche zur Folge, auch die Erschließung erfolgt geordnet.
- Die durch den B-Plan festgesetzten Beschränkungen des Plangebietes - hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung - tragen zur Berücksichtigung von Belangen des Nachbarschutzes und des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei.

9. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

9.1. Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft

9.1.1. Boden

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine Zunahme des Versiegelungsgrads im Plangebiet, sodass die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung in gewissem Umfang eingeschränkt werden. Um die Versiegelung dabei auf ein gebietsverträgliches Maß zu begrenzen, wird die Grundflächenzahl auf GRZ 0,4 ohne Überschreitung durch Nebenanlagen begrenzt.

Die Zunahme des Versiegelungsgrades ist jedoch unerlässlich, um die angestrebte Wohnnutzung im Baugebiet zu realisieren.

9.1.2. 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.

Letztendlich ist nicht zu erkennen, dass mit der Umsetzung der Planung erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind.

9.1.3. Natur

Das Plangebiet stellt sich im Zeitpunkt der Planaufstellung als Freifläche mit einer geschlossenen Grasflur dar. Der Charakter dieser Freifläche geht mit Umsetzung der Planung verloren; dies ist jedoch gewollt. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebiets mit kleinteiligem, individuellem Einfamilien- und Doppelhausbau.

Mittels Festsetzung ist sichergestellt, dass auf jedem Baugrundstück mindestens ein Baum und fünf Sträucher zu pflanzen sind, die zur Begrünung des Gebiets beitragen sollen. 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.

9.1.4. Landschaft

Die Planung berührt keine geschützten Landschaftsbestandteile oder Landschaftsschutzgebiete. Insofern sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erkennen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass der Plan nach § 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 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Für die Eingriffe ist somit kein Ausgleich erforderlich.

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

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblich negativen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere sowie für die besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG zu erwarten, da nachgewiesen wurde, dass im Plangebiet selbst keine besonders geschützten Arten vorkommen.³²

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sowie der Festsetzung einer Bodenfreiheit von Einfriedungen entlang der Grenze zum Waldgrundstück 809 werden die Belange des Artenschutzes aufgegriffen: Potenzieller Nahrungs- und Lebensraum wird gesichert, die Durchgängigkeit des künftig bebauten Plangebiets wird in gewissen Maße erhalten bleiben.

Insbesondere durch die Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird eine Pufferzone zu der intensiveren Grundstücksnutzung auch mit baulichen Nebenanlagen geschaffen. Eine Störung der im angrenzenden Waldrandbereich brü-

³² Beatrix Wuntke, Bericht zur artenschutzfachlichen Kontrolle des Plangeländes zwischen Am Rehhagen und Kiefernweg in Brandenburg a. d. H. auf Brutvögel und Zauneidechsen, Stand vom 03.08.2015.

tenden, besonders geschützten Vogelarten wird dadurch gemindert. Die anzupflanzenden Gehölze bieten gleichzeitig Nahrung für diese Arten.

9.3. Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Zeitpunkt der Aufstellung sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter im Plangebiet vorhanden. Dementsprechend sind keine Auswirkungen zu prognostizieren.

9.4. Auswirkungen auf Luft, Klimaschutz und Bodenschutz

Mit der Umsetzung der Planung wird 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 Umsetzung der Planung sind auch keine wesentlichen klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten; auch den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen. Mit der Nachverdichtung innerstädtischer Flächen wird ein Beitrag zur Innenentwicklung und zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme sowie -versiegelung im Außenbereich geleistet. Maßnahmen der Innenentwicklung und die Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme sind grundsätzlich als im Sinne des Klima- und Bodenschutzes zu werten.

10. Nachbarschutz

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO inmitten des Eigenheimgebietes „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. Weitere nachbarschützende Festsetzungen sind nicht Gegenstand der Planung.

11. Kosten

Für die Erschließung des allgemeinen Wohngebiets ist die Anlage zusätzlicher Erschließungsanlagen im Plangebiet 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.

Entsprechende Regelungen werden in einem mit der Stadt Brandenburg an der Havel abzuschließenden Vertrag getroffen. Daneben sind für die medientechnische Erschließung weitere

vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und den Versorgungsträgern erforderlich.

12. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächengrößen im Plangebiet dar.

