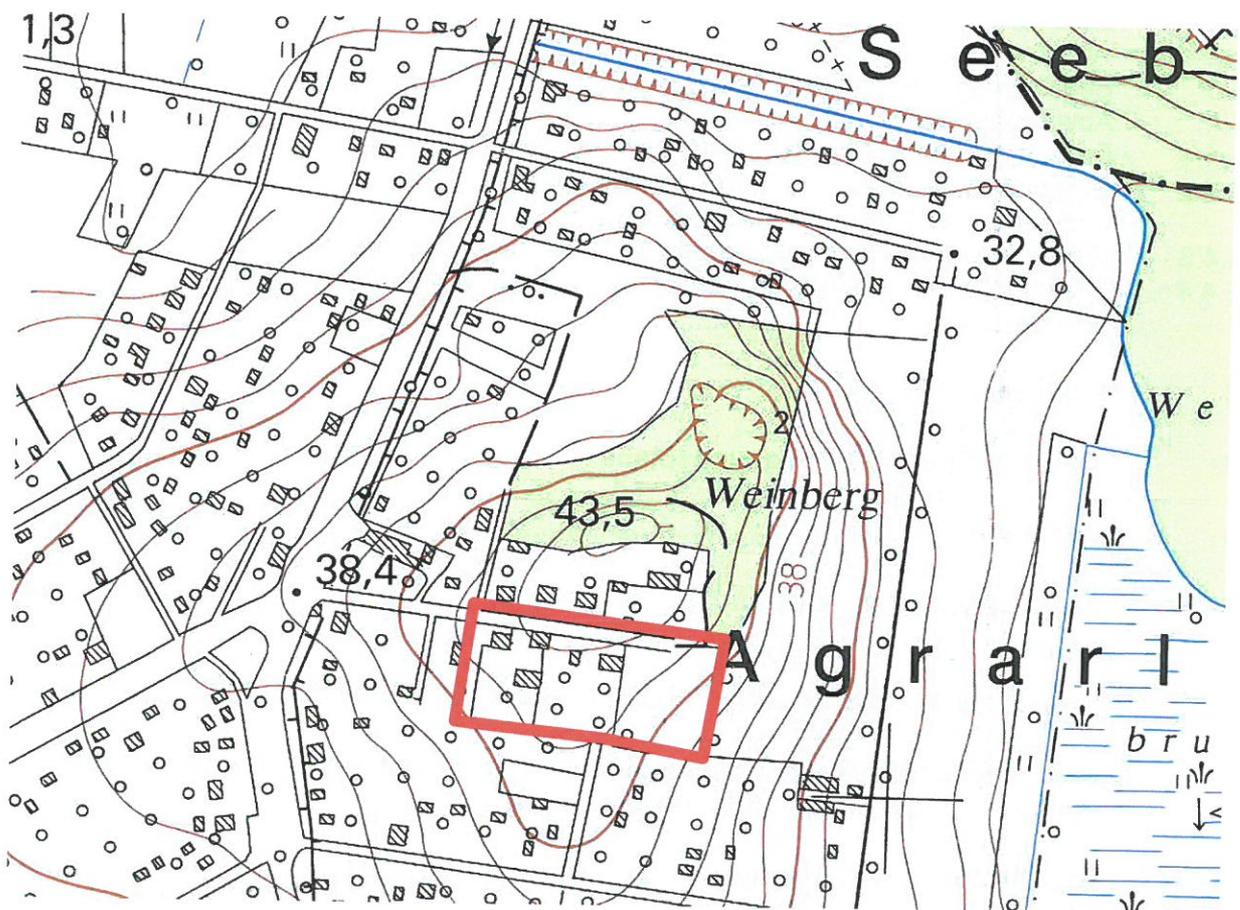


GEMEINDE WUSTERMARK ORTSTEILTEIL PRIORT

**BEBAUUNGSPLAN NR. P 4
WOHNGEBIET "AM OBSTGARTEN"**
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

**BEGRÜNDUNG
SATZUNG / APRIL 2008**



Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (M 1 : 5.000) / Quelle: Topographische Karte M 1 : 10 000 3443 - SO Wustermark, Landesvermessungsamt Brandenburg, 1. Auflage 1993

Bebauungsplan

STEFFEN PFROGNER
Stadtplaner Architekten Potsdam

Eingriffsbewertung

IRENE FIEDLER
Freie Landschaftsarchitektin Berlin

Inhalt	Seite
VERFAHRENSABLAUF EINES BEBAUUNGSPLANES DER INNENTWICKLUNG	4
TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	
1 Planungsanlass und Entwicklungsziel	5
2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	8
3 Städtebauliche Bestandsaufnahme	9
4 Übergeordnete Planungsvorgaben	11
5 Planung	14
5.1 Ziele der Planung	14
5.2 Wesentlicher Planinhalt	15
5.3 Begründung der Festsetzungen	15
5.4 Abwägung	23
5.4.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	23
5.4.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	23
5.4.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes	29
5.4.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplan- entwurfes	33
6 Flächenbilanz	34
7 Auswirkungen des Bebauungsplanes	35
8 Verfahren	36
9 Rechtsgrundlagen	38
TEIL 2 UMWELTINFORMATIONEN / FACHBEITRAG NATUR UND LANDSCHAFT	
1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	39
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	42
2.a Bestandsaufnahme und Bewertung	42
2.a.1 Schutzgut Mensch	43
2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	44
2.a.3 Schutzgut Boden	45
2.a.4 Schutzgut Wasser	45
2.a.5 Schutzgut Klima / Luft	46
2.a.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	46

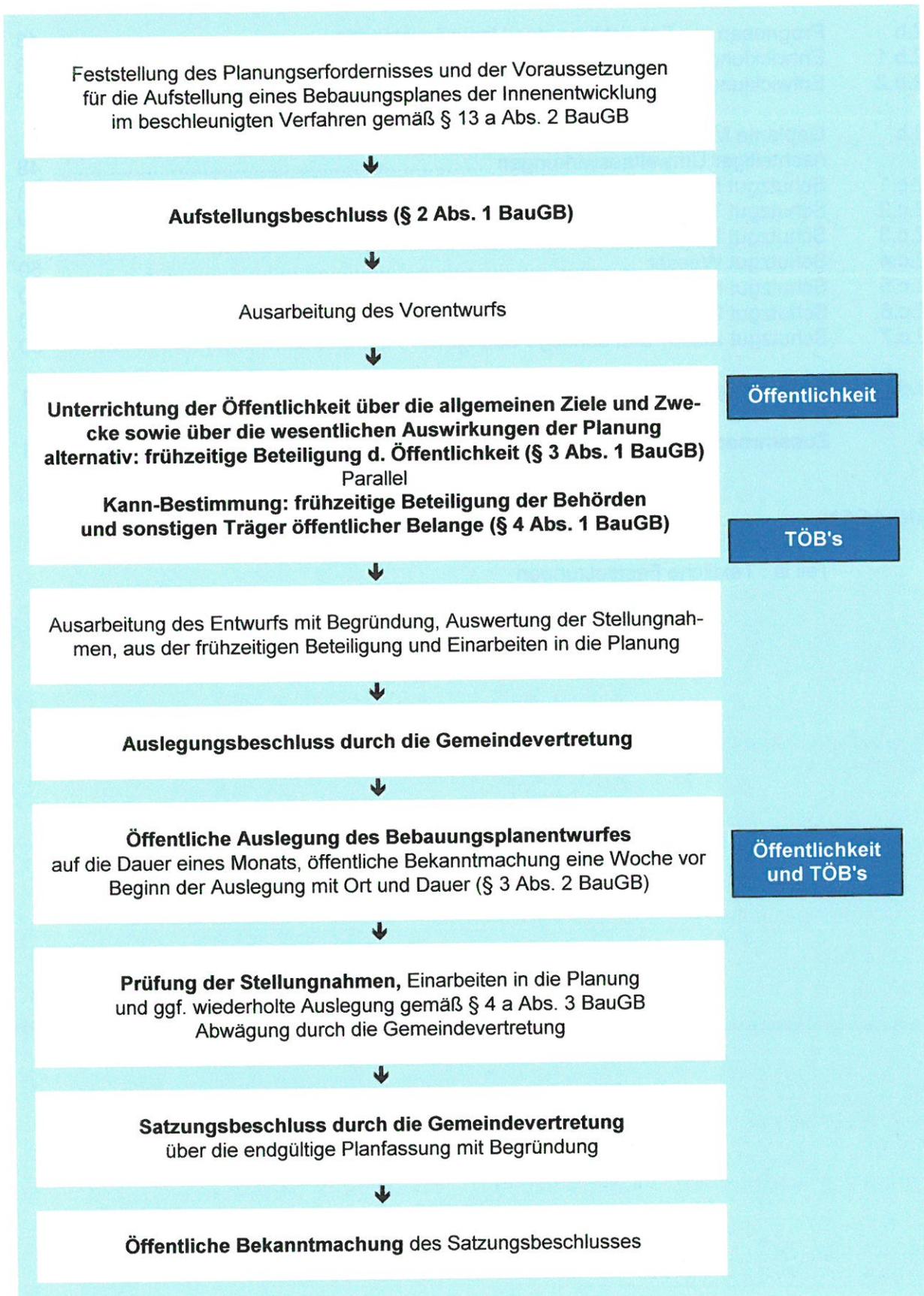
2.a.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	47
2.a.8	Wechselwirkungen	47
2.b	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	48
2.b.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	48
2.b.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	48
2.c	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	48
2.c.1	Schutzgut Mensch	48
2.c.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	49
2.c.3	Schutzgut Boden	49
2.c.4	Schutzgut Wasser	50
2.c.5	Schutzgut Klima / Luft	50
2.c.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	50
2.c.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	50
2.d	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	51
3	Zusammenfassung	51

ANLAGEN

BEBAUUNGSPLAN

Teil B : Textliche Festsetzungen

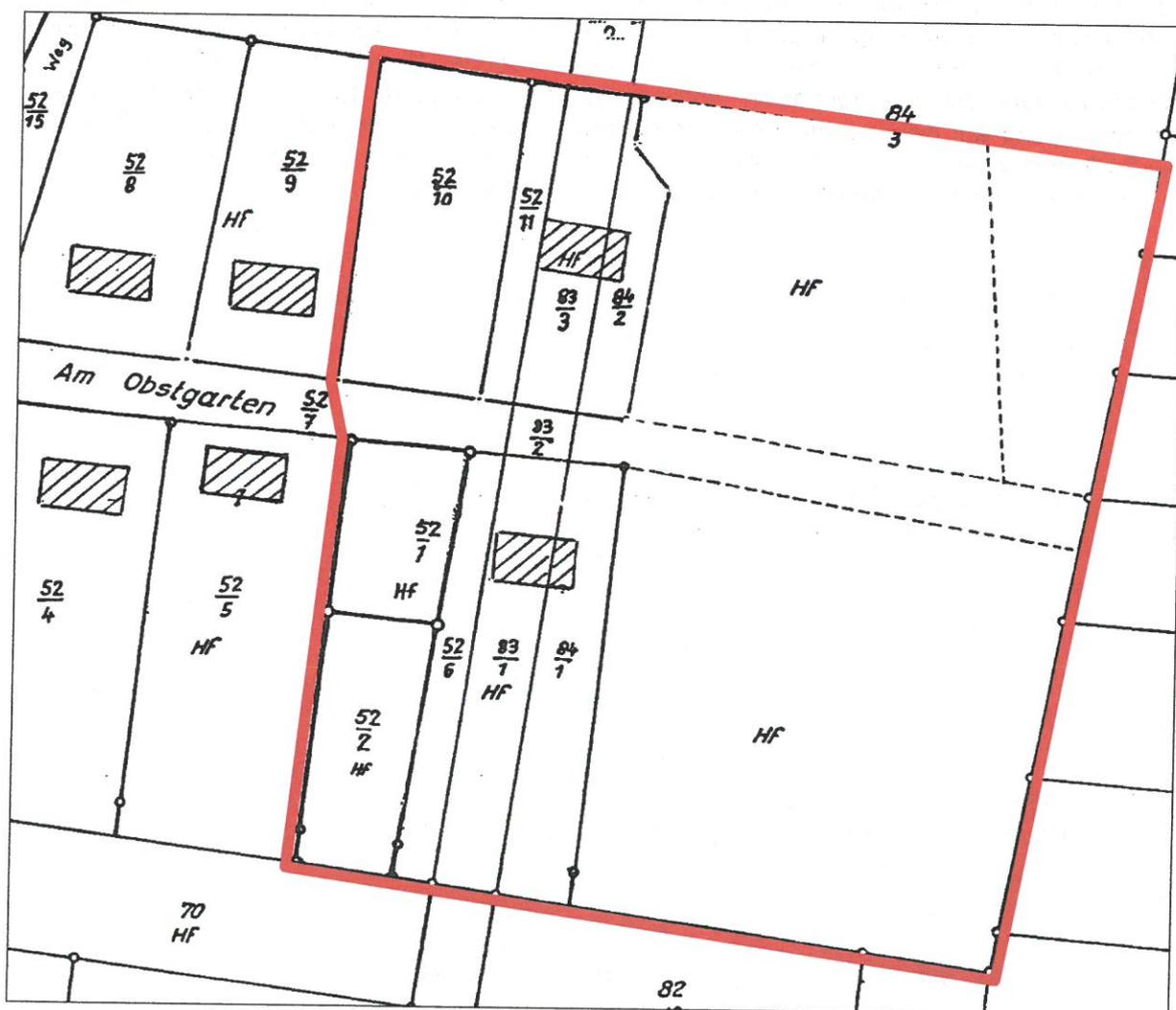
VERFAHRENSABLAUF EINES BEBAUUNGSPLANES DER INNENENTWICKLUNG



TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Ein sich zu Beginn der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts abzeichnender Entwicklungsdruck im Wohnungsbau veranlasste die damalige selbständige Gemeinde Priort die zum Teil unbebauten Grundstücksflächen beidseitig des östlichen Abschnittes der Straße Am Obstgarten für eine Bebauung vorzubereiten. Für die geordnete städtebauliche Entwicklung hielt es die Gemeindevertretung für erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Am 11.11.1994 fasste sie den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3 Wohngebiet "Am Obstgarten". Der Geltungsbereich umfasste in der Gemarkung Priort, Flur 5 mit einer Fläche von ca. 1,4 ha die Flurstücke 52/1, 52/2, 52/6, 52/7 (teilweise), 52/10, 52/11, 83/1, 83/2, 83/3, 84/1, 84/2 und 84/3 (teilweise).



unmaßstäbliche Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 Wohngebiet "Am Obstgarten"

Als städtebauliche Entwicklungsziele wurden die Planung einer verdichteten Wohnbebauung, eines öffentlichen Spielplatzes, die Verkehrserschließung und die Anlage von Grünflächen und Abpflanzungen genannt.

Der ursprünglich sich andeutende Entwicklungsdruck auf die Grundstücksflächen im Bereich Straße Am Obstgarten blieb jedoch aus. Insbesondere für die größeren Flächen am Ende der Straße fanden sich keine Bauinteressenten. Nachteilig bei der Grundstücksverwertung erwies sich die für eine Einfamilienhausbebauung unattraktive enorme Tiefe der Grundstücke. Auch die einige Jahre später rechtskräftig gewordene Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung ließ eine Bebauung in der Tiefe, insbesondere durch Eröffnung einer zweiten Baureihe, nicht zu. Aufgrund des sich zwischenzeitlich verringerten Entwicklungsdruckes wurde das Bebauungsplanaufstellungsverfahren unterbrochen.

Im Jahre 2006 nahm die Gemeinde Wustermark die Planungen zum Bebauungsplan mit der Prüfung des räumlichen Geltungsbereiches wieder auf. Unter Mitwirkung betroffener Grundstückseigentümer wurde die Einbeziehung von Grundstücken an den Straßen Am Ziegeleischlag und Weinbergsweg in den Geltungsbereich erörtert. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung in zweiter Reihe. Die Meinungen der Grundstückseigentümer gingen auseinander, so dass nur einzelne und nicht zusammenhängende Grundstücke einbezogen werden könnten. Dieses steht jedoch einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegen. Somit ist die, bis auf das am Weinbergsweg gelegene Flurstück 70, angedachte Einbeziehung einiger von der Straße am Ziegeleischlag erschlossener Grundstücke verworfen worden. Darüber hinaus ist für eine vordere Grundstücksbebauung auf dem nördlich der Straße Am Obstgarten befindlichen Teil des Flurstückes 84/3 die Schaffung von Planungsrecht nicht erforderlich. Hier kann ein Vorhaben über das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung zulässig sein.



Zur Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Betracht gezogene Grundstücksflächen

Im Ergebnis der Untersuchungen zum räumlichen Geltungsbereich hat die Gemeindevertretung Wustermark am 15.11.2006 den geänderten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Obstgarten" beschlossen. Gleichzeitig sind die allgemeinen Planungsabsichten wie folgt konkretisiert worden: verdichtete Wohnbebauung, Verkehrerschließung, Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft. Der Bebauungsplan Wohngebiet "Am Obstgarten" wird jetzt unter der Nummer "P 4" geführt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. P 4 beinhaltete bis zur öffentlichen Auslegung seines Entwurfes die Flurstücke 52/1, 52/2, 52/4, 52/5, 52/7, 56, 83/2, 84/3 (teilweise), 70 und 76 (teilweise), 116 und 117 der Flur 5 in der Gemarkung Priort. In dessen Nachgang teilte mit Schreiben vom 14.02.2008 die Eigentümerin des am Weinbergsweg gelegenen Flurstückes 70 der Flur 5 der Gemeinde mit, dass sie an der weiteren Beteiligung des Bebauungsplanes und damit an der Einbeziehung ihres Grundstückes in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit dem Ziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung in zweiter Reihe, nicht mehr interessiert sei. Diese führt zum Wegfall des Planerfordernisses in diesem Bereich. In dessen Folge hat die Gemeindeverwaltung entschieden, das Flurstück 70 und den angrenzenden Teil des Straßenverkehrsflurstückes 76 (Weinbergsweg) aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen, der nun eine Fläche von ca. 1,32 ha umfasst.

Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren durch Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) mit Wirkung zum 01. Januar 2007

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) ist den Gemeinden die Möglichkeit der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung eröffnet worden. Die Verwaltung der Gemeinde Wustermark hat das Vorliegen der Voraussetzungen geprüft und vorgeschlagen, diesen, der Nachverdichtung dienenden Bebauungsplan im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB aufzustellen. Eine entsprechende Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung erfolgte mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes.

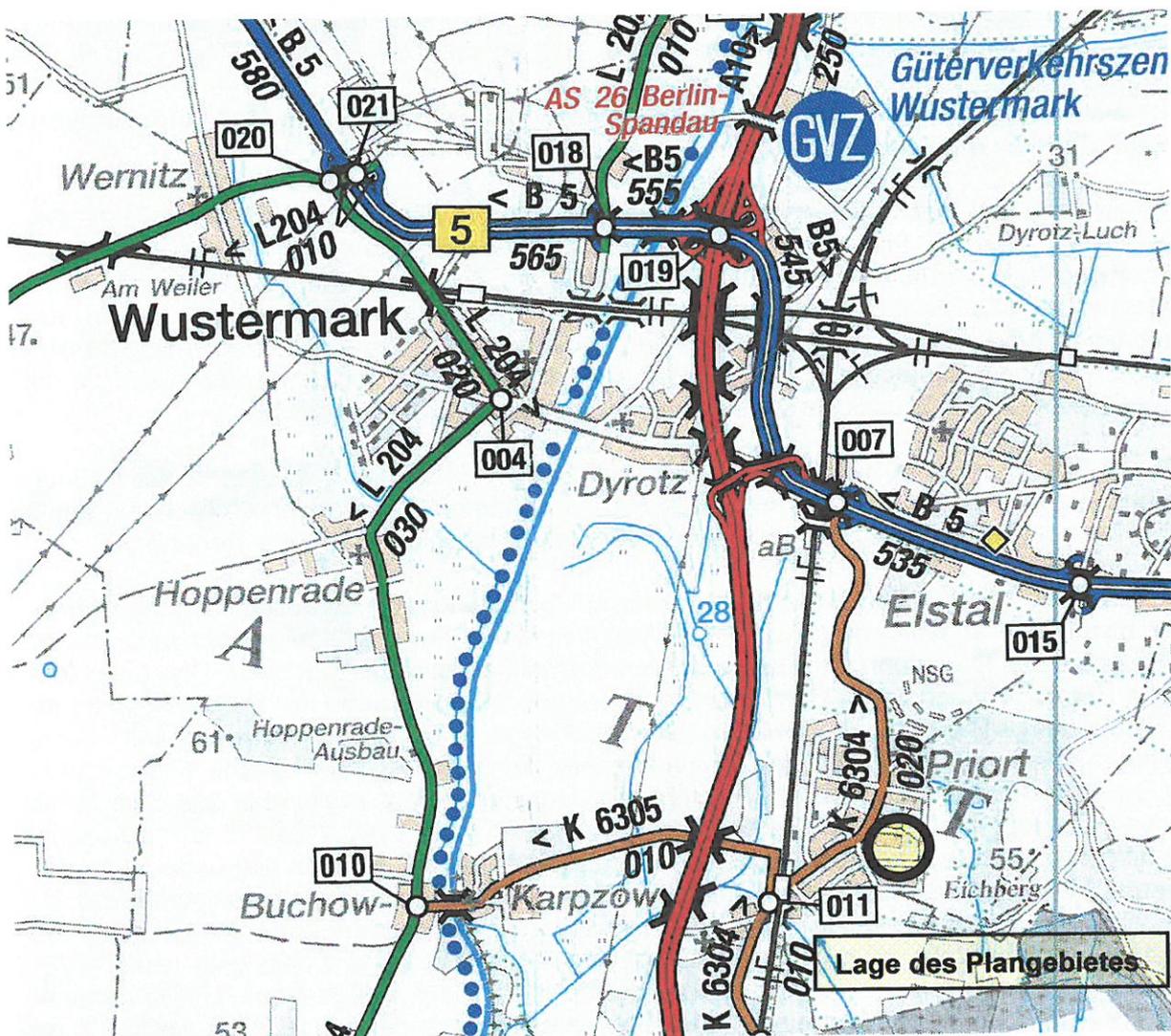
Die im Bebauungsplan festzusetzende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20.000 Quadratmeter. Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen ist nicht vorhanden.

§ 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB bestimmt, dass ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren unzulässig ist, wenn durch ihn die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist daher ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan erkennbar ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVPG ausweisen soll. Hierzu zählen neben den UVP-pflichtigen Einzelvorhaben die in Nr. 18.1 der Anlage 1 zum UVPG genannten Bauvorhaben. Ob ein Ausschließungsgrund vorliegt ergibt sich aus dem Inhalt des Bebauungsplans. In den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist insoweit zu ermitteln, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Projekts begründet wird, das einer UVP-Pflicht unterliegt. Dieses ist für diesen aufzustellenden Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht gegeben. Der Bebauungsplan verfolgt vorrangig die Festsetzung von Flächen für die Wohngebietenutzung. Damit begründet sich keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Einzelvorhabens als auch eines der in Nr. 18.1 der Anlage 1 zum UVPG genannten Bauvorhaben, auch nicht eines Städtebauprojektes nach der Nr. 18.7 der Anlage 1, da der unterste Schwellenwert von 20.000 m² festgesetzter Grundfläche nicht erreicht wird.

Daraus folgt die Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das bedeutet, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Somit werden mögliche Kompensationserfordernisse nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Priort und dort östlich der die Ortslage in Nord-Süd-Richtung querenden Priorter Chaussee. Das Plangebiet ist durch die Gemeindefstraßen Am Obstgarten und Weinbergsweg an das örtliche Straßennetz angebunden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist umgeben von einzeln stehenden Wohnhäusern, einer nördlich angrenzenden Waldfläche sowie einer östlich gelegenen Kleingartenanlage.



Ausschnitt (M 1 : 50.000) aus der Straßenkarte "Niederlassung Potsdam - Landkreis Havelland, Kreisfreie Stadt Potsdam, Kreisfreie Stadt Brandenburg a. d. Havel" des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg
M 1 : 100.000, 2. Auflage 2006

3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende kommunale Flurstücke:

- Flurstücke 52/2, 52/4, 56, 84/3 und 117 der Flur 5,
- Straßenflurstücke 52/7 und 83/2 (Am Obstgarten) der Flur 5,

Die Flurstücke 52/1, 52/5 und 116 der Flur 5 befinden sich in privatem Eigentum.

Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Mit Ausnahme der Ergänzungsfläche E3 der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Priort-Siedlung (siehe auch Abschnitt 4 der Begründung) auf dem Flurstück 84/3 der Flur 5 sowie der Straßenverkehrsfläche Am Obstgarten ist das Plangebiet mit Einzelhäusern in erster Baureihe bebaut. Diese erste Baureihe variiert in der Bauflucht und wird durch bauliche Nebenanlagen in der Grundstückstiefe ergänzt. Die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen liegen derzeit brach oder sind einer Hausgartennutzung unterzogen. Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu großen Teilen mit Gehölzen unterschiedlicher Art, Größe und Vitalität durchgrünt.



Luftbildauschnitt mit Liegenschaftskataster mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Ortsbild und Denkmale / Bodendenkmale

Prägende und in der Planung aufzunehmende Elemente der Baukultur sowie Baudenkmale im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sind im und an das Plangebiet angrenzend nicht vorhanden. Allerdings befindet sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Bodendenkmalbereich. Hierbei handelt es sich um die kulturgeschichtlich bedeutenden archäologischen Fundstellen Priort Nr. 2 (Gräberfeld der Ur- und Frühgeschichte), Nr. 3 (Gräberfeld der römischen Kaiserzeit) und Nr. 5 (Siedlung der Ur- und Frühgeschichte), welche die Tatbestandsvoraussetzungen an ein Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) erfüllen.

Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße Am Obstgarten direkt an die den Ortsteil Priort durchlaufende Kreisstraße K 6304 (Priorer Chaussee) angebunden. Von der Straße Weinbergsweg gelangt man über die Straßen Am Ziegeleischlag und Potsdamer Weg ebenfalls zur Priorer Chaussee.

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Der Ortsteil Priort ist an die zentrale Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des Wasser- und Abwasserverbandes Havelland angeschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes muss neu hergestellt werden. Eine zentrale Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist nicht erforderlich.

Elektroenergieversorgung

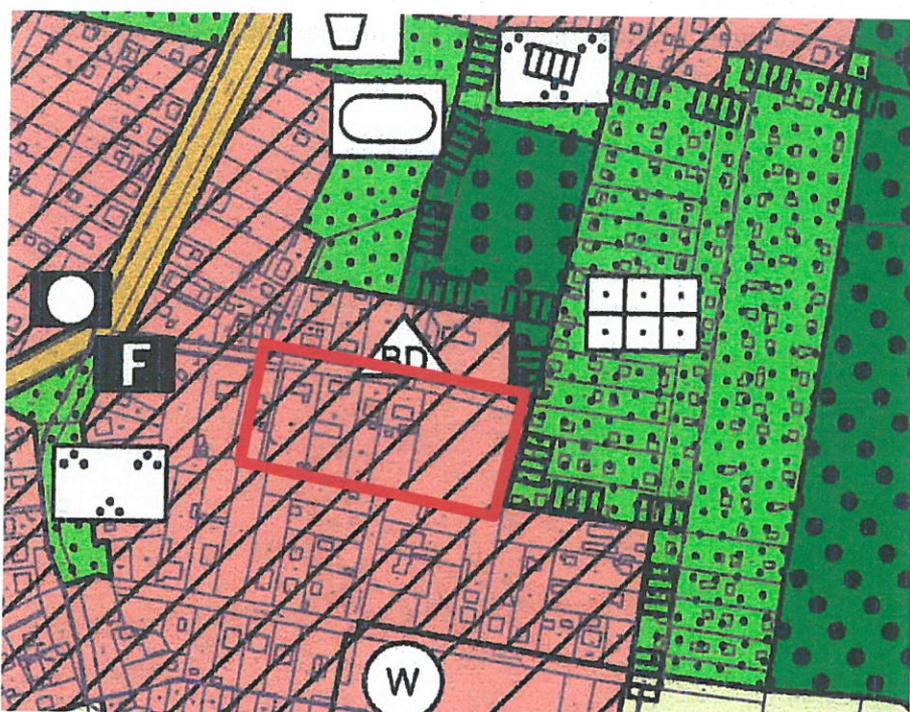
Der Ortsteil Priort ist an das Elektroenergienetz der E.ON edis Aktiengesellschaft angeschlossen.

Das Plangebiet wird von der Richtfunkverbindung Wustermark - Thyrow der Vattenfall Europe Transmission GmbH überquert. Im Bereich dieser Trasse beträgt die maximal zulässige Bau- und die Bewuchshöhe 80 m. Damit ist die Richtfunktrasse für das Plangebiet ohne Belang.

4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. P 4 Wohngebiet "Am Obstgarten" eine Wohnbaufläche dar. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von einem Bodendenkmal betroffen.



Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan der
Gemeinde Wustermark

in der Fassung
der Bekanntmachung
vom 17.07.2006

ohne Maßstab

Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung

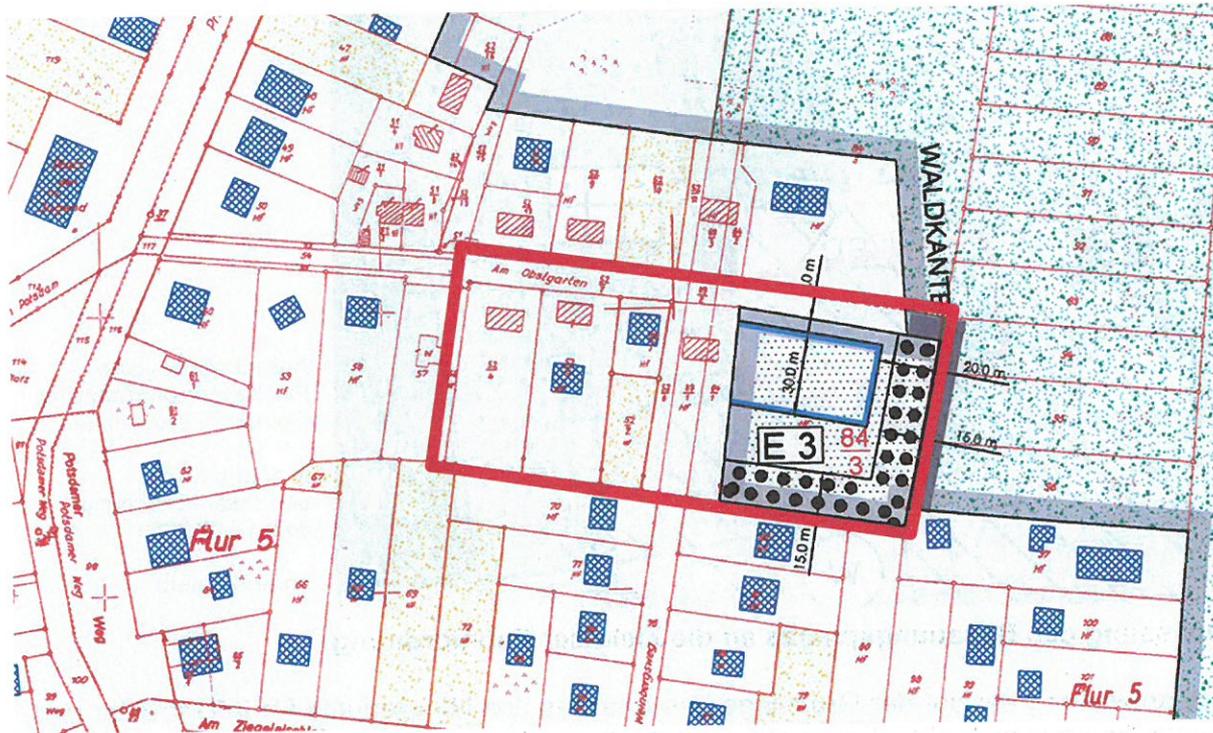
In Beantwortung der auf der Grundlage des Erlasses des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10.08.2005 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches erfolgten Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung die Vereinbarkeit des Vorentwurfes mit den Zielen der Raumordnung mit. Begründet wird diese wie folgt: "Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. P 4 liegt nach LEP eV im Siedlungsbereich. Siedlungstätigkeit ist hier unter Beachtung und Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze nach II 1. ff. LEP eV und II 1.1 ff. LEP eV möglich. Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsbereiches entspricht den Anforderungen aus § 15 (Siedlungsraum / Siedlungsentwicklung und Freiraum) LEPro."

In der Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf weist die Gemeinsame Landesplanungsabteilung darauf hin, dass durch den Entwurf des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 21.08.2007 in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung vorliegen. Gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B Entwurfs befindet sich der in Rede stehende Geltungsbereich weder in einem Zentralen Ort noch im Gestaltungsraum Siedlung. An solchen Standorten soll dann gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Ziffer 3 i. V. m. Abs. 2 LEP B-B Entwurf sowie i. V. m. Ziel 4.2 LEP B-B Entwurf Wohnsiedlungsflächenentwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs möglich sein. Die Ziele aus dem LEP eV bleiben bis zum Inkrafttreten des LEP B-B verbindlich.

Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. P4 Wohngebiet "Am Obstgarten" liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen Satzung über die Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauGB) der Gemeinde Priort für den Ortsteil Priort-Siedlung.

Danach befinden sich die südlich der Straße Am Obstgarten auf dem Flurstück 84/3 der Flur 5 gelegenen Plangebietsflächen auf einer Ergänzungsfläche, die übrigen innerhalb des klargestellten Siedlungsbereiches.



Ausschnitt aus der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Priort für den Ortsteil Priort-Siedlung mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. P4 Wohngebiet "Am Obstgarten"

Für die Ergänzungsfläche E3 sind in der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung festgesetzt:

1. Innerhalb der Ergänzungsflächen E 2 und E 3 beträgt das Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 1
2. Innerhalb der Entwicklungs- und Ergänzungsflächen E 1 bis E 3 sind Befestigungen von Stellplätzen, Grundstückszufahrten und Wegen in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
3. Innerhalb der Ergänzungsflächen E 2 und E 3 ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Für die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb der Ergänzungsflächen E 2 und E 3 sind standortgerechte, gebietstypische Bäume und Sträucher entsprechend der folgenden Pflanzliste zu verwenden.