Nutzung	Größe in m² (gerundet)	von Hundert (gerundet)
Teilgebiet WA	11.382,39	81,64
<i>darin enthalten:</i>		
<i>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>1.376,18</i>	<i>9,87</i>
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“	2.472,22	17,73
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	87,35	0,63
SUMME	13.941,97	100

E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG

13. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

13.1. 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 19.04.2016 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 zwei Vertreter der Stadtverwaltung Brandenburg a. d. H., 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 40 interessierte Bürger sowie verschiedene Pressevertreter teil.

Nachfragen und Diskussionen der Bürger erfolgten vornehmlich zu den folgenden Sachpunkten:

- Ablauf der Bauarbeiten,
- Verfügbarkeit der Grundstücke,
- Kaufpreis der Grundstücke,
- Anliegerbeiträge für die Anwohner des Weidensteigs und
- Betroffenheit der städtischen Waldfläche.

Im Ergebnis bestanden keine grundsätzlichen Einwendungen zur Entwicklung der Freifläche als Wohngebiet von den anwesenden Bürgern.

Die Inhalte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in einem Protokoll dokumentiert, welches Bestandteil der Verfahrensakte ist. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit gaben keinen Anlass, den Vorentwurf in seinen Grundzügen zu überarbeiten.

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

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans vom 30.06.2016 bis einschließlich 01.08.2016 statt.

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel, Jg. 26, Nr. 14 vom 22.06.2016 von der Auslegung unterrichtet. Es ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 22.06.2016 über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme bis zum 01.08.2016 gebeten. Es wurden insgesamt 30 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Verbände sowie die Nachbargemeinden angeschrieben. Der nachstehenden Tabelle ist zu entnehmen, welche Institutionen beteiligt wurden und Stellung genommen haben:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31
„Wohnen am Kiefernweg / Eigene Scholle“

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Stellungnahme vom
1	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Abteilung GL	18.07.2016
2	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, Regionale Planungsstelle	11.07.2016
3	Landesamt für Umwelt Brandenburg, Abteilung N 1	-
4	Landesamt für Umwelt Brandenburg, Abteilung W 24	-
5	Landesamt für Umwelt Brandenburg, Abteilung W 13	11.07.2016
6	Landesamt für Umwelt Brandenburg, Regionalabteilung West (T 26)	11.07.2016
7	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	-
8	Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Lehnin	01.07.2016
9	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst	-
10	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg	06.07.2016
11	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege	30.06.2016
12	Deutscher Wetterdienst	11.07.2016
13	Katholische Kirche, Erzbischöfliches Ordinariat	25.07.2016
14	Evangelische Kirche in Berlin-Brandenburg schlesische Oberlausitz	-
15	Landesverband der Jüdischen Gemeinden, Land Brandenburg KdöR	-
16	Polizeipräsidium Potsdam, Schutzbereich Brandenburg	-
17	Verkehrsbetriebe Brandenburg an der Havel GmbH	20.07.2016
18	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH	-
19	Deutsche Telekom Technik GmbH	26.07.2016
20	E.DIS AG, Regionalbereich West	04.07.2016
21	50 Hertz Transmission GmbH	05.07.2016
22	ONTRAS - Gastransport GmbH, GDM/Genehmigungswesen	12.07.2016
23	E.ON Kraftwerke GmbH, Immobilien	-
24	EMB Energie Mark Brandenburg GmbH	13.07.2016
25	BRAWAG GmbH	27.07.2016
26	Stadtwerke Brandenburg an der Havel GmbH & Co.KG	11.07.2016
27	RFT Kabel Brandenburg GmbH	-
28	Landkreis Potsdam Mittelmark, FB IV/Recht, Bauen, Kataster und Vermessung	01.07.2016
29	Amt Wusterwitz; Gemeinden Rosenau, Bensdorf, Wusterwitz	05.07.2015
30	Amt Ziesar; Gemeinden Wenzlow, Wollin	04.07.2016

[-] keine Stellungnahme eingegangen

Die Stellungnahmen, mit denen Einwendungen erhoben oder Belange geltend gemacht wurden, wurden in einer Abwägungstabelle zusammengefasst und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Aufgrund der eingegangenen Hinweise und Anregungen sowie aufgrund von Hinweisen aus eigener Sachkenntnis, wurde die Begründung zum Bebauungsplan in einzelnen Punkten ergänzt. Materielle Änderungen an der Planurkunde oder den textlichen Festsetzungen waren nicht erforderlich.