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix x rubens	Hohe Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata agg.	Zweigrifflig. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Gem. Spindelstrauch
Hedera Helix	Gem. Efeu
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticos	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus caeslus	Kratzbeere
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Graue Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

Alle Arten an Obstgehölzen

Auf sämtliche Festsetzungen sind nur Bäume, mit folgendem Mindeststammumfang anrechenbar:

- Obstbäume: Hochstamm (erster Kronenaustrieb bei 180 cm), Stammumfang auf halber Stammhöhe mind. 12 cm.
- Laubbäume Stammumfang mindestens 16/18 cm,

Für die Pflanzenqualität sowie die Pflanzdichte von Sträuchern und Hecken gelten folgende Mindestanforderungen:

- Pflanzdichte durchschnittlich mindestens 1 Strauch pro m²
- 80 cm - 120 cm Höhe, je nach Art.

6. Die nicht bebauten Flächen der Ergänzungsflächen E 2 und E 3 sind mit standortgerechten und gebietstypischen Bäumen und Sträuchern gemäß Festsetzung Nr. 4 zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung sind je Ergänzungsfläche 6 Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Für die Mindestbepflanzung ist je Laub- oder Obstbaum die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke von 10 m Länge gemäß Festsetzung Nr. 4 zulässig.
7. Zusätzlich sind für jeden gefälltten Obstbaum mit einem Stammumfang ab 50 cm zwei hochstämmige Obstbäume gemäß Festsetzung Nr. 4 anzupflanzen.
8. In den Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der Ergänzungsfläche E 3 sind die vorhandenen Altbaumbestände zu erhalten.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. P4 Wohngebiet "Am Obstgarten" treten in seinem Geltungsbereich die deklaratorischen Bestimmungen sowie die Festsetzungen der Satzung über die Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauGB) der Gemeinde Priort für den Ortsteil Priort-Siedlung außer Kraft.

5 Planung

5.1 Ziele der Planung

Hauptsächliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Herbeiführung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern auf bisher unbebauten, im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Grundstücken. Die nördlich, südlich und westlich des Plangebietes vorhandene Einfamilienhausstruktur soll städtebaulich aufgegriffen und dort, wo es die Tiefe der Baugebietsflächen zulässt, eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden. Ziel ist es, die hinzu kommenden Bauflächen in die bestehende Orts- und Siedlungsstruktur einzubinden und die vorhandenen Erschließungsstrukturen zu nutzen. Der dauerhafte Erhalt des Großteils der im südlichen und östlichen Plangebiet vorhanden Gehölzstrukturen ist sicherzustellen.

Unter Beachtung der oben dargestellten planerischen Zielstellung wurden **alternative städtebauliche Planungsüberlegungen** angestellt und erörtert. Diese betreffen insbesondere die verkehrliche Erschließung als auch die räumliche Ausprägung der Baugebietsflächen. Die ersten Überlegungen galten der Erschließung, die so gering wie möglich ausfallen soll. Im Ergebnis zeigte sich, dass der Durchgängigkeit von der Straße Am Obstgarten zum Weinbergsweg der Vorrang einzuräumen ist. Die Ausbildung von Wendemöglichkeiten an den beiden vorhandenen Straßen würde nicht weniger Fläche beanspruchen, jedoch die Grundstücksteilung erschweren. Die nun favorisierte straßenseitige Durchgängigkeit beseitigt auch einen nicht unwesentlichen Mangel am gemeindlichen Straßennetz in diesem Bereich. Sowohl die Straße Am Obstgarten als auch der Weinbergsweg sind Sackgassen und weisen keine Wendemöglichkeit auf, die insbesondere für Rettungs- sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zwingend ist. Mit der beabsichtigten städtebaulichen Planung will die Gemeinde diesen straßenverkehrlichen Missstand beseitigen.

Aufgrund der vorhandenen Eigentumssituation ist eine geradlinige Verlängerung des Weinbergsweges zur Straße Am Obstgarten nicht mehr gegeben. Daraufhin wurde eine Lösung gesucht, die eine Straßenführung beinhaltet, die sowohl die erhaltenswerten Landschaftsteile im Plangebiet berücksichtigt als auch klare Grundstückszuschnitte und -anbindungen ermöglicht. So ist über mehrere Entwurfsschritte der das Plangebiet durchquerende orthogonale Straßenverlauf entstanden.

In einer weiteren Entwurfsüberlegung ist die größtmögliche Ausdehnung der Baugebietsflächen untersucht worden, ohne deren Bebauungsdichte als Beurteilungsmaßstab zu setzen. In dessen Folge müsste eine Kompensation der nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.

Das vorliegende Planungsergebnis optimiert schließlich zwischen einer größtmöglich vertretbaren baulichen Ausnutzung der Grundstücke und der Vermeidung nicht kompensierbarer Eingriffe in Natur und Landschaft. Die geringe Größe der beeinträchtigten Flächen sowie die verfahrensseitige Zuordnung des aufzustellenden Planes als Bebauungsplan der Innenentwicklung führen zu der Beurteilung, dass die entstehenden Beeinträchtigungen nicht als erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten sind. Ein Kompensationsbedarf entsteht somit nicht.

Die im weiteren Planungsprozess entwickelte städtebauliche Dichte resultiert aus den bezüglich des Schutzes von Natur und Landschaft nicht bebaubaren und als private Grünflächen bestimmten Grundstücksteile. Die verbleibenden Baugebietsflächen sollen jedoch noch bebaubar sein. Wie in der Realisierung auf den neu hinzugekommenen Bauflächen die

Grundstückszuschnitte gestaltet werden, ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die denkbar engsten Grundstücksteilungen werden in ihrer jeweiligen Grundstücksfläche immer noch ortstypische Flächen sein. Um oder über 1.000 m² große Grundstücke sind jedoch die Ausnahme. Dieses ist im Sinne der Vermeidung einer größeren und flächenhaften Siedlungsentwicklung in Außenbereichsflächen hinein hinnehmbar.

In allen Variantenuntersuchungen sind für die verschiedenen ausgebildeten Baugebietsflächen die Möglichkeiten der Anordnung von Einzel- und Doppelhäusern untersucht worden.

5.2 Wesentlicher Planinhalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in einzelne Baugebiete (allgemeine Wohngebiete), in Verkehrsflächen sowie in öffentliche und private Grünflächen unterteilt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Mit der Festsetzung von Grundflächenzahlen sowie der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß wird das Maß der baulichen Nutzung der Baugebiete bestimmt. Mittels Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

In Ergänzung der Planzeichnung werden bauplanungs- und bauordnungsrechtliche, textliche Festsetzungen getroffen. Darin eingeschlossen sind Bestimmungen zum Schutz von Natur und Landschaft.

5.3 Begründung der Festsetzungen

Festsetzungen der Planzeichnung

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete entspricht der Intention des Bebauungsplanes. Die den Geltungsbereich unmittelbar umgebende Wohnhausbebauung wird damit aufgegriffen und fortgeführt. Die nicht bebaubaren Grundstücksflächen ordnen sich in ihrer städtebaulichen Entwicklung der in ihrer unmittelbaren Umgebung vorherrschenden Wohnnutzung unter. Die Entwicklung dieses von der Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereiches im Ortsteil Priort kann somit von störenden Nutzungen verschont bleiben. Damit wird die städtebauliche Ordnung der näheren Umgebung des Plangebietes aufgegriffen und innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes hergestellt. Gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig:

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

In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 können gemäß § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Ausnahmen für die Zulässigkeit von Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den zwingenden Festsetzungsanforderungen des § 16 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung wird eine Grundflächenzahl in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Übermäßige, städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklungen sollen damit ausgeschlossen sein. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet jedoch nicht erforderlich.

Die Grundflächenzahlen von 0,25 und 0,33 orientieren sich sowohl an der vorhandenen benachbarten Bebauungs- und Grundstücksstrukturen, als auch an einer für die festzusetzenden allgemeinen Wohngebiete städtebaulich verträglichen Verdichtung sowie an den aus der zulässigen Art der baulichen Nutzung resultierenden Erfordernissen. Darüber hinaus ermöglicht die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Bebauung der hinteren Grundstücksteile in einer zweiten Baureihe. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 berücksichtigt die Grundflächenzahl die relativ geringe Baugrundstücktiefe, die durch die vorhandenen und zu schützenden Gehölzstreifen beschränkt ist.

Hinweis zur zulässigen Grundflächenzahl: Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen ¹ bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Da der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann gemäß Satz 4 im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Im vorliegenden Bebauungsplan könnte dieses auf dem Flurstück 52/4 der Flur 5 bei der Erschließung des hinteren Grundstücksteils im Falle einer Bebauung in zweiter Reihe auf einem geteiltem Grundstück ausnahmsweise eintreten.

Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (hier: Grundflächenzahl) werden unterschritten.

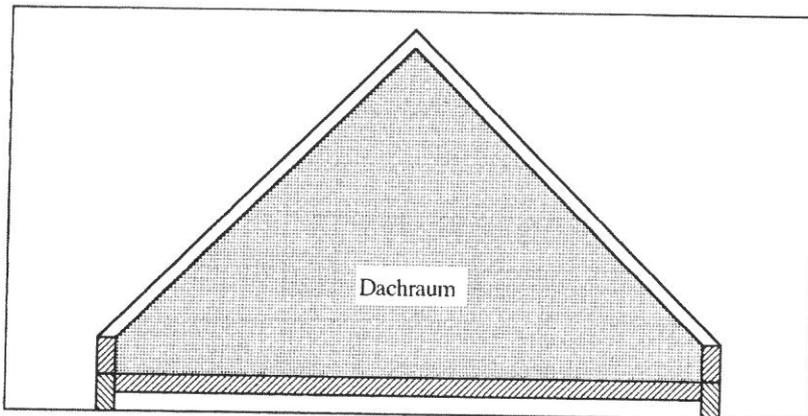
In Anwendung der Brandenburgischen Bauordnung ist bei einer planungsrechtlichen Festsetzung einer Eingeschossigkeit ein ausgebautes und Aufenthaltsräume ermöglichendes Dachgeschoss nicht zulässig. Um jedoch eingeschossige mit ausgebautem, steilem Dach ausgebildete Gebäude zu ermöglichen, wird ein zweites Vollgeschoss als Höchstmaß zugelassen, sofern es sich in einem Dachraum befindet. Siehe hierzu: bauordnungsrechtliche textliche Festsetzung zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse und ihrem Bezug zum Dachraum.

Die Regelung der brandenburgischen Bauordnung zum Vollgeschossbegriff und in Verbindung mit dem städtebaulichen, festgesetzten Erfordernis der Ausbildung einer Dachneigung von 22° bis 50° lässt im Grundsatz ² ein eingeschossiges Gebäude nicht zu, es sei denn es wird ein, einem Finnhaus ähnliches Gebäude errichtet. Ohne Festsetzung zuvor genannter Dachneigung, wäre nur ein Gebäude mit einem flach geneigten oder flachen Dach zulässig, was jedoch in diesem Bebauungsplan bei Hauptgebäuden ausgeschlossen wird.

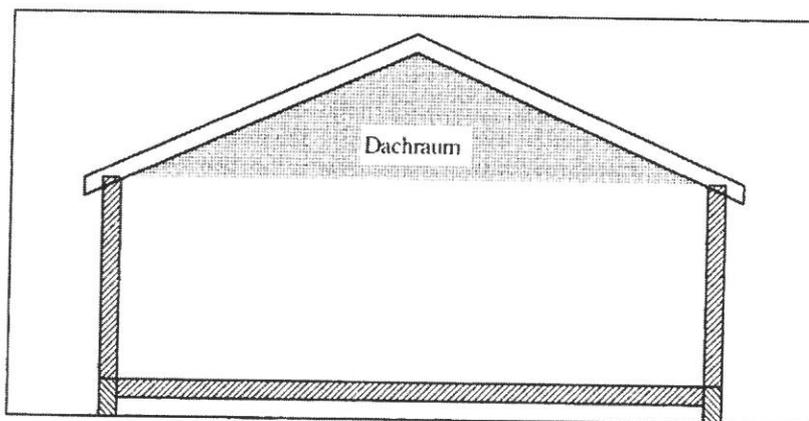
-
- ¹
1. Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- ² Eine Abweichung von diesem Grundsatz liegt vor, wenn in Abhängigkeit von der Gebäudetiefe (bzw. Gebäudelänge) die Dachneigung Aufenthaltsräume nicht zulässt.

Die Autoren des in der Verlagsgruppe Hüthig, Jehle, Rehm GmbH erschienenen Kommentars zur Brandenburgischen Bauordnung (35. AL August 2004, § 40 Rn 32 bis 36) verstehen unter dem **Dachraum** den Raum, der durch das Dach, bestehend aus dem Tragwerk und der Dachhaut und der Decke des obersten Geschosses gebildet wird.³

Der Dachraum kann auch durch einen sogenannten Kniestock zwischen der Dachfläche und der Decke des obersten Geschosses erweitert sein (siehe Abbildung).



Setzt das Dach auf Außenwände auf, die bereits hinreichend hoch ein Geschoss umschließen, ohne dass noch eine eigene Geschossdecke vorhanden ist, wird als Dachraum nur noch der Raum angesehen, der durch das Dach und der gedachten Fläche zwischen den Schnittpunkten der Außenkanten der Dachflächen mit den Außenkanten der Außenwände gebildet wird (siehe Abbildung).



Wesentlich ist, dass ein Dachraum nur unter **geneigten** Dachflächen vorhanden sein kann, unabhängig davon, welche spezielle Dachform (Satteldach, Mansarddach, Pultdach, Walmdach, asymmetrische Dächer etc.) vorliegt. Unter dem Flachdach entsteht **kein** Dachraum.

³ Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 20.11.1979 - X A 995/79 -, Baurechtssammlung - Rechtsprechung zum Bau- und Bodenrecht (Zeitschrift) 35, 214
Oberverwaltungsgericht Bremen, Urteil vom 08.09.1981 - 1 BA 17/81 - Baurechtssammlung - Rechtsprechung zum Bau- und Bodenrecht (Zeitschrift) 38, 271
Oberverwaltungsgericht Berlin, Urteil vom 10.03.1989 - 2 B 4.87 -, Deutsches Verwaltungsblatt (Zeitschrift) 89, 1065

Somit wird für die Baugebietsflächen (allgemeine Wohngebiete) die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer baugestalterischen, textlichen Festsetzung⁴ als Höchstmaß auf zwei beschränkt. Diese Festsetzung zur Geschossigkeit orientiert sich an der Vorprägung durch die nördlich, südlich und westlich des Plangebietes bestehende Einfamilienhausbebauung. Diese baulich-gestalterische Struktur wird mit der städtebaulichen Planung aufgegriffen.

Durch die textliche Festsetzung zur Neigung der Dächer in Verbindung mit der Definition des Vollgeschosßbegriffes in § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung darf jedoch bei einer vorhabenbezogenen Ausschöpfung dieser Vollgeschosßzulässigkeit der Hohlraum zwischen der obersten Decke und der Bedachung Aufenthaltsräume gemäß der §§ 2 und 40 der Brandenburgischen Bauordnung nicht ermöglichen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bauweise wird festgesetzt, da dieses die weiter zu entwickelnde bzw. nur zu sichernde städtebauliche Struktur erfordert und die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen auch Anderes, an diesem Standort städtebaulich nicht Vertretbares zulassen könnte (Gebäudetyp und Baukörperlängen). Die daraus resultierende Bauweise ist weder der offenen, noch der geschlossenen zuzuordnen. Somit wird mittels textlicher Festsetzung eine abweichende Bauweise bestimmt.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von Baugrenzen erfolgt eine Begrenzung der bebaubaren Grundstücksflächen. Dabei wird die in Priorit ortstypische Vorgartenzone aufgegriffen, die in der Straße Am Obstgarten mindestens 4 m breit ist. Zu den an das Plangebiet im Verlauf der Straße Am Obstgarten westlich und im Verlauf des Weinbergsweges südlich angrenzenden, vom Wohnen geprägtem Siedlungsbe- reichen als auch zu den im Plangebiet festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine über das bauordnungsrechtlich bestimmte Abstandserfordernis hinaus reichende Regelung nicht erforderlich.

Bis auf die im Bebauungsplan textlich festgesetzten Beschränkungen für Stellplätze und Ga- ragen in einer Tiefe von 4,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, können, wie im § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung bestimmt, auf den nicht überbaubaren Grund- stücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig oder zugelassen werden können, errichtet werden.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen bestehen aus Straßenverkehrsflächen, welche weitgehend auf den vor- handenen Straßenflurstücken liegen. Die Straße Am Obstgarten ist eine vorhandene und öf- fentlich gewidmete Straße. Für die innere Erschließung des Plangebietes ist die Festsetzung einer 5,25 m breiten Straßenverkehrsfläche notwendig. Diese verbindet die Straße Am Obstgarten mit dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Weinbergsweg. Aus der Breite der Straßenverkehrsfläche wird ersichtlich, dass hiermit nur die Erschließung der angren- zenden Baugebietsflächen gesichert werden soll.

4 Bauordnungsrechtliche textliche Festsetzung: "In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einem hochgestellten 'G' festgesetzt ist, muss das zulässig oberste Vollgeschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum eingebaut sein."

Die Dimensionierung der Verkehrsfläche ist auf die Befahrung mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug ausgelegt und hat auch die Seitenstreifen für die Straßenbeleuchtung aufzunehmen. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Die neu anzulegende innere Verkehrserschließung des Plangebietes und hierbei in Verlängerung des Weinbergsweges in nördliche Richtung verspringt mit der gesamten Straßenverkehrsfläche seitwärts in westlicher Richtung um 1,25 m und nunmehr nur noch auf eine Breite von 5,25 m. Damit wird die Erhaltung einer der beiden in der Achse des Weinbergsweges befindlichen Eichen ermöglicht. Voraussetzung für den Erhalt dieses Laubbaumes mit einem Stammumfang von 2,8 m ist jedoch der Schutz des Wurzelbereiches sowie der Baumkrone im Zuge der Straßenbaumaßnahmen. Die Verschwenkung der Straßenverkehrsfläche und die damit verbundene Verringerung der Fahrbahnbreite gegenüber der des ankommenden Weinbergsweges verdeutlicht dem Verkehrsteilnehmer, dass es sich hier nicht um eine beliebige Fortsetzung der Straße, sondern um eine neue, den Fahrzeugfluss eher bremsende innerörtliche Erschließung handelt. Auch dieses trägt zur Verkehrsberuhigung des sich geringfügig erweiternden und von der Wohnnutzung geprägten Innenbereiches von Priort bei.

Öffentliche Grünfläche

In Verlängerung der Straße Am Obstgarten wird die derzeit unklar abgegrenzte Wegeführung in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" integriert. Diese Grünfläche dient sowohl der Aufnahme einer bestehenden Wegeverbindung zur östlich am Plangebiet angrenzenden Kleingartenanlage als auch dem öffentlich zugänglichen Übergang zu dem nördlich sich anschließenden Waldstück.

Eine weitere öffentliche Grünfläche ist neben der neu anzulegenden Straße in der Verlängerung des Weinbergsweges festgesetzt. In ihrer Fläche sind Mulden für die Versickerung des auf den Straßenverkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers anzulegen. Zusammen mit der östlich daneben geführten Straße werden die straßenräumliche Breite und die städtebauliche Wirkung des Weinbergsweges aufgegriffen und fortgeführt. Unter Einsatz von Wurzelschutzmaßnahmen kann mit dieser Flächenaufteilung ein wertvoller, in der Achse des Weinbergsweges stehender Einzelbaum erhalten bleiben.

Private Grünflächen

Besonders charakteristisch für das Ortsbild innerhalb des Geltungsbereiches ist die Prägung der rückwärtigen Grundstücksflächen durch vorhandenen Altbaumbestand, der von Eichen dominiert wird. Ein wesentliches Ziel der Planung ist der Erhalt dieser Baumbestände und damit die Vermeidung von Beeinträchtigungen wertvoller Biotopstrukturen sowie des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild. Um einen sicheren Schutz der Bestände zu gewährleisten, wird die gesamte betroffene Fläche als private Grünfläche ausgewiesen: Es handelt sich um öffentliche Grünflächen (mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und "Verkehrsbegleitgrün") sowie um private Grünflächen (mit der Zweckbestimmung "Gehölzstreifen"). Die Ausweisung der Grünflächen dient dem umfassenden Schutz der Bestände inklusive der die Bäume umgebenden Flächen und somit der Wurzelbereiche, da innerhalb der Grünflächen sämtliche Arten von Versiegelung z.B. durch Nebenanlagen (wie Schuppen, Garagen, Terrassen) etc. verboten sind. Die für die bauliche Nutzung geeigneten Grundstücksteile werden so klar von den schutzbedürftigen getrennt und es wird eine Sicherung der Altbaumbestände langfristig sichergestellt. Mit der ergänzenden textlichen Festsetzung zur Erhaltung der Gehölzbestände innerhalb der Grünflächen wird dieses Ziel noch einmal benannt und seine Umsetzung gesichert.

Textliche Festsetzungen

1. *In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Der Ausschluss dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird erforderlich, weil Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe größere zusammenhängende Flächen beanspruchen. Bei Tankstellen ist mit einem regen Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Dieses ist jedoch mit der über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus vorherrschenden und im Plangebiet aufzunehmenden, kleinteiligen Gebäude- und Grundstücksstruktur sowie mit der beabsichtigten ruhebedürftigen Wohnnutzung nicht vereinbar.

2. *In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise "a" sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer Länge von höchstens 14,0 m zulässig. Diese Gebäudelängen dürfen durch untergeordnete Vorbauten gemäß § 6 Abs. 7 der Brandenburgischen Bauordnung sowie durch Garagen, insoweit sie nicht unter das Dach eines Hauptgebäudes einbezogen werden, überschritten werden.*

Diese Festsetzung soll städtebaulich nicht vertretbare Gebäudelängen vermeiden, die der umgebenden Bebauungsstruktur fremd sind. Die im Plangebiet vorhandene Bebauung sowie die der näheren Umgebung ist von einzeln stehenden Wohn- und Nebengebäuden mit Gebäudelängen unter 14 m geprägt. Dieses soll aufgegriffen werden. Gleiches gilt für den hier typischen, seitlichen Grenzabstand. In diesem Siedlungsbereich von Priort sind die voluminösen Wirkungen, wie sie von großen, Stadtvillen gleichkommenden Einzelhäusern ausgehen, städtebaulich nicht verträglich.

Eine Ausnahme bildet die auf dem Flurstück 52/5 der Flur 5 noch erhalten Scheune, die auf eine ehemals mit der Landwirtschaft verbundene Nutzung des Grundstückes schließen lässt. Dieses Gebäude hat eine Breite von ca. 20 m, die somit der Festsetzung entgegensteht. Hier gilt jedoch der bauliche und nutzungsseitige Bestandsschutz. Sollte eine Umnutzung zu einer anderen im Baugebiet zulässigen Nutzung bauliche Veränderungen an der Scheune erforderlich machen, die jedoch die vorhandenen Gebäudelängen beibehalten bzw. nicht überschreiten, können aus planungsrechtlicher Sicht diese auf dem Wege der Befeiung gemäß § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuches zugelassen werden.

Die festgesetzte abweichende Bauweise mit ihrer Bestimmung zur Zulässigkeit von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand entspricht im Grundsatz der offenen Bauweise. Aus den zuvor genannten städtebaulichen Gründen soll die der offenen Bauweise eigenen Zulässigkeit von Gebäuden mit einer Länge von höchstens 50 m im Plangebiet nicht wirksam werden. Also werden abweichend von der offenen Bauweise in Verbindung mit der Bestimmung der zulässigen Hausformen - hier Einzel- und Doppelhäuser - andere, die umgebende Baustruktur aufgreifende Gebäudelängen als Höchstmaß festgesetzt. "Gebäude mit Grenzabstand sind nur Gebäude der Hauptnutzung, welche die offene Bauweise prägen, nicht aber Gebäude, welche auch in der offenen Bauweise an der Grenze zulässig sind."⁵

5 Fickert / Fieseler, Baunutzungsverordnung - Kommentar, Verlag W. Kohlhammer, 10. Auflage 2002, § 22 Rn 8.1

Die Überschreitungsmöglichkeit der festsetzten Gebäudelängen soll den architektonischen Gestaltungsrahmen erweitern, ohne die grundsätzliche Baustruktur von nicht zu überdimensionierten Gebäuden zu unterlaufen. Auch die Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit bei der Zulässigkeit von Garagen, insoweit sie nicht unter das Dach eines Hauptgebäudes einbezogen werden, dient diesem planerischen Ansinnen.

Zu den untergeordneten Vorbauten gehören unter Beachtung der Regelungen des § 6 Abs. 7 der Brandenburgischen Bauordnung u. a. Balkone, Wintergärten, Erker, Tür- oder Schaufenster Vorbauten und Loggien. "Grundsätzlich nicht untergeordnet sind Vorbauten, deren Zweck auch ohne Vorbau erreicht werden könnte, also beispielsweise Treppenhäuser, die ebenso gut im Innern des Gebäudes untergebracht werden könnten."⁶

Die Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO) in der Fassung vom 01.09.2003 regelt unter der Ziffer 6.10.2, dass Carports zugleich unter den Begriff "Gebäude" nach § 2 Abs. 2 BbgBO und unter den Begriff "Garage" nach § 2 Abs. 7 BbgBO fallen, da sie überdeckte bauliche Anlagen sind. Somit schließt die Überschreitungsmöglichkeit der Längen von Hauptgebäuden durch Garagen auch Carports mit ein.

3. *Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 4,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig.*

Diese Festsetzung sollen u.a. ein städtebaulich nicht gewolltes zu nahes Heranrücken von Stellplätzen, einschließlich Carports, und Garagen an die Straßenbegrenzung und damit in den Vorgartenbereich verhindern. Es entsteht so ein einheitliches und abgestimmtes Siedlungsbild sowie ein von Hochbauten freier Vorgartenbereich.

4. *In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsbegleitgrün" sind Mulden für die Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen.*

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsbegleitgrün" soll dem Verkehrsgrün zugeordnet werden. Diese Straßen begleitenden Grünflächen können Mulden für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser der versiegelten Verkehrsflächen (Geh- und Fahrbahnen) aufnehmen. Aufgrund des Grundwasserflurabstandes von 5 bis < 10 m und des sandigen Bodens wird davon ausgegangen, das anfallendes Niederschlagswasser im seitlichen Verkehrsraum über Mulden schadlos versickert werden kann. Die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort kommt dem Wasserkreislauf zugute und mindert Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser. Des Weiteren wird das Mikroklima durch erhöhte Verdunstung und bessere Staubbinding positiv beeinflusst. In § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) wird die Versickerung von Niederschlagswasser geregelt. Aufgrund dieses Regelungsvorbehaltes sind Festsetzungen im Bebauungsplan, die über die Bestimmung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser hinausgehen nicht zulässig.

5. *Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind die vorhandenen, gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark geschützten Bäume zu erhalten.*

⁶ Brandenburgischen Bauordnung - Kommentar mit Ergänzenden Vorschriften
Verlagsgruppe Hüthig, Jehle, Rehm GmbH (38. AL Mai 2005, § 6 Rn 134)

Wesentliches Ziel dieser Festsetzung ist die Erhaltung der charakteristischen Altbaumbestände in den geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen bzw. in Verlängerung der Blickachsen der Verkehrsstrassen sowie in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Die Festsetzung unterstützt somit einerseits der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Baumbestandes sowie auch die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes und der besonders wertvollen Lebensraumfunktionen, die diesen Beständen zukommt. Andererseits stellt sie eine Gliederung innerhalb des Siedlungsgebietes sowie in dessen Randbereich zu angrenzenden Nutzungen dar.

Die Festsetzung nimmt Bezug auf die von der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark geschützten Bäume. Deshalb wird nachfolgend der in § 2 dieser Satzung zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der seit 07.08.2003 gültigen Fassung bestimmte Schutzgegenstand dargestellt:

1. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm;
2. Eibe, Rotdorn, Weißdorn und Stechpalme mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm;
3. mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens zwei Stämme einen Stammumfang von mindestens 20 cm aufweisen;
4. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, wenn sie in einer Gruppe von mindestens fünf Bäumen so zusammenstehen, dass
 - a) sie im Kronenbereich einen Nachbarbaum berühren oder
 - b) ihr Abstand zueinander am Erdboden gemessen nicht mehr als 5 m beträgt.Der Stammumfang von Bäumen ist in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter maßgebend.
5. Hecken und Sträucher von mindestens 2 m Höhe;
6. Bäume mit einem geringeren Stammumfang sowie Hecken und Sträucher von weniger als 2 m Höhe, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, insbesondere als Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzverordnung in der jeweils geltenden Fassung, nach § 7 dieser Satzung oder als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gepflanzt wurden.

Die Satzung gilt nicht für

- a) intensiv bewirtschaftete Obstbäume mit Ausnahme von Walnußbäumen, Eßkastanien und Edelebereschen;
- b) Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg mit Ausnahme von Wald auf Hausgrundstücken und anderen waldartig bestockten Flächen im Siedlungsbereich, die nicht zielgerichtet forstwirtschaftlich genutzt werden;
- c) Bäume und Sträucher in Baumschulen und Gärtnereien, wenn sie gewerblichen Zwecken dienen.

Der Schutz von Bäumen in Alleen regelt sich nach § 31 und § 36 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes; der Schutz von Streuobstbeständen regelt sich nach § 32 und § 36 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes.

6. *In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einem hochgestellten 'G' festgesetzt ist, muss das zulässig oberste Vollgeschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum eingebaut sein.*

Begründung siehe unter Abschnitt "Festsetzungen der Planzeichnung / Maß der baulichen Nutzung"

7. *Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Zeltdächer mit einer gleichen Dachneigung sich gegenüber liegender Dachflächen von mindestens 22 und höchstens 50 Grad auszubilden.*

Hauptanliegen der Regelung zur Dachform ist die Ausbildung einer Dachlandschaft, die sich an die vorhandene siedlungstypische Baugestaltung anlehnt und die durch mehrflächige Dächer geprägt ist. Flachdächer und Satteldächer mit Krüppelwalm sind in der näheren Umgebung untypisch. Die Festsetzung der Dachneigung mit einem Mindest- und einem Höchstmaß entspricht den städtebaulichen Gegebenheiten des Ortsteils. Bauliche Anlagen mit Flachdächern auf Hauptgebäuden sind in Verbindung mit der bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzung zur Ausbildung des letzten Vollgeschosses nicht zulässig⁷.

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht als nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig im Bodendenkmalbereich mit den Bodendenkmalen (BD) Gräberfeld der Ur- und Frühgeschichte, Gräberfeld der römischen Kaiserzeit sowie einer Siedlung der Ur- und Frühgeschichte. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 des Baugesetzbuches werden diese drei Bodendenkmale mittels nachrichtlicher Übernahme in Form eines (textlichen) Hinweises ohne Normencharakter gekennzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass Veränderungen, Teilerstörungen und Maßnahmen an einem Bodendenkmal durch Bodeneingriffe jeglicher Art der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde bedürfen und diese in Verantwortung des Verursachers (BbgDSchG) dokumentationspflichtig sind.

5.4 Abwägung

5.4.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand mit öffentlicher Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. P 4 Wohngebiet "Am Obstgarten" in der Zeit vom 23.08.2007 bis einschließlich den 13.09.2007 in der Gemeindeverwaltung Wustermark statt. Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

5.4.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 10.08.2007 sind 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden Brieselang, Dallgow-Döberitz, Falkensee, Stadt Ketzin, Stadt Nauen und Landeshauptstadt Potsdam frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentliche unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung bzw. Entwicklung des Plangebietes in Betracht kommen, und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet worden.

⁷ Wesentlich ist, dass ein Dachraum nur unter geneigten Dachflächen vorhanden sein kann, unabhängig davon, welche spezielle Dachform vorliegt. Unter dem Flachdach entsteht kein Dachraum. Siehe auch Begründung zum Maß der baulichen Nutzung

Darüber hinaus sind mit Schreiben vom 10.08.2007 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Planungsabsichten mitgeteilt und die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gestellt worden.

Im Ergebnis der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen mit Ausnahme

- des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg, Niederlassung Potsdam,
- der E.ON edis Akteingesellschaft,
- der Gemeinde Brieselang und
- der Stadt Falkensee

Stellungnahmen ein.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Referat GL 8)** teilt mit, dass die Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming** unterstützt grundsätzlich die Konzentration auf die Innenentwicklung des Ortsteils Priort. Jedoch befürwortet sie aus städtebaulicher Sicht nicht die im B-Plan gewählte Lösung, die nur auf die maximale Ausnutzung der Bauflächen abzielt. Sie regt an, eine für den Innenbereich von Priort typische Grundstücksgröße und eine straßenseitige Anordnung der Hauptgebäude vorzusehen, die eine funktionsfähige Wegeführung ermöglicht.

Die Stellungnahme wird mit folgender Begründung nicht berücksichtigt: Wie schon in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, ist das hauptsächliche Ziel des Bebauungsplanes die Herbeiführung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern auf bisher unbebauten, im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Grundstücken. Dabei soll die nördlich, südlich und westlich des Plangebietes vorhandene Einfamilienhausstruktur städtebaulich aufgegriffen, aber auch die Bebauung in zweiter Reihe (wo es die Baugebietsflächentiefe zulässt) ermöglicht werden. Ziel ist es, die hinzu kommenden Bauflächen in die bestehende Orts- und Siedlungsstruktur einzubinden und die vorhandenen Erschließungsstrukturen zu nutzen. Dabei ist der dauerhafte Erhalt des Großteils der im südlichen und östlichen Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen sicher zu stellen.