Es wurde lediglich eine Anregung vorgetragen, der sich der Plangeber nicht anschließen konnte. Die Deutsche Telekom AG bat darum, eine Festsetzung für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen. Hierfür gibt es jedoch kein Regelungserfordernis im Bebauungsplan; dies ist Sache des Genehmigungsverfahrens. Die Leitungen können in der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung untergebracht werden. Sie wären auch als Nebenanlagen im Baugebiet zulässig.

Die vollständige Abwägung der einzelnen Punkte ist der Abwägungstabelle, die Bestandteil der Verfahrensakte ist, zu entnehmen.

14. Schlussabwägung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 31 „Wohnen am Kiefernweg / Eigene Scholle“ erstreckt sich auf einer rund 1,4 ha großen Freifläche inmitten der Siedlung „Eigene Scholle“, die ein etablierter Wohnstandort der Stadt Brandenburg an der Havel ist. Die ungenutzte Freifläche ist mehrheitlich von bebauten Grundstücken mit Einfamilien- und Doppelhausbebauung umgeben und grenzt im Westen unmittelbar an eine städtische Forstfläche an.

In der Stadtverordnetenversammlung vom 24.02.2016 wurde der Beschluss gefasst, für das Flurstück 659 einen Bebauungsplan aufzustellen. Da die zentral in der Siedlung „Eigene Scholle“ gelegene Fläche maßgeblich durch freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt ist, bietet sich das Areal zur Weiterentwicklung des Wohnstandorts „Eigene Scholle“ an. Die Fläche kann als Innenentwicklungspotenzial genutzt werden und so die Attraktivität der Wohnsiedlung steigern sowie die Bedeutung der Stadt Brandenburg an der Havel als Oberzentrum stärken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollten somit die Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung der innerstädtischen Freifläche geschaffen werden. Insbesondere war es das Ziel, Flächen für den nachgefragten individuellen Eigenheimbau in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern bereitzustellen.

Zur Umsetzung der erklärten Zielstellung setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Das Plangebiet soll damit vorrangig dem Wohnen dienen; gleichzeitig sind nicht störende gewerbliche oder soziale Nutzungen in deutlich untergeordnetem Umfang zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden ausgeschlossen, um die Wohnruhe im Gebiet nicht zu beeinträchtigen.

Das städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung „Eigene Scholle“ wird maßgeblich von freistehenden Einfamilien- und Doppelhaushälften geprägt. Im Plangebiet soll dementsprechend eine lockere, durchgrünte Wohnsiedlung, welche sich in die Umgebungsbebauung einfügt und gleichzeitig die Erholungsfunktion des angrenzenden Waldes nicht beeinträchtigt, entstehen. Insgesamt dient ein Großteil der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 31 „Wohnen am Kiefernweg / Eigene Scholle“ der Berücksichtigung der Belange der Stadtgestaltung und ist an der beschriebenen Umgebungsbebauung orientiert:

- Art der baulichen Nutzung:
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (TF 1)
- Maß der baulichen Nutzung:
 - GRZ 0,4 (ohne Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gemäß TF 2 - zum Schutz der lockeren Bebauungsstruktur und des durchgrünten Charakters)
 - max. II Vollgeschosse
 - Höhe baulicher Anlagen: Begrenzung Fußbodenoberkante Erdgeschoss über Straßenoberkante, Oberkante baulicher Anlagen max. 9,5 m (Ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit für technische Anlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) (TF 3)
- Bauweise:
 - Offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche:
 - Verlauf der Baugrenze entlang der Verkehrsfläche in einem Abstand von 3 m bzw. 5 m
- zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden:
 - maximal zwei (TF 4)
- örtliche Bauvorschriften:
 - Außenwandmaterialien: Putz oder Klinkerfassaden oder einer Kombination aus beiden Baumaterialien zulässig; andere Materialien nur in untergeordnetem Umfang zulässig (TF 5 Abs. 1)
 - Doppelhaushälften sind einheitlich zu gestalten (TF 5 Abs. 2)
 - nur ausgewählte Dachformen sind zulässig (TF 6)
- Anordnung der Garagen und überdachten Stellplätze sowie der Nebenanlagen auf den Baugrundstücken:
 - Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen müssen Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen (TF 7 Abs. 1)
- Einfriedungen:
 - bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig (TF 8 Abs. 1)
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
 - TF 10 regelt das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken - dies dient der Eingrünung der Grundstücke