Unter Beachtung dieser planerischen Zielstellung wurden alternative städtebauliche Planungsüberlegungen angestellt. Diese betreffen insbesondere die verkehrliche Erschließung als auch die räumliche Ausprägung der Baugebietsflächen. Die ersten Überlegungen galten der Erschließung, die so gering wie möglich ausfallen soll. Im Ergebnis zeigte sich, dass der Durchgängigkeit von der Straße Am Obstgarten zum Weinbergsweg der Vorrang einzuräumen ist. Die Ausbildung von Wendemöglichkeiten an den beiden vorhandenen Straßen würde nicht weniger Fläche beanspruchen und die Grundstücksteilung erschweren. Diese straßenseitige Durchgängigkeit beseitigt auch einen nicht unwesentlichen Mangel am gemeindlichen Straßennetz in diesem Bereich. Sowohl die Straße Am Obstgarten als auch der Weinbergsweg sind Sachgassen und weisen keine Wendemöglichkeit auf, die insbesondere für Rettungs- sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zwingend ist. Mit der beabsichtigten städtebaulichen Planung will die Gemeinde diesen straßenverkehrlichen Missstand beseitigen.

Aufgrund der vorhandenen Eigentumsituation ist eine geradlinige Verlängerung des Weinbergsweges zur Straße Am Obstgarten nicht mehr gegeben. Daraufhin wurde eine Lösung gesucht, die eine Straßenführung beinhaltet, die sowohl die erhaltenswerten Landschaftsteile im Plangebiet berücksichtigt als auch klare Grundstückszuschnitte und -anbindungen ermöglicht. So ist der das Plangebiet durchquerende orthogonale Straßenverlauf entstanden. In einer weiteren Entwurfsüberlegung wurde die größtmögliche Ausdehnung der Baugebietsflächen untersucht, ohne deren Bebauungsdichte als Beurteilungsmaßstab zu setzen. Das vorliegende Planungsergebnis optimiert zwischen größtmöglich vertretbarer baulicher Ausnutzung der Grundstücke und der Vermeidung von erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die im weiteren Planungsprozess entwickelte städtebauliche Dichte resultiert aus den bezüglich des Schutzes von Natur und Landschaft nicht bebaubaren und als private Grünflächen bestimmten Grundstücksteile. Die verbleibenden Baugebietsflächen sollen jedoch noch bebaubar sein. Wie in der Realisierung auf den neu hinzugekommenen Bauflächen die Grundstückszuschnitte gestaltet werden, ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bauungsplanes. Die denkbar engsten Grundstücksteilungen werden in ihrer jeweiligen Grundstücksfläche immer noch ortstypische Flächen, um oder über 1.000 m² große Grundstücke jedoch eher die Ausnahme sein. Dieses ist im Sinne der Vermeidung einer größeren und flächenhaften Siedlungsentwicklung in Außenbereichsflächen hinein hinnehmbar und von der Gemeinde auch so befürwortet.

Die Anregung, eine für den Innenbereich von Priort typische Grundstücksgröße und eine straßenseitige Anordnung der Hauptgebäude vorzusehen, steht nicht im Widerspruch zur vorgelegten städtebaulichen Planung.

Keine Bedenken gegen die Planung haben

- das Landesumweltamt Brandenburg,
- das Landesamt für Bauen und Verkehr,
- das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe,
- der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst,
- das Amt für Forstwirtschaft Alt Ruppin,
- die GDMcom mbH für die VNG-Verbundnetz Gas AG,
- Vattenfall Europe Transmission GmbH, Abt. TFM
- der Wasser- und Abwasserverband Havelland,
- die Gemeinde Dallgow-Döberitz,
- die Städte Ketzin und Nauen sowie die Landeshauptstadt Potsdam.

Das Sachgebiet Bauleitplanung des **Landkreises Havelland** stimmt dem Planungsziel aus kreislicher Sicht grundsätzlich zu. Es werden folgende Anregungen und Hinweise gegeben:

1. Der Anregung zum Einfügen des Wortes "nur" in der textlichen Festsetzung Nr. 2, Satz 1 wird aus Gründen des bauleitplanerischen Bestimmtheitsgebots gefolgt.
2. Der Hinweis zur Aufnahme der Inhalte der die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark bezüglich der geschützten Bäume in die Begründung zum Bauungsplan wird aufgegriffen. Durch deren Fortschreibung wird die textliche Festsetzung Nr. 5, die auf die Baumschutzsatzung Bezug nimmt, näher erklärt.
3. Der Anregung, in der Begründung das rechtliche Verhältnis zur rechtskräftigen Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB zu beschreiben wird gefolgt.

4. Die Anregung, auf S. 13 der Begründung, die im 4. Absatz des Kapitels 5.1 genannte Abbildung zu den untersuchten Erschließungsvarianten zu ergänzen wird nicht berücksichtigt. Die verbale Beschreibung der Erschließungsvarianten soll ausreichen. Die Begründung wird jedoch fortgeschrieben.
5. Der Widerspruch zwischen der Aussage im fünften Absatz des Kap. 5.1, dass eine Kompensation der nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs erfolgt, zu § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB und zu den im Weiteren in der Begründung gemachten Aussagen wird aufgelöst. Die Begründung wird korrigiert und wie folgt fortgeschrieben: "In einer weiteren Entwurfsüberlegung ist größtmögliche Ausdehnung der Baugebietsflächen untersucht worden, ohne deren Bebauungsdichte als Beurteilungsmaßstab zu setzen. In dessen Folge müsste eine Kompensation der nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Das vorliegende Planungsergebnis optimiert schließlich zwischen einer größtmöglich vertretbaren baulichen Ausnutzung der Grundstücke und der Vermeidung nicht kompensierbarer Eingriffe in Natur und Landschaft. Die geringe Größe der beeinträchtigten Flächen sowie die verfahrensseitige Zuordnung des aufzustellenden Planes als Bebauungsplan der Innenentwicklung führt zu der Beurteilung, dass die entstehenden Beeinträchtigungen nicht als erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten sind. Ein Kompensationsbedarf entsteht somit nicht."
6. Der Landkreis hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO sich an die Baugenehmigungsbehörde richtet; diese kann in besonderen Fällen und unter bestimmten engen Voraussetzungen von der Einhaltung der sich aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ergebenden Grenzen absehen. Erkennt die Gemeinde bereits im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan, dass die gewählten Festsetzungen zu einer wesentlichen Erschwernis einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung bei einer Mehrzahl von Grundstücken führen wird, hat sie planerisch durch Änderung der Festsetzungen darauf zu reagieren. Der Anregung, die "Hinweise zur zulässigen Grundflächenzahl" auf S. 15 der Begründung im Satz 2 zu überprüfen, wird mit Korrektur und Fortschreibung der Begründung gefolgt: "Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Da der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann gemäß Satz 4 im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Im vorliegenden Bebauungsplan könnte dieses auf dem Flurstück 52/4 der Flur 5 bei der Erschließung des hinteren Grundstücksteils im Falle einer Bebauung in zweiter Reihe auf einem geteiltem Grundstück ausnahmsweise eintreten."
7. Die Anregung, den unter "Öffentliche Grünflächen" auf S. 17/18 der Begründung genannten zu erhaltenden Einzelbaum in der Achse des Weinbergweges ggf. zeichnerisch festzusetzen wird nicht berücksichtigt. Aufgrund der unabhängig vom Bebauungsplan rechtskräftig wirkenden Wustermarker Baumschutzsatzung sowie aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 5, die den Erhalt der innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen vorhandenen, gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark geschützten Bäume bestimmt, ist eine weitere Festsetzung zum Schutz von Bäumen, auch prägnanter, entbehrlich
8. Die Hinweise auf den Bau- und den Betrieb von Trinkwasseranlagen sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauli-

che Bedeutung und werden deshalb ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

9. Auch die Anregungen und Hinweise zur Löschwasserversorgung des Plangebietes sowie bezüglich von Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr und deren Aufstell- und Bewegungsflächen sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die erforderliche Löschwasserversorgung sicher zu stellen. In Verbindung mit der neu zu errichtenden Straßenverkehrsfläche erfordert die Lage der vorhandenen Unterflurhydranten in der Straße Am Obstgarten eine Löschwasserschlauchlänge von ca. 180 m. Damit können alle im Plangebiet vorhandenen bzw. zu errichtenden Gebäude erreicht werden. Diese Schlauchlänge ist Teil der Ausstattung der örtlichen Feuerwehr.
10. Der Hinweis auf rechtzeitige Beantragung einer verkehrsrechtliche Anordnung bei der Straßenverkehrsbehörde, wenn es zu Verkehrsraumeinschränkungen beim bestehenden Straßennetz kommen sollte, wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen, da er auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen ist und somit keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung besitzt.
11. Auch der Hinweis, dass bei eventueller Beschädigung oder Zerstörung von Festpunkten oder Grenzmarkierungen dieses unverzüglich dem Kataster- und Vermessungsamt mitzuteilen sei, wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen, da er auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen ist und somit keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung besitzt.

Bezüglich der **Belange des Immissionsschutzes** ist vom **Landesumweltamt Brandenburg** eine inhaltliche Befassung mit dem B-Plan auf absehbar Zeit nicht möglich. Daher wird dieser Teil der Stellungnahme ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde liegt eine Stellungnahme des unterzeichnenden Bearbeiters der Stellungnahme vom 16.11.2000 zum Entwurf der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Priort Siedlung der damals noch bestehenden Gemeinde Priort vor. Darin wurden auch die Verkehrsimmissionen bewertet. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass östlich der in der damaligen Stellungnahme beigefügten Anlage 1 grün dargestellten Linie aus immissionsschutzfachlicher Sicht ein uneingeschränktes Bauen möglich ist. Diese Linie verläuft am westlichen Plangebietsrand. Somit geht die Gemeinde, ohne eine aktuellere immissionsschutzfachliche Stellungnahme vorliegen zu haben, davon aus, dass das Plangebiet durch Verkehrslärmimmissionen nicht bzw. nicht erheblich betroffen ist.

Aus **wasserwirtschaftlicher Sicht** gibt es seitens des **Landesumweltamtes Brandenburg** keine Bedenken. Im Geltungsbereich des Planes befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes. Der Hinweis auf möglicherweise vorzufindende Pegel wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen, da er auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen ist und somit keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung besitzt.

Das **Brandenburgische Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege**, erhebt folgende Einwendung: Im Bereich des B-Planes befinden sich die kulturgeschichtlich bedeutenden archäologischen Fundstellen Priort Nr. 2, 3 und 5, welche die Tatbestandsvoraussetzungen an ein Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG erfüllen. Mit diesen Bodendenkmalen handelt es sich um ein Gräberfeld der Ur- und Frühgeschichte (2), ein Gräberfeld der römischen Kaiserzeit (3) sowie eine Siedlung der Ur- und Frühgeschichte (5), die sich über das gesamte Vorhabengebiet erstrecken. Da durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen und Teilerstörungen an den Bodendenkmalen herbeigeführt werden, Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind (§§ 1 und 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes entgegen. Die zum Bebauungsplan gehörenden Flurstücke der Flur 5 sind vollständig im Bodendenkmalbereich enthalten. Die angeführten Bodendenkmale sind nachrichtlich bereits in den Bebauungsplanentwurf übernommen worden. Auch hat in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf, Teil 2 Umweltinformationen / Fachbeitrag Natur und Landschaft bei den Erläuterungen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter der Hinweis auf den Umgang mit entdeckten Bodendenkmalen seine Berücksichtigung gefunden. Die Begründung und der nachrichtliche Hinweis ohne Normencharakter werden bezüglich der Benennung der einzelnen Bodendenkmale fortgeschrieben.

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Zentraldienst der Polizei** teilt mit, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des B-Planes ergeben haben. Es ist daher nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Der Stellungnahme ist ein Verhaltenshinweis beim Auffinden von Kampfmitteln beigelegt, der jedoch für die städtebauliche Planung nicht weiter von Belang ist und ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen wird. Er hat bereits in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf, Teil 2 Umweltinformationen / Fachbeitrag Natur und Landschaft bei den Erläuterungen zum Schutzgut Boden seine Berücksichtigung gefunden.

Der Hinweis der **WGI-Westfälische Gesellschaft für Geoinformation und Ingenieurdienstleistung mbH**, beauftragt von der Netzgesellschaft Berlin Brandenburg GmbH & Co. KG, die u.a. im Auftrag der EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH und der HSW Havelländische Stadtwerke GmbH handelt, dass im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes seitens NBB zur Zeit keine Planungen bestehen. Auch wird darauf hingewiesen, dass eine Versorgung des Planungsgebietes grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen ist und dass darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen im Bebauungsplan festzusetzen sind. Es folgen Hinweise zum Schutz ihrer Anlagen, insbesondere bei Baumpflanzungen. Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen, da die Hinweise vorhabenbezogenen Charakter tragen. Deshalb werden auch die im öffentlichen Raum liegenden oder konzipierten notwendigen Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Der vorhandene Leitungsbestand und die technischen Hinweise zu Baumpflanzungen stehen nicht im Widerspruch zu den Inhalten des Bebauungsplanvorentwurfes. Sie sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird aus Gründen des bauleitplanerischen Bestimmtheitsgebots im Satz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 2 das Wort "nur" wie folgt eingefügt.

"In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise "a" sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer Länge von höchstens 14,0 m zulässig. ..."

Die auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 des Baugesetzbuches mittels textlichem Hinweis bereits aufgenommene nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmalbereiches wird redaktionell wie folgt ergänzt.

"Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig im Bodendenkmalbereich mit den Bodendenkmalen (BD) Gräberfeld der Ur- und Frühgeschichte, Gräberfeld der römischen Kaiserzeit sowie einer Siedlung der Ur- und Frühgeschichte. Veränderungen, Teilerstörungen und Maßnahmen an einem Bodendenkmal durch Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (BbgDSchG). Wer Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB"

Die Begründung wird fortgeschrieben. Insbesondere werden

- die Inhalte der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark bezüglich der geschützten Bäume aufgenommen,
- das rechtliche Verhältnis zur rechtskräftigen Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB beschrieben,
- der Widerspruch zwischen der Aussage im fünften Absatz des Kap. 5.1, dass eine Kompensation der nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs erfolgt, zu § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB und zu den im Weiteren in der Begründung gemachten Aussagen aufgelöst und
- die "Hinweise zur zulässigen Grundflächenzahl" korrigiert und fortgeschrieben.

5.4.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. P4 Wohngebiet "Am Obstgarten" mit seiner Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2008 bis 04.02.2008 stattgefunden. Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 14.02.2008 teilte die Eigentümerin des am Weinbergsweg gelegenen Flurstückes 70 der Flur 5 der Gemeinde mit, dass sie an der weiteren Beteiligung des Bebauungsplanes nicht mehr interessiert sei und alle bisherigen Absprachen gegenstandslos seien. Unter der Beteiligung ist die Einbeziehung des betreffenden Grundstückes in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu verstehen, mit dem Ziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung in zweiter Reihe. Dieses wird von der Grundstückseigentümerin nun nicht mehr gewünscht und führt zum Wegfall des Planerfordernisses in diesem Bereich. In dessen Folge hat die Gemeindeverwaltung entschieden, das Flurstück 70 und den angrenzenden Teil des Straßenverkehrsflurstückes 76 (Weinbergsweg) aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen und die Öffentlichkeit sowie die von dem geänderten Bebauungsplanentwurf betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

Mit Schreiben vom 18.12.2007 wurden 8 **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. P4 Wohngebiet "Am Obstgarten" in der Fassung vom Oktober 2007 mit einer Frist bis zum 22.01.2008 aufgefordert. Acht weitere Träger öffentlicher Belange sowie sechs Nachbargemeinden sind ohne Versendung der Planzeichnung und der Begründung von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes benachrichtigt worden. Gleichzeitig wurden diese Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes und seiner Begründung unterrichtet.

Im Ergebnis dieser Beteiligung bzw. Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 10 Stellungnahmen ein.

Keine Stellungnahme gaben ab:

- das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Bereich Denkmalpflege,
- das Amt für Forstwirtschaft Alt Ruppin,
- der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst,
- GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH für VNG-Verbundnetz Gas AG,
- der E.ON edis Akteingesellschaft,
- der Wasser- und Abwasserverband Havelland und
- die Gemeinden Brieselang, Dallgow-Döberitz, sowie die Städte Falkensee, Ketzin, Nauen und die Landeshauptstadt Potsdam.

Keine Bedenken gegen die Planung haben die Regionalleitung West des Landesumweltamtes Brandenburg und die Niederlassung West des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg. Die Stellungnahmen der anderen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange enthalten Anregungen und Hinweise, die wie folgt abgewogen worden sind.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Referat GL 8)** teilt mit, dass der Entwurf in der Fassung vom Oktober 2007 mit den bereits zum Vorentwurf mitgeteilten Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming** teilt mit, dass die vorgenommenen Änderungen die Belange der Regionalplanung nicht berühren. Es wird auf die Anregungen der Stellungnahme zum Vorentwurf (12.09.2007) verwiesen. Danach unterstützt die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming grundsätzlich eine Konzentration auf die Innenentwicklung des Ortsteils Priort. Jedoch befürwortet sie aus städtebaulicher Sicht nicht die im B-Plan gewählte Lösung, die nur auf die maximale Ausnutzung der Bauflächen abzielt. Sie regt an, eine für den Innenbereich von Priort typische Grundstücksgröße und eine straßenseitige Anordnung der Hauptgebäude vorzusehen, die eine funktionsfähige Wegführung ermöglicht. Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die Anregungen aus der Stellungnahme vom 12.09.2007 werden nicht berücksichtigt. Siehe hierzu auch die Auswertung dieser Stellungnahme im Abschnitt "5.4.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange".

Das Sachgebiet Bauleitplanung des **Landkreises Havelland** stimmt dem Planungsziel aus kreislicher Sicht grundsätzlich zu. Es gibt folgende Anregungen und Hinweise.

Der Hinweis auf die Legende der Planzeichnung, wo bei der Zahl der Vollgeschosse versehentlich auf die textliche Festsetzung Nr. 10 verwiesen worden ist, wird in Form einer redaktionellen Änderung berücksichtigt. In der Legende der Planzeichnung wird bei der Zahl der Vollgeschosse der Verweis auf die textliche Festsetzung richtig gestellt. Es muss "textliche Festsetzung Nr. 6" heißen. Auch der Hinweis auf die fehlerhaften Seitenumbrüche in der Begründung zum Bebauungsplan wird in Form einer redaktionellen Änderung berücksichtigt. Der fehlerhafte ausgefertigte Begründungstext hat technische Ursachen. In der auf einem Datenträger versandten Fassung ist der Text korrekt dargestellt. Für die künftigen Ausfertigungen der Begründung wird der korrekte Seitenumbruch zugesichert.

Die Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde, wonach die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt und bewertet wurden und dass diese eine geeignete Grundlage für die Abwägung zwischen den Belangen des Naturschutzes und des Planungszieles der Gemeinde darstellen, wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Das **Brandenburgische Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege**, verweist auf seine Stellungnahme vom 21.08.2007. Der Gegenstand dieser Stellungnahme ist bereits im Bebauungsplanvorentwurf als auch im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt worden. Die angeführten Bodendenkmale sind nachrichtlich bereits in den Bebauungsplanentwurf übernommen worden. Auch hat in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf, Teil 2 Umweltinformationen / Fachbeitrag Natur und Landschaft bei den Erläuterungen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter der Hinweis auf den Umgang mit entdeckten Bodendenkmalen seine Berücksichtigung gefunden. Die Begründung und der nachrichtliche Hinweis ohne Normencharakter sind bezüglich der Benennung der einzelnen Bodendenkmale im Bebauungsplanentwurf fortgeschrieben worden.

Unter der Voraussetzung, dass gegenüber dem Planvorentwurf keine wesentlichen Änderungen in die ausliegenden Planunterlagen eingearbeitet wurden, bleibt die Stellungnahme des **Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV)** vom 30.08.2007 vollinhaltlich gültig. Da danach das LBV aus verkehrsbehördlicher Sicht keine Einwände hat und Belange die in der Zuständigkeit des Landesamtes befindlichen Verkehrsbereiche Eisenbahn, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV durch die Planung nicht berührt werden, wird die Stellungnahme ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen..

Die Stellungnahme des **Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR)**, in der es auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 07.09.2007 verweist, wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen, da mitgeteilt worden ist, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Belange des Bergbaus und der Geologie berührt werden. Die Hinweise darauf, dass die Stellungnahme des LBGR auf den gegenwärtig zur Verfügung stehenden Unterlagen basiert und dass weitergehende geologische und geotechnische Informationen zum Vorhaben, die dem LBGR aus Erdaufschlüssen (Bohrungen u. a) und Fachbearbeitungen vorliegen sowie dass geochemische und geothermische Laboruntersuchungen gegen Gebühr angefordert werden können, tragen vorhabenbezogenen Charakter. Sie sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung. Gleiches trifft auch auf die Anregung zu, geologische Kartenwerke im Archiv des LBGR einsehen zu können. Im Zusammenhang mit geplanten Bohrungen und Erkundungen durch andere Aufschlüsse wird darum gebeten, den Projektträger auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gemäß der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes hinzuweisen. Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Die **Vattenfall Europe Transmission GmbH, Abt. TFM**, verweist auf ihre Stellungnahme vom 27.09.2007, die weiterhin gültig ist. Da die maximal zulässige Bau- und Bewuchshöhe der das Plangebiet überquerenden Vattenfall-Richtfunkverbindung Wustermark-Thyrow in diesem Bereich 80 m beträgt, ist die Richtfunktrasse für das Plangebiet ohne Belang. Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis der **WGI-Westfälische Gesellschaft für Geoinformation und Ingenieurdienstleistung mbH**, beauftragt von der Netzgesellschaft Berlin Brandenburg GmbH & Co. KG, die u.a. im Auftrag der EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH und der HSW Havelländische Stadtwerke GmbH handelt, dass im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes seitens NBB zur Zeit keine Planungen bestehen. Auch wird darauf hingewiesen, dass eine Versorgung des Planungsgebietes grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen ist und dass darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen im Bebauungsplan festzusetzen sind.

Es folgen Hinweise zum Schutz ihrer Anlagen, insbesondere bei Baumpflanzungen. Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen, da die Hinweise vorhabenbezogenen Charakter tragen. Deshalb werden auch die im öffentlichen Raum liegenden oder konzipierten notwendigen Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Der vorhandene Leitungsbestand und die technischen Hinweise zu Baumpflanzungen stehen nicht im Widerspruch zu den Inhalten des Bebauungsplanentwurfes. Sie sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

Zusammenfassung: Die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sowie im Zuge der Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ist keine Stellungnahme abgegeben worden, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes erforderlich macht. Die Legende der Planzeichnung und die Begründung werden redaktionell ergänzt bzw. fortgeschrieben.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes teilte mit Schreiben vom 14.02.2008 die Eigentümerin des am Weinbergsweg gelegenen Flurstückes 70 der Flur 5 der Gemeinde mit, dass sie an der weiteren Beteiligung des Bebauungsplanes nicht mehr interessiert sei und alle bisherigen Absprachen gegenstandslos seien, was zum Wegfall des Planerfordernisses in diesem Bereich führt. In dessen Folge hat die Gemeindeverwaltung entschieden, das Flurstück 70 und den angrenzenden Teil des Straßenverkehrsflurstückes 76 (Weinbergsweg) aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen und gemäß § 4 a Abs. 3 des Baugesetzbuches die Öffentlichkeit sowie die von dem geänderten Bebauungsplanentwurf betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

Mit dem geänderten Entwurf entfällt das auf dem Flurstück 70 vorgesehene allgemeine Wohngebiet WA 2. Damit erhält das allgemeine Wohngebiet WA 3 die Kennzeichnung "WA 2". Die Begründung wird fortgeschrieben.

5.4.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes

Die öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes Nr. P4 Wohngebiet "Am Obstgarten" mit seiner Begründung hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.03.2008 bis 02.04.2008 stattgefunden. Während der öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 14.03.2008 wurde der Landkreis Havelland, Dezernat IV, Bauordnungsamt, als Behörde zur Abgabe einer Stellungnahme zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. P4 Wohngebiet "Am Obstgarten" in der Fassung vom Februar 2008 aufgefordert. In seiner Stellungnahme hat er dem Planungsziel des geänderten Bebauungsplanentwurfes aus kreislicher Sicht zugestimmt. Er trug keine Anregungen vor.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes sowie im Zuge der erneuten Beteiligung Landkreises Havelland ist keine Stellungnahme abgegeben worden, die eine Änderung des geänderten Bebauungsplanentwurfes erforderlich macht.

6 Flächenbilanz

Mit Beginn der Planaufstellung ist auf der Grundlage der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungsatzung der Gemeinde Priort für den Ortsteil Priort-Siedlung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauGB folgende Flächenaufteilung festgestellt worden:

Siedlungsraum mit seinen Wohnbauflächen	9.517 m ²	72 %
Siedlungsraum mit seinen Grünflächen	3.719 m ²	28 %
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	13.236 m²	100 %

Künftige Flächennutzung: Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. P 4 Wohngebiet "Am Obstgarten" wird folgende künftige Flächennutzung festgesetzt:

Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet)		7.530,81 m ²	56,9 %
WA 1	5.620,63 m ²		
WA 2	1.910,18 m ²		
Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen)		1.790,61 m ²	13,5 %
Grünflächen		3.914,75 m ²	29,6 %
Öffentliche Grünfläche			
Zweckbestimmung "Parkanlage"	329,83 m ²		
Zweckbestimmung "Verkehrsbegleitgrün"	204,02 m ²		
Private Grünfläche			
Zweckbestimmung "Gehölzstreifen I"	1.316,06 m ²		
Zweckbestimmung "Gehölzstreifen II"	2.064,84 m ²		
Summe der einzelnen Flächen	Gerundet	13.236,17 m²	100 %

7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes werden unbebaute Grundstücksflächen des Plangebietes bebaut. Die am Ende der Straße Am Obstgarten brach liegenden Freiflächen sowie einige rückwärtig gelegene Flächen bebauter Grundstücke werden für eine Wohnbebauung vorbereitet. Somit wird im Plangebiet die städtebauliche Situation dieses Bereiches der Siedlung von Priort aufgegriffen. Eine geringfügige Verdichtung ist möglich, jedoch nicht zwingend.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich gesichert. Sie ist auf das notwendige Minimum beschränkt. Dieses äußert sich auch in der Dimensionierung der neu anzulegenden Straße. Der durch die Neubebauungen zu erwartende Ziel- und Quellverkehr kann durch das vorhandene und durch die Planinhalte zu erweiternde Straßennetz bewältigt werden.

Die Ausbildung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Straße Am Obstgarten ist eine vorhandene Straße, deren Fläche durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht verändert wird. Die für die innere Erschließung des Plangebietes notwendige und deshalb festgesetzte Straßenverkehrsfläche zwischen der Straße Am Obstgarten und dem Weinbergsweg ist neu anzulegen.

Die Trinkwassererschließung und Abwasserentsorgung erfolgt durch den zuständigen Wasser- und Abwasserverband "Havelland". Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die erforderliche Löschwasserversorgung sicher zu stellen. Die Errichtung zusätzlicher Hydranten ist derzeit nicht erforderlich. Jedoch ist im Zuge der Erschließungsplanung des Plangebietes zu prüfen, ob hinsichtlich der vorhandenen Bebauungen am Weinbergsweg, die Errichtung eines weiteren Hydranten sinnvoll ist.

Die Elektroenergie- und Erdgaserschließung erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger. Eine zusätzliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über Anschlussgebühren der jeweiligen Versorgungsunternehmen.

Aufgrund des wasserrechtlichen Regelungsvorbehaltes in § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist die Festsetzung der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in einem Bebauungsplan nicht möglich. Die Regenentwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bedarf eines Regenentwässerungskonzeptes durch die zuständige Straßenbehörde.

Die Planungs- und Baukosten für die Ausbildung der Straßenverkehrsfläche der neu anzulegenden Straßenverkehrsfläche zwischen der Straße Am Obstgarten und dem Weinbergsweg werden durch die Gemeinde vorfinanziert. Gemäß § 123 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand auf die Beitragspflichtigen umgelegt, wobei 10 vom Hundert von der Gemeinde getragen werden.

Die Straße Am Obstgarten ist eine öffentlich gewidmete Straße und zum Teil ausgebaut. Notwendige Ausbaumaßnahmen dieser Straße sind jedoch keine unmittelbare Folge dieses Bebauungsplanes.

8 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der ehemals selbständigen Gemeinde Priort hat in ihrer Sitzung am 11.11.1994 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3 Wohngebiet "Am Obstgarten" gefasst.

Beschluss über die Präzisierung des Geltungsbereiches

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung am 15.11.2006 den Beschluss über die Präzisierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Wohngebiet "Am Obstgarten" gefasst. Dem Bebauungsplan ist die neue Nummer "P 4" zugeteilt worden.

Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen u. sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurden die Planungsabsichten mitgeteilt. Die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. P 4 Wohngebiet "Am Obstgarten" ist mit Schreiben vom 10.08.2007 gestellt worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand mit öffentlicher Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. P 4 Wohngebiet "Am Obstgarten" in der Zeit vom 23.08.2007 bis einschließlich den 13.09.2007 in der Gemeindeverwaltung Wustermark statt. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes mit seiner Begründung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen zum Vorentwurf schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.08.2007 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Gemeinde Wustermark ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) ist den Gemeinden die Möglichkeit der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung eröffnet worden. Die Verwaltung der Gemeinde Wustermark hat das Vorliegen der Voraussetzungen geprüft und vorgeschlagen, diesen, der Nachverdichtung dienenden Bebauungsplan im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB aufzustellen. Eine entsprechende Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung erfolgt mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes.

Die im Bebauungsplan festzusetzende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20.000 Quadratmeter. Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen ist nicht vorhanden. Daraus folgt die Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB hat die Gemeindevertretung von Wustermark auf ihrer Sitzung am 22.11.2007 beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 10.08.2007 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sowie die Nachbargemeinden Brieselang, Dallgow-Döberitz, Falkensee, Stadt Ketzin, Stadt Nauen und Landeshauptstadt Potsdam frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentliche unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung bzw. Entwicklung des Plangebietes in Betracht kommen, und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet worden.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

Die Gemeindevertretung von Wustermark hat auf ihrer Sitzung am 22.11.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. P4 Wohngebiet "Am Obstgarten" gebilligt und seine öffentliche Auslegung des gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden können, am 21.12.2007 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2008 bis zum 04.02.2008 in der Gemeindeverwaltung Wustermark öffentlich ausgelegen.

Mit Schreiben vom 18.12.2007 wurden 8 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. P4 Wohngebiet "Am Obstgarten" in der Fassung vom Oktober 2007 mit einer Frist bis zum 22.01.2008 aufgefordert. Acht weitere Träger öffentlicher Belange sowie sechs Nachbargemeinden sind ohne Versendung der Planzeichnung und der Begründung von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes benachrichtigt worden. Gleichzeitig wurden diese Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes und seiner Begründung unterrichtet.

Öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes

Mit Schreiben vom 14.02.2008 teilte die Eigentümerin des am Weinbergsweg gelegenen Flurstückes 70 der Flur 5 der Gemeinde mit, dass sie an der weiteren Beteiligung des Bebauungsplanes nicht mehr interessiert sei. Die Gemeindeverwaltung hat darauf hin entschieden, das Flurstück 70 und den angrenzenden Teil des Straßenverkehrsflurstückes 76 (Weinbergsweg) aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen und die Öffentlichkeit sowie die von dem geänderten Bebauungsplanentwurf betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom Februar 2008, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit den Umweltinformationen haben gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.03.2008 bis zum 02.04.2008 in der Gemeindeverwaltung Wustermark öffentlich ausgelegen. Während der öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes wurde von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben. Mit Schreiben vom 14.03.2008 wurde der Landkreis Havelland, Dezernat IV, Bauordnungsamt, als Behörde zur Abgabe einer Stellungnahme zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. P4 Wohngebiet "Am Obstgarten" in der Fassung vom Februar 2008 aufgefordert.

9 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I/03 S. 210), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/06 S. 74, 75)

TEIL 2 UMWELTINFORMATIONEN / FACHBEITRAG NATUR UND LANDSCHAFT

1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Bau-gesetzbuch in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes nicht beachtlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB handelt. Dennoch ist die Behandlung der Belange von Natur und Landschaft im Bebauungsplanver-fahren zu berücksichtigen, was anhand der vorliegenden Zusammenstellung der umweltre-levanten Informationen sowie einer Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Folgen der Planung nicht nur für die Flächen in-nerhalb des Geltungsbereiches zu untersuchen, sondern auch im angrenzenden Siedlungs-bzw. Landschaftsraum. In diesem Zusammenhang sind die Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete zu beachten, deren Verordnungen auf der Grundlage des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes erlassen wurden (Natur- und Landschaftsschutzgebiete NSG / LSG sowie die Fauna-Flora-Habitat-Gebiete / europäische Vogelschutzgebiete).

Ein Naturschutzgebiet ist ein Landschaftsbereich, der den besonderen Schutz von Tieren und Pflanzen und deren Lebensräumen erfordert. Es handelt sich um ein rechtsverbindlich festgesetztes Gebiet, das der Erhaltung von Lebensgemeinschaften oder Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten dient sowie aus ökologischen Gründen oder wegen der Seltenheit oder seiner herausragenden Schönheit ausgewiesen wird. Viele NSG haben auch eine Bedeutung als FFH- oder Vogelschutzgebiete und gehören damit zum europäischen Schutzgebietssystem Natura 2000. Hierzu zählen wichtige Naturräume und Arten, die durch die europäische FFH-Richtlinie geschützt sind, die zum Erhalt der natürlichen Vielfalt und zum Schutz natürlicher Lebensräume und Arten erlassen wurden. Die Mitgliedsstaaten der Europäischen Union sind zur Umsetzung dieser Richtlinien verpflichtet.