Eine Besonderheit des Plangebiets, stellt die Nähe zu der benachbarten städtischen Forstfläche dar. Die Fläche unterstützt den Erholungscharakter der stark durchgrünten Wohnsiedlung „Eigene Scholle“ - gleichzeitig ergeben sich aufgrund des geringen Abstandes von lediglich 10 m zwischen hochgewachsenem Wald (ca. 15 m hohe Bäume) und Plangebiet auch Einschränkungen für die Nutzbarkeit der geplanten Baugrundstücke. In Abstimmung mit der städtischen Forst

wurden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, mit denen die Belange der Forstwirtschaft angemessen berücksichtigt wurden und gleichzeitig die Sicherheit der zukünftig im Gebiet lebenden Menschen und der Bebauung gewährleistet werden kann. Um einen 15 m breiten Abstand zwischen hochgewachsenem Wald und bebaubarem Bereich sicherzustellen, ist entlang der westlichen Grenze des Plangebiets ein 5 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb dieser Anpflanzfläche sind keine Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen zulässig. Mithilfe dieses 5 m breiten Streifens - zusammen mit dem angrenzenden 10 m breiten Waldsaum, der jüngst angelegt wurde, kann somit der notwendige Abstand zum Wald nachgewiesen werden. Am südlichen und nördlichen Ende des Plangebiets verjüngt sich diese Anpflanzfläche auf eine Breite von nur 3 m und endet zudem in einem Abstand von 14 m zu den Straßen Am Rehhagen und Kiefernweg. Waldtypische Gefahren sind in diesem Bereich nicht zu erwarten, da hier kein relevanter Baumbestand vorhanden ist. Die Festsetzungen sind mit der unteren Naturschutzbehörde und der städtischen Forst abgestimmt und dienen einer besseren baulichen Nutzbarkeit der dort entstehenden westlichen „Eckgrundstücke“. Auch bei der Festsetzung der Baugrenze wurde der angrenzende Wald und die Nutzbarkeit der Eckgrundstücke berücksichtigt. Die Baugrenze, in denen die Hauptanlagen errichtet werden dürfen, verläuft mehrheitlich in einem Abstand von 15 m zur angrenzenden Wald-Flurstücksgrenze. Am südlichen und nördlichen Ende des Baugebiets konnte die Baugrenze, aus den bereits genannten Gründen, auf einen Abstand von 3,0 m verringert werden.

Die in der TF 10 Abs. 1 vorgesehenen Strauchpflanzungen müssen in der Regel innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen angelegt werden. Eine Ausnahme besteht für die Grundstücke ohne eine solche Festsetzung, hier ist die Position der Sträucher frei wählbar. Weiterhin ist je angefangene 500 m² Baugrundstück ein Baum zu pflanzen. Zusammen mit der TF 2, wonach die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die nach in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ausgeschlossen ist, dient die Festsetzung TF 10 (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) dazu, einen hohen Grünanteil im Wohngebiet sicherzustellen. Zur Sicherung der Pflanzqualität ist die Anwendung von Arten der festgesetzten Pflanzliste vorgesehen.

Die festgesetzten Bepflanzungen haben weiterhin einen ökologischen Wert für die im Waldgebiet benachbart lebenden Arten und ergänzen deren Lebensraum. Insbesondere wird ein Vorkommen der Zauneidechse auf der Waldfläche vermutet. Daneben ist es wahrscheinlich, dass weitere Kriechtiere die Waldsaumfläche nutzen. Um deren Bewegungsfreiheit nicht zu behindern, wurde in der TF 8 Abs. 2 die Regelung getroffen, dass Einfriedungen entlang des Wald-Flurstücks eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m aufweisen müssen. Die zukünftigen Bauherren sollen außerdem durch die Aufnahme eines Hinweises ohne Normcharakter auf die geltende Rechtslage hinsichtlich des Artenschutzes hingewiesen werden.

Zum Schutz und zur Regenerationsfähigkeit des Grundwassers ist das Niederschlagswasser breitflächig oder in Versickerungsmulden auf den Baugrundstücken und entlang der Straße zur Versickerung zu bringen. Unterirdische Versickerungsanlagen können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Weiterhin wird mit der Festsetzung der TF 9 Abs. 3, wonach die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, ein Mindestmaß an Wasser- und Luftdurchlässigkeit zugunsten des Naturhaushaltes erhalten.

Die öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist im Bebauungsplan so bemessen, dass Stellplätze für Besucher, die straßenbegleitenden Versickerungsmulden sowie die erforderlichen medientechnischen Versorgungsleitungen untergebracht werden können. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche an der Straße am Rehhagen dient der fußläufigen, öffentlichen Erschließung entlang der Straße.

Zuletzt wird mittels Hinweis ohne Normcharakter auf den städtebaulichen Vertrag, der zum Bebauungsplan gehört, hingewiesen.

Die Begründung aller getroffenen Festsetzungen erfolgte für jede Festsetzung einzeln. Dabei wurde immer wieder auf bestehende Zusammenhänge hingewiesen und der Abwägungsprozess dokumentiert.

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Wohnen am Kiefernweg / Eigene Scholle“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da er die geforderten Anwendungsvoraussetzungen erfüllt. Damit entfiel zwar die Pflicht zur formalisierten Umweltprüfung mit Umweltbericht, dennoch wurden die relevanten Umweltbelange erhoben, bewertet und in die Abwägungsentscheidung einbezogen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans war nicht erforderlich, da das Plangebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brandenburg an der Havel bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Dementsprechend wurde zur Beschleunigung des Verfahrens, auch da wesentliche Sachverhalte aus dem früheren eingestellten Planverfahren genutzt werden konnten, keine frühzeitige Beteiligung der Behörden durchgeführt. Der Öffentlichkeit wurde dennoch im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 19.04.2016 frühzeitig die Möglichkeit gegeben sich zur Planung zu äußern. Die Stadt möchte somit eine größtmögliche Akzeptanz der Planung bei den Anwohnern erreichen. Im Ergebnis bestanden keine grundsätzlichen Einwendungen zur Entwicklung der Freifläche als Wohngebiet von den anwesenden Bürgern.

In der Zeit vom 30.06.2016 bis einschließlich 01.08.2016 fand die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans statt. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden parallel angeschrieben, um sie über die öffentliche Auslegung zu informieren und um eine Stellungnahme zu bitten.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurde lediglich von der Deutschen Telekom Technik GmbH eine Anregung vorgetragen, der sich der Plangeber nicht anschließen konnte. Es wurde darum gebeten, eine Festsetzung für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen. Hierfür gibt es jedoch kein Regelungserfordernis im Bebauungsplan; dies ist Sache des Genehmigungsverfahrens. Die Leitungen können in der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung untergebracht werden. Sie wären auch als Nebenanlagen im Baugebiet zulässig.

Die förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gab letztendlich keinen Anlass, den Entwurf des Bebauungsplans materiell zu ändern.

Allerdings kam es im September 2016 zum Zuge von bauvorbereitenden Maßnahmen zum Fund eines bislang unbekanntes Bodendenkmals im Plangebiet. Aus diesem Grund wurden eine ent-

sprechende Nachrichtliche Übernahme in Textform und ein Hinweis ohne Normcharakter in den Plan aufgenommen. Materielle Änderungen der Bebauungsplansatzung waren nicht erforderlich. Damit konnte die Beschlussfassung über den Bebauungsplan vorbereitet werden. Der Satzungsbeschluss bestätigt die Abwägung.

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2016 (GVBl. I/27, [Nr. 14]).

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]).

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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.

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).

Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbgUVP) vom 10. Juli 2002 (GVBl. I/02, [Nr. 07], S.62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 39]).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490) geändert worden ist.

Hauptsatzung der Stadt Brandenburg an der Havel vom 27.03.2009 (ABl. Nr. 07 vom 27.03.2009), geändert durch Satzung vom 31.05.2011 (ABl. Nr. 13 vom 31.05.2011), geändert durch Satzung vom 02.07.2012 (ABl. Nr. 14 vom 06.07.2012).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

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]).