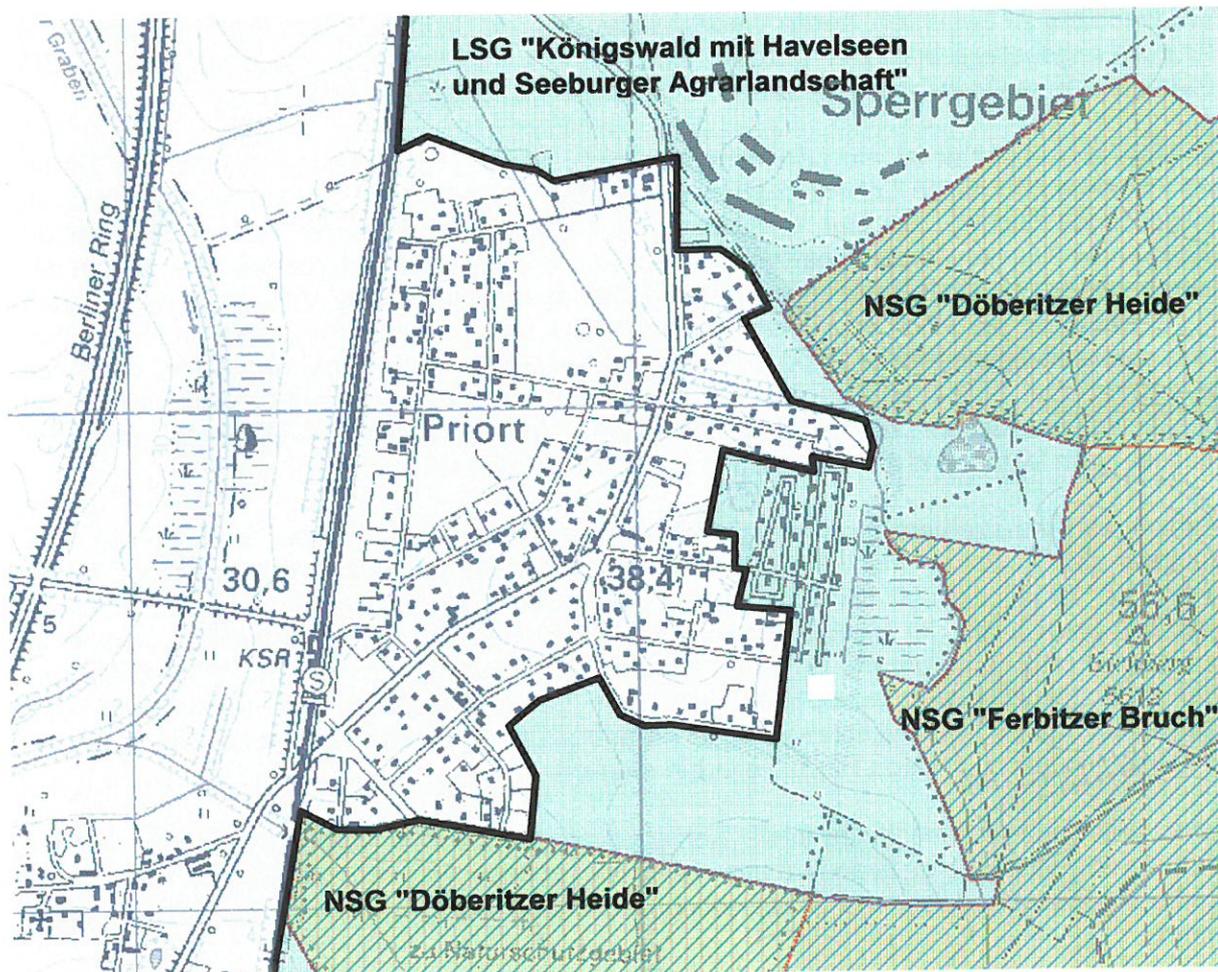
Landschaftsschutzgebiete sind ebenfalls rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, die aus-drücklich der Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit von Natur und Land-schaft, der Erhaltung des Naturhaushaltes sowie dem Schutz oder der Pflege von Land-schaften, dem Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes oder ihrer Bedeutung für eine naturnahe Erholung dienen. Die Verordnung zu einem LSG enthält Ver-bote und Genehmigungsvorbehalte, die den Landschaftsraum vor Schädigung bei-spielsweise durch Baumaßnahmen oder Infrastrukturmaßnahmen schützen. Die Landnut-zung bleibt in der bisherigen Form weiterhin möglich.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden durch Erlass einer Rechtsverordnung festge-setzt. Dies geschieht in Brandenburg durch die oberste Naturschutzbehörde bzw. einen Landkreis oder eine kreisfreie Stadt, soweit diese eine Befugnis des Ministeriums erhalten haben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem Natur- und Landschaftsschutzgebiet sowie in keinem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und in keinem europäischen Vogelschutzgebiet. Er grenzt jedoch unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" an.

Die Landesregierung hat am 09. September 2003 die Gebietsnachmeldung zur Ausweisung von insgesamt 128 FFH-Gebieten bestätigt. Im Bereich des Ortsteils Priort liegen die FFH-Gebiete "Döberitzer Heide" (Kennziffer DE 3444-303) und "Ferbitzer Bruch" (Kennziffer DE 3544-303). Diese FFH-Gebiete umfassen die gleichnamigen Naturschutzgebiete (NSG). Darüber hinaus bilden sie zur Gemeinde Wustermark die Begrenzung des europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) "Döberitzer Heide" (Kennziffer 3444-301). Einzelne Gebietsausdehnungen des FFH und des NSG "Ferbitzer Bruch" und des europäischen Vogelschutzgebietes reichen bis auf 300 m an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. P 4 Wohngebiet "Am Obstgarten" heran.

In dem nachfolgenden Kartenausschnitt ist die Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu dem in der Umgebung rechtskräftig bestimmten Schutzgebieten (LSG und NSG) dargestellt.



Auszug aus der Karte des LUA-Kartendienstes Biotop- und Schutzgebietsinformation im Land Brandenburg

Die in der Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes angrenzenden FFH-Gebiete liegen bereits innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft". Zusätzliche Einschränkungen werden somit nicht erforderlich.

In Anwendung der Verwaltungsvorschrift der Landesregierung zur Anwendung der §§ 19a bis 19f Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Brandenburg, insbesondere zur Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie, vom 24. Juni 2000 (Amtsblatt für Brandenburg vom 18. Juli 2000, S. 358) ist zu prüfen ob ein Projekt / Plan im Sinne der Legaldefinition des § 19a Nr. 8 vorliegt. Diese Prüfung schließt ein, ob das Vorhaben überhaupt geeignet ist, ein "Natura 2000"-Gebiet einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten erheblich zu beeinträchtigen.

Nach Ziffer 2.1 der Verwaltungsvorschrift ist zu prüfen, ob der Projektbegriff erfüllt ist. Dafür müssen die Vorhaben der Fallgruppen a), b) und c)⁸ überhaupt geeignet sind, ein "Natura 2000"-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Die Buchstaben b) und c) können ausnahmsweise auch auf Projekte zur Anwendung kommen, die außerhalb eines "Natura 2000"-Gebietes liegen, das Gebiet aber erheblich beeinträchtigen können.

Im Ergebnis einer vorgenommenen überschlägigen Einschätzung wird festgestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Der Projektbegriff ist nicht erfüllt und eine Vorprüfung nicht erforderlich.

Begründung: Mit der o.g. Verwaltungsvorschrift werden Beurteilungskriterien für diese Einschätzung aufgestellt. Demnach kann die Eignung, erheblich Beeinträchtigungen auszulösen, bereits dann verneint werden, wenn sich dies unter Zugrundelegung bisheriger Erfahrungswerte (ohne genauere Untersuchung) aufdrängt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorbereiteten Planungen entsprechen Vorhaben und Maßnahmen, die nach der Vermutungsregel regelmäßig **nicht geeignet** sind, erhebliche Beeinträchtigungen auszulösen:

- bei Wohnbebauung, Sportanlagen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in der Umgebung von FFH-Gebieten ist von einer erheblichen Beeinträchtigung regelmäßig nicht auszugehen;
- Vorhaben, die von außen auf ein "Natura 2000"-Gebiet durch Faktoren wie Lärm, Erschütterung, Bewegung, Licht und nicht gefährdende Stäube einwirken (die Gebiete wurden vorrangig zum Schutz von Lebensräumen nach Anhang I der FFH-Richtlinie ausgewählt, die durch diese Umweltfaktoren in der Regel nicht beeinträchtigt werden; außerdem sind die "Natura 2000"-Gebiete in der Regel so abgegrenzt, dass die maßgeblichen Bestandteile der Lebensraumtypen nach Anhang I und die Habitate der Arten nach Anhang II der FFH -Richtlinie bzw. die Vogelarten nach der Vogelschutzrichtlinie durch ausreichende räumliche Entfernung von unmittelbaren Einwirkungen aus der Umgebung abgeschirmt sind).

⁸ Buchstabe a) erfasst antrags- und anzeigepflichtige sowie von einer Behörde durchgeführte Vorhaben und Maßnahmen innerhalb eines "Natura 2000" - Gebietes

Buchstabe b) erfasst zulassungspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 10 BbgNatSchG

Buchstabe c) erfasst nach dem BimSchG genehmigungspflichtige Anlagen und Gewässerbenutzungen, die nach dem WHG einer Erlaubnis oder einer Bewilligung bedürfen

Von den zulässigen Nutzungen des konzipierten allgemeinen Wohngebietes gehen keine Gefährdungen auf die FFH-Gebiete aus. Die nicht dem Wohnen zuzuordnenden Nutzungen dürfen diese nicht bzw. nicht wesentlich stören. Der Übergangsbereich vom Plangebiet in den Landschaftsraum der FFH-Gebiete ist geprägt von einer Kleingartenanlage, Wohnbau-, Wald- sowie brachliegenden Ackerflächen. Die Grenzen dieser Schutzgebiete liegen in einer mittleren Entfernung von 300 bis 500 m zum Plangebiet.

Fachplanungen

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustermark stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. P 4 Wohngebiet "Am Obstgarten" eine Wohnbaufläche dar.

Über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinaus stellt der Teillandschaftsplan 1 für den Bereich des Plangebietes und darüber hinaus folgendes dar.

- Wohnbaufläche, Bestand
- im Osten angrenzend: Siedlungsfläche: Kleingärten (Verzicht auf Erweiterungen, bauliche Verdichtung möglich),
- Landschaftsschutzgebiet

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung

Bei der Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter, ist im vorliegenden Fall zwischen derzeitiger Realität und dem planungsrechtlich zulässigen Zustand von Natur und Landschaft zu unterscheiden: Ein Großteil der Flurstücke verfügt bereits heute durch die Festsetzungen der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung über ein derzeit noch nicht ausgeschöpftes Entwicklungspotential, welches im Verhältnis zur realen Situation bereits zu einer Veränderung der Bewertung einiger Schutzgüter führen kann. Ziel des Fachbeitrages ist es jedoch, die Folgen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft aufzuzeigen, so dass im folgenden vor allem auf die auf die Veränderungen eingegangen werden soll, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verursacht werden. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde eine Eingriffsbewertung erstellt, die sich in der Bilanzierung auf die "Vorläufigen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung nach den §§ 10 bis 18 BbgNatSchG" (HVE Brandenburg) mit Stand 01 / 2003 beruft. Die Kartierung der Biotop im Plangebiet erfolgte auf der Grundlage der vom Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Naturschutz, 2003 neu gefassten Kartierungsanleitung der "Biotopkartierung Brandenburg" (Verfasser: Dr. Zimmermann).

Aufgrund der ab Januar 2007 möglichen und für diesen Bebauungsplan gewählten Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 des Baugesetzbuches - wodurch Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten - wird in der Begründung des Bebauungsplanes auf die Darstellung der erfassten Biotoptypen im Plangebiet verzichtet.

2.a.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Erholungsfunktionen, Lärm und Landschaftsbild) von Bedeutung.

Bewertung der Erholungsfunktion

Die gegenwärtige Erholungsfunktion des Planungsgebietes ist auf eine Fußwegeverbindung von der Straße Am Obstgarten zu den östlich angrenzenden Kleingärten bzw. dem nördlich angrenzenden Wald beschränkt. Die Bedeutung des Planungsgebietes als Erholungsfläche ist somit als gering einzuschätzen.

Bewertung der Lärmsituation

Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die angrenzenden von der Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereiche der Siedlung des Ortsteils Priort durch den zusätzlichen motorisierten Quell- und Zielverkehr gering betroffen. Lärm ist ein hörbarer Schall, der eine gewollte Stille stört und damit zur Beeinträchtigung des menschlichen Wohlbefindens führen kann. Die in der direkten Umgebung bzw. innerhalb des Planungsgebietes entstehenden Lärmemissionen sind derzeit äußerst gering und werden sich auch durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur geringfügig verändern.

Weitere Emissionsquellen mit Auswirkungen auf das Siedlungsgebiet von Priort sind die im Westen der Ortslage vorbeiführende Autobahn sowie die den Ort zerschneidende Eisenbahnstrecke. Hierzu liegt der Gemeinde eine Stellungnahme des damaligen Amtes für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel vom 16.11.2000 zum Entwurf der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Priort Siedlung der damals noch bestehenden Gemeinde Priort vor. Darin wurden auch die Verkehrsimmissionen bewertet. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass östlich der in der damaligen Stellungnahme beigefügten Anlage 1 grün dargestellten Linie aus immissionsschutzfachlicher Sicht ein uneingeschränktes Bauen möglich ist. Diese Linie verläuft am westlichen Plangebietsrand. Somit geht die Gemeinde, ohne eine aktuellere immissionsschutzfachliche Stellungnahme vorliegen zu haben, davon aus, dass das Plangebiet durch Verkehrslärmimmissionen nicht bzw. nicht erheblich betroffen ist.

Bewertung der Luftschadstoffe

Von den Baugebieten sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohn- und den anderen in den allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen sowie der nicht störenden Gewerbenutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich. Der durch die Baugebietsflächen hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Siedlungsflächen durch Abgase führen. Die relativ geringe Größe der Baugebiete führt aber gegenüber der bereits vorhandenen Belastung zu keiner zusätzlichen Belastung in der Ortslage.

Bewertung Abfallstoffe

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind im Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die Flächen des Untersuchungsgebietes stellen sich heute überwiegend als Siedlungsflächen mit geringem Nutzungsdruck dar. Ein Großteil der Flächen wird als Garten geprägt, wobei auf einigen derzeit keine Nutzung stattfindet und diese sich zu Gartenbrachen entwickelt haben. Innerhalb dieser Flächen wäre aber aufgrund des vorliegenden Planungsrechtes jederzeit eine Verdichtung bzw. Intensivierung der Gartennutzung möglich bzw. zulässig. Im Falle des Flurstückes 84/3 der Flur 5 handelt es sich um eine extensiv bewirtschaftete Wiesenfläche, auf der durch eine ein- bis zweimalige jährliche Mahd eine Verbuschung verhindert wird. In Ihrem Randbereich befinden sich bemerkenswerte, alte Eichenbestände, die vor allem die östliche sowie die südliche Grundstücksgrenze begleiten. Diese Altbäume stellen besonders wertvolle Biotopstrukturen innerhalb des Planungsgebietes dar, die sich auch in den westlich gelegenen, rückwärtigen Gartenflächen fortsetzen und in ihrem Zusammenhang eine bedeutende Lebensraumfunktion erfüllen. Die Bedeutung dieser Altbaumbestände ist im Zusammenhang mit den angrenzenden, stark durchgrünten Garten- und Kleingartengebieten als sehr hoch einzuschätzen und ist künftig unbedingt zu erhalten. Die Lebensraumfunktion der Gehölzbestände dient einerseits der heimischen Flora, trägt aber andererseits auch zu einer erheblichen Aufwertung der Biotopqualitäten des Gebietes für die Fauna bei. Konkrete Gutachten bzw. Aussagen zu bestimmten Faunengruppen liegen jedoch nicht vor.

Bewertung

Im Plangebiet führen die Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich betrachtet nur in einem geringen Flächenanteil des Flurstückes 84/3 der Flur 5 zu erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen gemäß Naturschutzgesetz. Der Verlust von Vegetationsflächen durch Überbauung ist dort als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird. Mit der Neuversiegelung von Flächen, für die durch den Bebauungsplan erstmals Baurecht geschaffen wird, geht vorhandene Vegetationsfläche verloren; Biotopflächen werden beeinträchtigt und teilweise zerstört.

Die Festsetzung eines Großteils der besonders wertvollen Gehölzbestände als private bzw. öffentliche Grünfläche verhindert jedoch Eingriffe in die besonders wertvollen Biotopstrukturen und trägt so zu einer Vermeidung von Eingriffen bei. Innerhalb der Flächen der Klarstellungssatzung wird mit der Ausweisung der Grünflächen sogar gegenüber dem bestehenden Baurecht eine Konkretisierung der möglichen Bauflächen erreicht, die zu einer Vermeidung von Eingriffen führt.

Bei den im Bebauungsplan erstmals als Baufläche ausgewiesenen Teilflächen handelt es sich zwar um gering beeinträchtigte, wertvolle Biotope, die besonders wertvollen Teile des Planungsgebietes werden jedoch durch die Festsetzungen der Grünflächen vor einer Bebauung geschützt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem Natur- und Landschaftsschutzgebiet sowie in keinem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und in keinem europäischen Vogel-schutzgebiet. Er grenzt nur unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" an.

2.a.3 Schutzgut Boden

Die Böden im Planungsgebiet sind als Sand-Braunerden und Tieflehm-Fahlerden ausgebildet. Der reale, derzeitige Versiegelungsgrad ist sehr gering, das geltende Planungsrecht ließe jedoch bereits heute eine zusätzliche Versiegelung der meisten Flurstücke in einem der Umgebung entsprechenden Maße zu.

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,49 ha. Für einen Großteil des Planungsgebietes liegt jedoch aufgrund der Festlegungen der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung bereits Baurecht vor. Die zusätzliche Neuversiegelung, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erstmals zulässig werden, beschränkt sich auf eine Fläche von ca. 1.300 m² auf dem Flurstück 84/3 der Flur 5.

Bewertung

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Diesem Grundsatz wird vom vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung künftiger Bauflächen innerhalb der bebauten Ortslage entsprochen. Im vorliegenden Fall gilt dies um so mehr, da der Bebauungsplan für den Großteil der Flächen lediglich bestehendes Baurecht umsetzt und durch eine verbesserte Erschließung nutzbar macht. Der Flächenanteil, auf dem erstmals eine Neuversiegelung zulässig wird, ist mit ca. 1.300 m² relativ gering. Die betroffenen Flächen werden dem natürlichen Bodenhaushalt dauerhaft entzogen und die Funktionen des Schutzgutes Boden gehen verloren. Die geringe Größe der beeinträchtigten Flächen sowie die verfahrensseitige Zuordnung des aufzustellenden Planes als Bebauungsplan der Innenentwicklung führen zu der Beurteilung, dass die entstehenden Beeinträchtigungen nicht als erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten sind. Ein Kompensationsbedarf entsteht somit nicht.

2.a.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer Trinkwasserschutzzone. Laut Teillandschaftsplan 1 wird der Grundwasserflurabstand im Planungsgebiet mit 5 bis < 10 m angegeben; die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird hier als hoch eingestuft. Der Ortsteil Priort der Gemeinde Wustermark ist an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen.

Bewertung

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Wie für das Schutzgut Boden beschrieben, gilt auch für das Schutzgut Wasser die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitete Neuversiegelung als Beeinträchtigung des Schutzgutes. Es wird jedoch durch die Versickerung des Niederschlagswassers sowohl innerhalb der Bauflächen als auch in den Verkehrsflächen (die Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsbegleitgrün" dient der Schaffung einer Versickerungsfläche für das auf der Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser) eine Minderung der Eingriffe erreicht und die Grundwasserneubildung nur in sehr geringem Maße verringert. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind daher als gering zu bewerten.

Tankstellen sollten im Geltungsbereich Bebauungsplan nicht zugelassen werden. Damit wäre eine grundsätzliche Sicherung vor Beeinträchtigungen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes von nach dem WHG erlaubnispflichtigen Tankstellen gegeben.

2.a.5 Schutzgut Klima / Luft

Aus klimatischer und lufthygienischer Sicht betrachtet liegen innerhalb der Priorter Siedlungsflächen keine nennenswerten Beeinträchtigungen vor. Die gesamten Siedlungsgebiete Priorts werden laut Teil-Landschaftsplan 1 als klimatisch geringfügig belastete Bereiche bezeichnet.

Bewertung

Bezogen auf das Klima weist das Plangebiet nur geringe Vorbelastungen auf. Die durch den Bebauungsplan erstmals zulässige Bebauung hat einen so geringen Umfang, dass Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation nicht zu erwarten sind. Darüber hinaus werden die klimatisch ausgleichend wirkenden Gehölzbestände, die das Lokalklima stark beeinflussen, erhalten und Eingriffe somit vermieden. Zusammenfassend sind die Beeinträchtigungen des Klimas durch die Planung als gering zu bezeichnen.

2.a.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Ortsbild der an das Untersuchungsgebiet angrenzender Flächen ist durch Siedlungsflächen mit Einzelhäusern und ihren hausgärtnerisch genutzten Flächen geprägt. Das Bild des Untersuchungsgebietes wird durch ähnliche Bebauungsstrukturen jedoch mit geringerer Ausnutzung und einigen, derzeit brach liegenden Grundstücken bestimmt. Die Lage am Siedlungsrand zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" führt dazu, dass Erholungssuchende das Untersuchungsgebiet tangieren, wenn sie den Fußweg in Verlängerung der Straße Am Obstgarten nutzen, um in die angrenzende Kleingartensiedlung zu gelangen.

Prägend wirken auf das Landschafts- und Ortsbild vor allem die markanten, alten Baumbestände, die überwiegend aus Alteichen bestehen und entlang der östlichen Grenze die Planungsgebietes sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der von der Straße Am Obstgarten erschlossenen Grundstücke verlaufen. Es handelt sich um geschlossene Altbaumbestände von großer Höhe, so dass sie nicht nur innerhalb der Grundstücke prägend wirken, sondern auch darüber hinaus.

Bewertung

Die für das Orts- und Landschaftsbild so prägenden alten Baumbestände werden durch den vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen geschützt. Eingriffe werden so vermieden. Die festgesetzte, geplante Bebauungsstruktur nimmt die Einzelhaus-Bebauung der Umgebung auf und setzt sie innerhalb des Planungsgebietes um. Die Auswirkungen der Planung auf das Landschafts- und Ortsbild sind daher als gering zu bewerten.

2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Solche Güter, wie Elemente der Baukultur sowie Baudenkmale im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sind im und an das Plangebiet angrenzend nicht vorhanden. Allerdings befindet sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Bodendenkmalbereich. Hierbei handelt es sich um die kulturgeschichtlich bedeutenden archäologischen Fundstellen Priort Nr. 2 (Gräberfeld der Ur- und Frühgeschichte), 3 (Gräberfeld der römischen Kaiserzeit) und 5 (Siedlung der Ur- und Frühgeschichte), welche die Tatbestandsvoraussetzungen an ein Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) erfüllen.

Bewertung

Eingriffe in Kultur- und sonstige Sachgüter können durch Baumaßnahmen entstehen. Es bestehen jedoch Möglichkeiten zur Überwindung dieses Eingriffes, indem die Bodendenkmale nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Veränderungen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis / Baugenehmigung.

2.a.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Unter Wechselwirkungen sind sich verstärkende, negative oder sich aufhebende Auswirkungen der betrachteten Einzelaspekte zu verstehen, die in der Summe zu einer geänderten Einschätzung der o. g. Bewertung führen. Im vorliegenden Fall treten solche Wechselwirkungen jedoch nicht auf.

2.b Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.a ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Diese sind für einen Großteil der Schutzgüter als nicht erheblich zu bewerten. Aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten die Beeinträchtigungen darüber hinaus als bereits heute zulässig und ein Kompensationsbedarf entsteht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht.

2.b.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung würde das Gelände des Flurstückes 84/3 der Flur 5, welches außerhalb des Ergänzungsbereiches E3 der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gelegen ist, weiterhin als Wiesen- bzw. Gartenfläche fungieren. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Mikroklima blieben erhalten. Der Gehölzbestand wäre in diesem Bereich vor Beeinträchtigungen geschützt, da für die Ergänzungsfläche im Bereich der Gehölzbestände eine Bindung zur Erhaltung des Baumbestandes festgesetzt wurde. Für die Grundstücke der Klarstellungsbereiche gilt dies jedoch nicht: Hier wären die markanten, besonders wertvollen Baumbestände lediglich durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark geschützt.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Dies gilt auch für den Fall eines Bebauungsplans der Innenentwicklung: Auch wenn grundsätzlich davon ausgegangen wird, dass ein Bedarf an Kompensationsmaßnahmen durch den Bebauungsplan nicht entsteht, wird doch im Rahmen der Aufstellung die Betrachtung der Umweltfolgen sowie deren Vermeidung und Minderung angestrebt. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen sind zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Minderung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert.

2.c.1 Schutzgut Mensch

Die festgestellten, auf den Menschen einwirkenden Belastungen sind durch gezielte Maßnahmen vermeidbar. Im vorliegenden Fall wird die Verbindung der beiden, derzeit als Sackgasse endenden Straßen Am Obstgarten und Weinbergweg in einer minimalen Ausbaubreite der Verkehrsfläche ausgeführt. Gleichzeitig führt die geplante S-Kurve zwingend zu einer langsamen Durchfahung.

Somit wird die Vermeidung von zusätzlichem Durchgangsverkehr (z.B. als Abkürzung) erreicht und die Beeinträchtigungen der Anlieger lassen sich auf ein Minimum beschränken. Jedoch ist die aus dem zusätzlichen motorisierten Quell- und Zielverkehr resultierende geringe Erhöhung der Verkehrslärm- und Luftschadstoffimmissionen nicht zu vermeiden. Diese sind von den Anliegern hinzunehmen.

2.c.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Planung tritt eine geringe Veränderung der Biotopstrukturen ein. Die vorhandenen Wiesenflächen des Flurstückes 84/3 der Flur 5 werden in Gartenflächen umgewandelt. Dies wäre jedoch bereits bei Umsetzung der mit der Ergänzungsfläche E3 der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung vorbereiteten Baupotenziale der Fall. Die wesentlichen, besonders wertvollen Biotopstrukturen werden durch die vorhandenen Altbaumbestände gebildet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geschützt werden.

2.c.3 Schutzgut Boden

Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes gehen vor allem auf die Neuversiegelung von bisher unversiegelten Böden zurück. Aufgrund des bestehenden Baurechtes für große Teile des Planungsgebietes sowie die großflächige Ausweisung von Grünflächen im Bereich der Baumbestände reduziert sich der zusätzliche Eingriff erheblich. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die im Bebauungsplan festzusetzende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20.000 Quadratmeter. Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen ist nicht vorhanden. Daraus folgt die Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das wiederum bedeutet, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Somit werden die aus den festgestellten Beeinträchtigungen resultierenden Kompensationsanforderungen nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Da für das Plangebiet eine konkrete Kampfmittelbelastung nicht bekannt ist, wird eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung nicht erforderlich. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

2.c.4 Schutzgut Wasser

Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe soll die Retention und Versickerung von Niederschlägen der neu anzulegenden Straßenverkehrsfläche durch Mulden festgesetzt werden. Die Rückhaltung und Retention von Niederschlägen auf den Baugrundstücken kann nicht festgesetzt werden, da sie gemäß § 54 des Brandenburgischen Wassergesetzes bereits festgeschrieben ist. Demnach ist jeder Grundstückseigentümer verpflichtet, anfallende Niederschläge, wenn möglich, auf seinem Grundstück schadlos zu beseitigen (zu versickern).

2.c.5 Schutzgut Klima / Luft

Die durch den Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sichern zusammen mit der textlichen Festsetzung zur Erhaltung des wertvollen, auch klimatisch wirksamen Baumbestandes. Diese Festsetzungen dienen der Vermeidung von Eingriffen in das Lokalklima. Die erstmals durch den Bebauungsplan zulässige Neuversiegelung ist so gering, dass keine Beeinträchtigungen auf das Klima zu erwarten sind.

2.c.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet wird mit der Planung nur geringfügig verändert. Der Schutz und die Erhaltung der prägenden Baumbestände trägt auch für dieses Schutzgut zur Vermeidung von Eingriffen bei. Die Festsetzungen zur baulichen Dichte und Struktur nehmen die Strukturen der Umgebung auf und vermeiden so ebenfalls Eingriffe in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.

2.c.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Prägende und in der Planung aufzunehmende Elemente der Baukultur sowie Baudenkmale im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sind im und an das Plangebiet angrenzend nicht vorhanden. Allerdings befindet sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Bodendenkmalbereich. Hierbei handelt es sich um die kulturgeschichtlich bedeutenden archäologischen Fundstellen Priort Nr. 2 (Gräberfeld der Ur- und Frühgeschichte), 3 (Gräberfeld der römischen Kaiserzeit) und 5 (Siedlung der Ur- und Frühgeschichte), welche die Tatbestandsvoraussetzungen an ein Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) erfüllen.

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) aufmerksam gemacht: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Die Funde sind unter den Voraussetzungen des Denkmalschutzgesetzes abgabepflichtig.

Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmales zustimmen, insofern sichergestellt ist, dass:

1. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
2. der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gern. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.

Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Durch die beabsichtigte Siedlungserweiterung einer kleineren unbebauten Fläche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, der Siedlung im Ortsteil Priort, sind, abgesehen von gar keiner baulichen Entwicklung, grundsätzliche Alternativen zum Standort nicht möglich. Mit der Bebauung direkt an vorhandenen Erschließungsstraßen sowie innerhalb des im bestehenden Ortszusammenhangs liegender Grundstücksflächen werden Flächenpotentiale genutzt, die zum Teil bereits heute durch Vorbelastungen und einer geringen Wertstufe (bezüglich der Leistungsfähigkeit der Biotope) bestimmt werden, und für die teilweise bereits Baurecht besteht. Denkbare Alternativen für die Bereitstellung von Bauland für eine von Einfamilienhäusern geprägte Siedlung befinden sich in weniger vorbelasteten Gebieten und hätten somit größere Umweltbeeinträchtigungen zur Folge.

Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden alternativ städtebauliche Planungsüberlegungen erörtert. Diese betreffen insbesondere die verkehrliche Erschließung als auch die räumliche Ausprägung der Baugebietsflächen. Die alternativen Planungsüberlegungen sind im Abschnitt "1 a - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes, Art des Vorhabens und Festsetzungen" des Umweltberichtes dargelegt.

3 Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet umfasst sowohl vorhandene als auch Erweiterungsflächen für Wohnbauland, öffentliche und private Grünflächen sowie Straßenverkehrsflächen in einem kleinen Teilbereich des Ortsteiles Priort. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen jedoch nur für einen geringen Flächenanteil des Geltungsbereiches neues Planungsrecht. Für einen Großteil der Flächen besteht bereits Baurecht aufgrund der Festsetzungen einer Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung. Der Bebauungsplan setzt in diesen Bereichen die Aussagen der o. g. Satzung um und konkretisiert diese für einige Teilflächen. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Erschließungsstraße ermöglicht er jedoch für einige Teilflächen eine bessere Umsetzung des bestehenden Baurechtes. Angebunden an das überrige Straßennetz des Ortsteils Priort, werden die beiden das Plangebiet erschließenden Straßen Am Obstgarten und Weinbergsweg über eine S-förmig geführte neu anzulegende Straßenverkehrsfläche mit einander verbunden.

Die vorgesehenen Bauformen entsprechen der in der Ortslage vorherrschenden, durch seitlichen Grenzabstand geprägten Bauweise. Zulässig sollen sein: Wohnhäuser die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Darüber hinaus können ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbetriebe zugelassen werden. Die Ausnahmen für die Zulässigkeit von Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen werden durch textliche Festsetzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit der Bestimmung umfangreicher Grünflächen in Kombination mit der Festsetzung zur Erhaltung des Baumbestandes innerhalb der Grünflächen, werden Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. in diese bemerkenswerten Altbaumbestände vermieden. Dies gilt sowohl für die Bereiche, in denen neues Baurecht geschaffen wird, als auch für die Flächen, die innerhalb des klargestellten Bereiches gelegen sind. Eine solche Einschränkung des Baurechtes bestand durch die Satzung lediglich für die Ergänzungsfläche E3, so dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Teilbereichen ein besserer Schutz der Altbäume erreicht wird.

Eine Erweiterung des bestehenden Baurechtes stellt lediglich die Festsetzungen im östlichen Teil des Geltungsbereiches dar. Die geringe Flächenausdehnung der neuen Bauflächen führt jedoch dazu, dass die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan entstehen, einen relativ geringen Umfang haben.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegen vor. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das bedeutet, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Aus der in geringem Umfang entstehenden Neuversiegelung resultieren somit keine Kompensationserfordernisse.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Teil B: Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Hinweise ohne Normencharakter

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise "a" sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer Länge von höchstens 14,0 m zulässig. Diese Gebäudelängen dürfen durch untergeordnete Vorbauten gemäß § 6 Abs. 7 der Brandenburgischen Bauordnung sowie durch Garagen, insoweit sie nicht unter das Dach eines Hauptgebäudes einbezogen werden, überschritten werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BbgBO
3. Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 4,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

4. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsbegleitgrün" sind Mulden für die Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind die vorhandenen, gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark geschützten Bäume zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

6. In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einem hochgestellten 'G' festgesetzt ist, muss das zulässig oberste Vollgeschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum eingebaut sein.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO
7. Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer mit einer gleichen Dachneigung sich gegenüber liegender Dachflächen von mindestens 22 und höchstens 50 Grad auszubilden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

NACHRICHTLICHER HINWEIS OHNE NORMENCHARAKTER

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig im Bodendenkmalbereich mit den Bodendenkmalen (BD) Gräberfeld der Ur- und Frühgeschichte, Gräberfeld der römischen Kaiserzeit sowie einer Siedlung der Ur- und Frühgeschichte. Veränderungen, Teilerstörungen und Maßnahmen an einem Bodendenkmal durch Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (BbgDSchG). Wer Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB