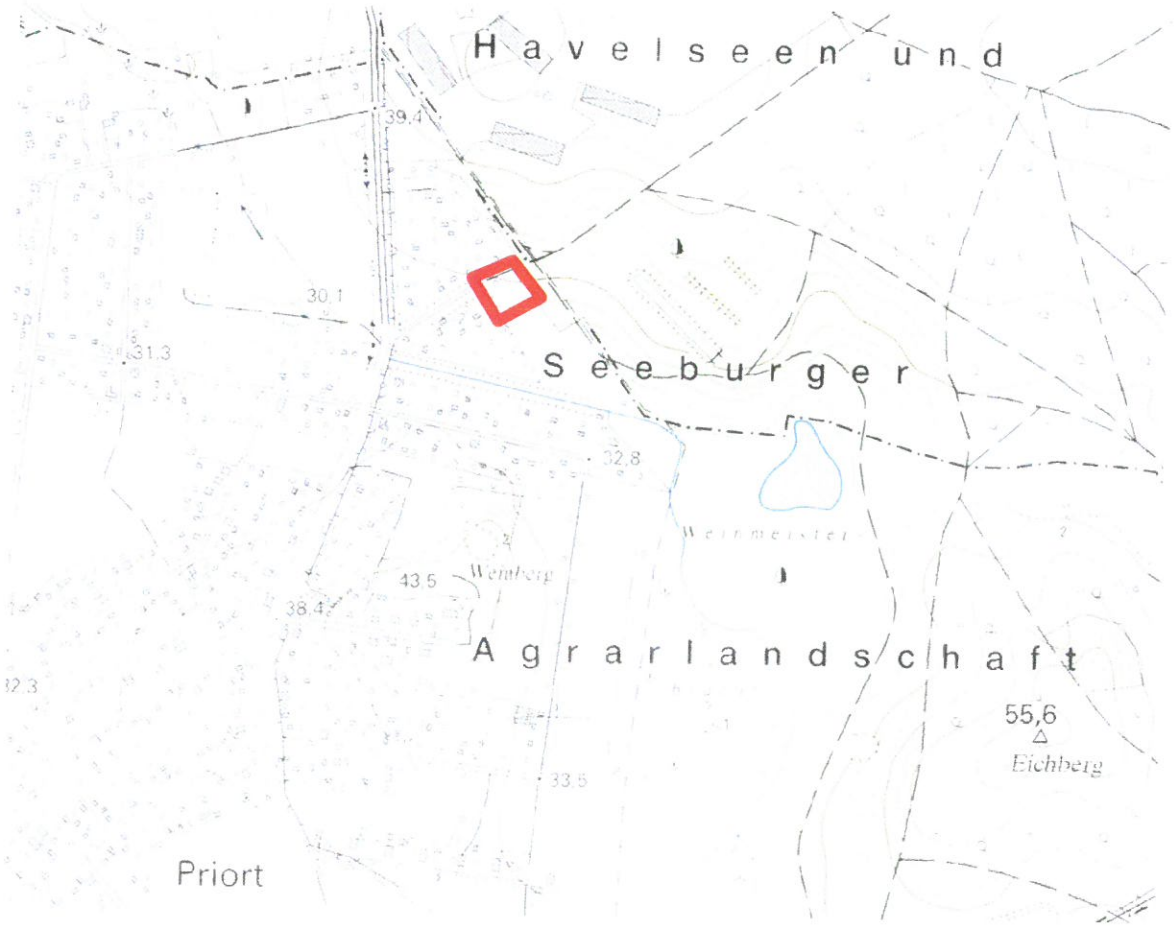
GEMEINDE WUSTERMARK
ORTSTEIL PRIORT

BEBAUUNGSPLAN NR. P 31
"AUGUST-BEBEL-STRASSE"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG
22. MAI 2O12



Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (M 1:10.000) / Quelle: Topographische Karte M 1 : 10 000 3443 - SO Wustermark, Landesvermessungsamt Brandenburg, 1. Auflage 1993

Erstellung des Bebauungsplans

STEFFEN PFROGNER
Stadtplaner Architekt Potsdam
www.pfrogner-stadtplaner.de

Inhalt

Seite

TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

1 Planungsanlass, Entwicklungsziel und Wahl des Aufstellungsverfahrens 5

2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 8

3 Städtebauliche Bestandsaufnahme 9

4 Übergeordnete Planungsvorgaben 10

4.1 Flächennutzungsplan 10
4.2 Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung 11

5 Planung 12

5.1 Städtebauliches Konzept 12
5.2 Erschließungskonzept / Niederschlagswasserversickerung 13
5.3 Wesentlicher Planinhalt 13
5.4 Begründung der Festsetzungen 14
5.5 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft 19
5.6 Auswertung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 20

6 Flächenbilanz 24

7 Verfahren 24

8 Rechtsgrundlagen 27

TEIL II UMWELTINFORMATIONEN / FACHBEITRAG NATUR UND LANDSCHAFT

1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan 28

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 31

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung 31
2.a.1 Schutzgut Mensch 31
2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 32
2.a.3 Schutzgut Boden 34
2.a.4 Schutzgut Wasser 35
2.a.5 Schutzgut Klima / Luft 35
2.a.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild 35
2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 36
2.a.8 Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens 37

TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS 40

ANLAGEN

BEBAUUNGSPLAN Teil B : Textliche Festsetzungen

TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1 Planungsanlass, Entwicklungsziel und Wahl des Aufstellungsverfahrens

Planungsanlass und Entwicklungsziel

Der Gemeindeverwaltung Wustermark liegt ein Antrag auf Kauf des Flurstückes 195 der Flur 4 in der Gemarkung Priort und gleichzeitig der Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes vor. Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Flurstück am Ende der August-Bebel-Straße ein Wohngebäude mit dazugehörigen Nebenanlagen zu errichten.

Gemäß der rechtsverbindlichen Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für das Gemeindegebiet Priort-Siedlung liegt dieses Flurstück im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark ist die Fläche als sonstige Grünfläche ausgewiesen und es liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft".

Das Grundstück am südlichen Ende der August-Bebel-Straße (Flurstück 195, Flur 4, Gemarkung Priort) befindet sich außerhalb des in der gemeindlichen Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung festgestellten bzw. bestimmten im Zusammenhang bebauten Ortsteils, also im Außenbereich, und kann daher nicht bebaut werden. Aufgrund der vorhandenen gesicherten Erschließung und dem angrenzenden Bebauungszusammenhang könnte der zur Straße gelegene Grundstücksteil im Sinne der Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Nr.1 des Baugesetzbuches in den Bebauungszusammenhang einbezogen werden, wenn nicht ein naturschutzfachlicher Belang und dieser der geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstünde. Die Fläche bietet jedoch aufgrund ihrer Lage im Siedlungszusammenhang zweifellos die Möglichkeit, einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Der Antragsteller hat bereits im Rahmen der

> Voranfrage zur Prüfung auf Notwendigkeit einer Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" bzw. zur Erklärung der Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes gemäß der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet im Rahmen der geplanten Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung eines Wohnhauses in 14641 Wustermark OT Priort, Landkreis Havelland

ein natur- und artenschutzfachliches Gutachten erstellen lassen. Im Ergebnis ist von der Oberen Naturschutzbehörde (Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg) in Verbindung mit der Inaussichtstellung einer naturschutzrechtlichen Einzelfallentscheidung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes empfohlen worden. Das mit dem Bebauungsplan überplante Flurstück 195 der Flur 4 wird innerhalb des LSG verbleiben, also nicht ausgegliedert. Die Zulässigkeit des Vorhabens kann nach erfolgter Bebauungsplanung im Rahmen einer Einzelfallentscheidung erfolgen.

Wahl des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren

Da vom potenziellen Vorhabenträger der bei einem Vorhaben- und Erschließungsplan erforderliche Nachweis der zivilrechtlichen Durchführbarkeit des Vorhabens (Nachweis des Eigentums an Grund und Boden) derzeit nicht geführt werden kann, sind andere Möglichkeiten der Herbeiführung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens untersucht worden, die zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB führen.

Der Bundesgesetzgeber hat mit dem Baugesetzbuch (BauGB) den Gemeinden die Möglichkeit der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung eröffnet. 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.

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.

§ 13a 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 § 13a 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 ausschließlich die Festsetzung einer Fläche für die Wohngebietsnutzung. 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 eins 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 aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten. Somit werden mögliche Kompensationserfordernisse nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Dieses Planverfahren hat auch das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, Referat Städtebau- und Wohnungsrecht empfohlen, auch im Hinblick auf das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB und die vorhanden planungsrechtliche Ausgangslage der Gemeinde Wustermark (abweichenden Flächennutzungsplandarstellung).

Der § 8 Abs. 2 BauGB bestimmt, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln sind. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark in der Fassung seiner Erweiterung/Änderung vom April 2006/Juli 2006 stellt für das Plangebiet dar:

1. eine sonstige Grünfläche,
2. eine nachrichtliche Übernahme eines Landschaftsschutzgebietes und
3. eine textliche Darstellung, die der Gemeinde einen begrenzten Entwicklungsspielraum einräumt, so dass z. B. bei der Erarbeitung eines Bebauungsplanes ein beschränktes Abweichen vom FNP möglich ist. Als Flächenschwelle werden maximal 2,0 ha festgelegt. So ist z.B. aus einer Gemischten Baufläche (M) eine Wohnbaufläche (W) entwickelbar und umgekehrt, wobei aber Funktion und Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben müssen.

Aus diesen planzeichnerischen und textlichen Darstellungen des FNP ist jedoch der aufzustellende Bebauungsplan nicht entwickelbar. Eine verfahrenseitig parallele Änderung des FNP's wäre unabdingbar, die jedoch aufgrund einer dann erforderlichen Baugebietsflächendarstellung innerhalb des LSG den Widerspruch der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange hervorrufen würde und das Vorhaben in Frage stellen könnte.

Mit § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB hat der Gesetzgeber den Gemeinden eingeräumt, einen Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufzustellen, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB könnte aufgrund des Absatzes 2 Satz 1 Nr. 2 vorerst das in § 8 bestimmte Entwicklungsgebot vernachlässigen. Mit Erteilung der naturschutzfachlichen Einzelfallentscheidung auf der Grundlage des Bebauungsplanes (der Innenentwicklung) erhielte das innerhalb des LSG umzusetzende Vorhaben seine naturschutzrechtliche Legitimation und bedürfte dann nicht unbedingt einer späteren dann zum LSG widersprüchlichen (Bauflächen-) Berichtigung im FNP.

Aufstellungsbeschluss

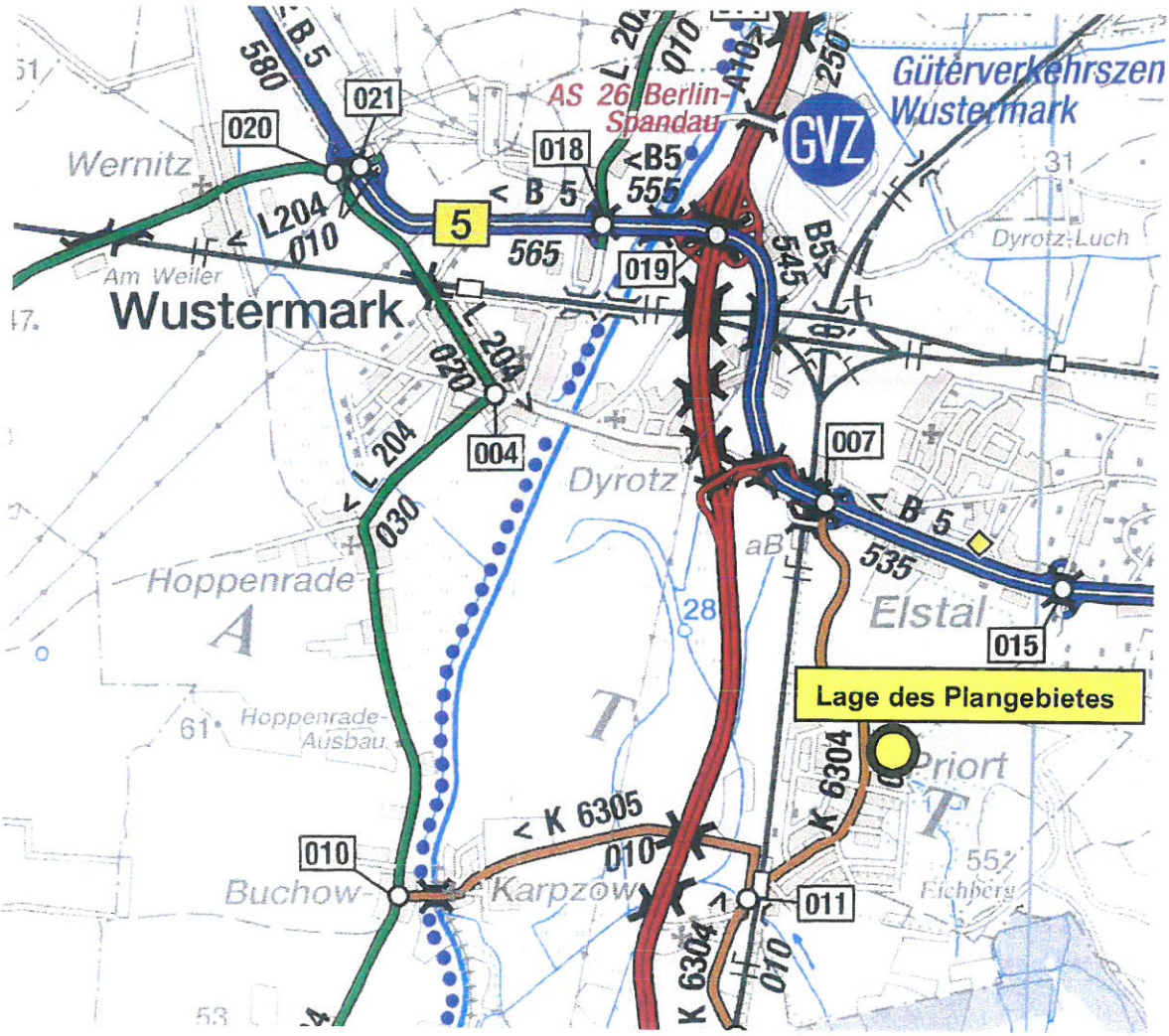
Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat auf ihrer Sitzung am 16.08.2011 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. P 31 "August-Bebel-Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gefasst. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen. Die allgemeine Planungsabsicht ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung eines Wohngebäudes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" vorbereiten. Die Vereinbarkeit eines Wohnbauvorhabens mit den Inhalten der Landschaftsschutzverordnung ist vom Verordnungsgeber ausschließlich an eine Wohnnutzung geknüpft. Andere zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen eines Baugebietes im Sinne des § 1 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung sind somit auszuschließen. Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) in Verbindung mit dem Ausschluss der in diesem Baugebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist eine logische Folge.

2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Wustermarker Ortsteil Priort und dort östlich der die Ortslage in Nord-Süd-Richtung querenden Priorter Chaussee. Das Plangebiet ist durch die Gemeindestraße August-Bebel-Straße an das örtliche Straßennetz angebunden.



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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine unmittelbar angrenzenden Flächen liegt in der Flur 4, Gemarkung Priort, und ist

- im Norden vom Straßen-Flurstück 191 und einem sich daran anschließenden bebauten Siedlungsbereich,
- im Osten vom Wald-Flurstück 196,
- im Süden von der Graslandbrache des Flurstückes 195 und
- im Westen vom bebauten Siedlungsbereichs-Flurstück 194

umgeben. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 31 "August-Bebel-Straße" umfasst teilweise die Flurstücke 192 und 195. Er hat eine Größe von ca. 0,24 ha.

3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise liegenden Flurstücke 195 und 192 (August-Bebel-Straße) der Flur 4 und Gemarkung Priort befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wustermark. Das Flurstück 195 ist an einen privaten Erwerber veräußert worden. Der Eigentumsübergang erfolgte zu Beginn des Jahres 2012.

Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Das Plangebiet ist zurzeit unbebaut und wird von Grünland bestimmt. Von Nord nach Süd fällt das Gelände innerhalb des Plangebietes ab. Die nördlich und westlich vorhandene Einfamilienhausstruktur wirkt prägend auf das Plangebiet.

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.

Natur- und Landschaftsraum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in der landwirtschaftlichen Förderung teilweise als Ackerfläche geführt, wobei sie in den vergangenen Jahren als Stilllegungsfläche bzw. als Ackerfutterfläche in den Förderunterlagen benannt wurde. Im Süden und im Osten des sehr langgestreckten Flurstückes 195 der Flur 4 befinden sich Gehölzbestände, im südlichen Bereich mit einer Ausprägung als Erlenbruchwald und im Osten als Laubholzbestand. In den Übergängen von Offenland zu Wald befinden sich feuchte Hochstaudenkomplexe sowie weitere vernässte Bereiche.

Die Fläche liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft".

Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße August-Bebel-Straße direkt an die den Ortsteil Priort durchlaufende Kreisstraße K 6304 (Priorter Chaussee) angebunden.

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Der Ortsteil Priort ist an die zentrale Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des Wasser- und Abwasserverbandes "Havelland" (WAH) angeschlossen. Die Trink- als auch die Schmutzwassererschließung im öffentlichen Bereich für das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gesichert. Unmittelbar vor dem Flurstück 195 - etwa grundstücksmittig - endet die öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage mit einem Schachtbauwerk, welches eine Tiefe von ca. 1,45 m aufweist. Bei Anschlussnahme des Grundstückes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss hier eine Grundstücksanschlussleitung hergestellt werden. Auf der nördlich gelegenen Straßenseite befindet sich die öffentliche Trinkwasseranlage. Eine Grundstücksanschlussleitung muss auch hier nachträglich hergestellt werden.

Löschwasserversorgung

Nach den Bestandsunterlagen beim Wasser- und Abwasserverband "Havelland" (WAH) befinden sich in der August-Bebel-Straße zwei Unterflurhydranten mit der Nennweite DN 80. Einer dieser Hydranten ist vor dem Objekt August-Bebel-Straße Nr. 4 und der zweite Hydrant befindet sich unmittelbar hinter dem Objekt August-Bebel-Straße Nr. 10. Die Entfernung der Hydranten untereinander beträgt ca. 100 m.

Nach der dem Wasser- und Abwasserverband "Havelland" (WAH) vorliegenden Feuerlöschwasserkonzeption und der durchgeführten hydraulischen Berechnung zu den Entnahmemengen nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 wird eine Löschwasserentnahme von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden in der August-Bebel-Straße ausgewiesen.

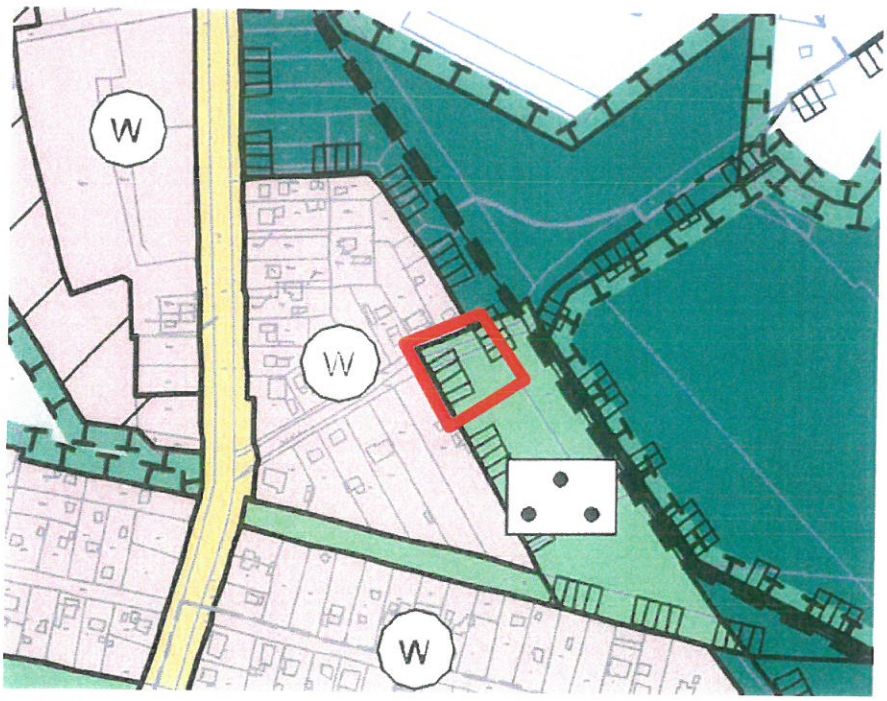
Elektroenergieversorgung

Der Ortsteil Priort ist an das Elektroenergienetz der E.ON edis AG, Regionalbereich West Brandenburg, angeschlossen. Das Plangebiet selbst ist elektrotechnisch nicht erschlossen. In Abhängigkeit von der künftig benötigten elektrischen Leistung ist die Herstellung eines Hausanschlusse bzw. der Ausbau des Versorgungsnetzes der E.ON edis AG durch den Grundstückseigentümer erforderlich.

4 Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. P 31 "August-Bebel-Straße" eine sonstige Grünfläche dar. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von einem Landschaftsschutzgebiet betroffen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark

mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes P 31

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.07.2006

ohne Maßstab

4.2 Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung

Mit Schreiben vom 24.01.2012 sind der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Planungsabsichten mitgeteilt und die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. P 31 "August-Bebel-Straße" gestellt worden.

Die Übereinstimmung der dargelegten Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung erfolgte mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 14.02.2012; Ziele der Raumordnung stehen der Planungsabsicht nicht entgegen. Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurden mitgeteilt:

Die Gemeinde Wustermark ist nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B eine Gemeinde mit Gestaltungsraum Siedlung. Der Geltungsbereich liegt außerhalb dieses Gestaltungsraums im Randbereich des Freiraumverbundes.

Nach den für die raumordnerische Steuerung der Siedlungsentwicklung zutreffenden und maßgeblichen Zielen aus III 4 ff. LEP B-B

- sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen, Ausnahmen für Gewerbe und Industrieflächen sind entsprechend von Kriterien zulässig (4.2 (Z) LEP B-B)
- ist Wohnsiedlungsflächenentwicklung innerhalb von Gemeinden mit einem Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Ziffer 4 i.V.m. Abs. 2 LEP B-B durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich.

Die Begründung des Ziels 4.5 LEP B-B konkretisiert u. a. den Begriff der Innenentwicklung. Um diese würde es sich im Fall des geplanten Wohngebäudes bei dessen unmittelbarer Zuordnung zur vorhandenen Bebauung handeln. Die raumordnerische Einschätzung der Innenentwicklung ersetzt jedoch nicht die notwendige baurechtliche Bewertung.

Hinsichtlich des festgelegten Freiraumverbundes geht die Gemeinsame Landesplanungsabteilung aufgrund der nur randlichen Lage des Geltungsbereiches davon aus, dass die Anforderungen des Ziels 5.2 LEP B-B, d. h. Sicherung des Verbundes sowie Entwicklung seiner Funktionsfähigkeit, hinreichend beachtet werden und keine Beeinträchtigung des Freiraumverbundes zu erwarten ist.

Die Grundsätze zur Siedlungsentwicklung aus § 5 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B sowie zur integrierten Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007 und 5.1 LEP B-B sind zu berücksichtigen.

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
Festlegungen (Grundsätze der Raumordnung) - § 5 Siedlungsentwicklung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.

(2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

(3) Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

(4) Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)
5 - Steuerung der Freiraumentwicklung

Im Rahmen der integrierten Freiraumentwicklung werden raumordnerische Grundsätze und Ziele zum Schutz der Freiraumfunktionen gegenüber raumbedeutsamer Inanspruchnahme und Zerschneidung festgelegt. Die integrierte Freiraumentwicklung baut konsequent auf den drei Säulen der Nachhaltigkeit (ökologisch, ökonomisch, sozial) auf. Im gemeinsamen Planungsraum wird eine querschnittsorientierte, integrative Freiraumentwicklung angestrebt, die ein verträgliches Miteinander der unterschiedlichen Funktionen und Nutzungen gewährleistet. Eine Aufteilung des Freiraumes in unterschiedliche Nutz- und Schutzfunktionen wird diesem Anspruch nicht gerecht. Besonders hochwertige Freiraumfunktionen werden in einen großräumig übergreifenden Freiraumverbund eingebunden und geschützt. Eine monofunktionale Freiraumsteuerung zur Koordinierung der unterschiedlichen Schutz- und Nutzansprüche untereinander erfolgt lediglich für die raumordnerische Vorsorge und Schadensminimierung in überschwemmungsgefährdeten Gebieten.

5.1 (Grundsatz - G)

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu.

(2) Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden.

5 Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

Das Flurstück 195 der Flur 4 liegt am Ende eines Siedlungsbereiches und entfaltet im Übergangsbereich zu den angrenzenden Waldflächen durch sein Offenland eine besondere landschaftliche und auch städtebauliche Wirkung. Diese besondere Situation wird aufgegriffen. Die aus westlicher Richtung vorgegebene städtebauliche Prägung wird mit der vorderen und der hinteren Bauflucht fortgeführt. Das Plangebiet soll wie auf den anderen, benachbarten Grundstücken auch nur mit einem einzelnen Wohnhaus bebaut werden. Allerdings gestattet die Grundstückslage auch eine besondere Architektur, die im Bebauungsplan nicht näher vorbestimmt werden soll. Geregelt wird nur der städtebauliche Rahmen bezüglich des Grades seiner Überbauung, dessen Lage und Geschossigkeit.

5.2 Erschließungskonzept / Niederschlagswasserversickerung

Die städtebauliche Planung, auch die der Erschließung des Plangebietes, orientiert sich an dem in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) angeführte Grundsatz der Abwasserbeseitigung, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Planung berücksichtigt die Bewirtschaftungsregelung des Grundwassers des § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG), wonach das Niederschlagswasser zu versickern sei, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Die Gemeinde Wustermark hat von der Ermächtigung, im Einvernehmen mit der Wasserbehörde eine Satzung zu erlassen, die eine verpflichtende Versickerung des Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, vorsieht, Gebrauch gemacht und am 25.11.2009 die "Satzung der Gemeinde Wustermark über die Entsorgung von Niederschlagswasser und die Erhebung von Kostenersatz für den Anschluss eines Grundstücks an die öffentliche Niederschlagswasseranlage (Niederschlagswassersatzung)" beschlossen.
Der § 3 der Niederschlagssatzung regelt die Entsorgungspflicht auf dem Grundstück. Demnach hat der Eigentümer das auf seinem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu nutzen oder zu entsorgen. Die Entsorgung soll vorrangig durch Versickerung erfolgen. Bei der Entsorgung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks auszuschöpfen, um so die Reinigungsfähigkeit der belebten und begrünten oberen Bodenschichten vollständig auszunutzen (oberirdische Versickerung). Das Anschluss- und Benutzungsrecht sowie der Anschluss- und Benutzungszwang/Befreiung regeln die §§ 4 und 5 der Niederschlagswassersatzung.

Das auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche August-Bebel-Straße anfallende Niederschlagswasser wird in den südlich, die Fahrbahn begleitenden Mulden gefasst und oberflächig zur Versickerung gebracht.

5.3 Wesentlicher Planinhalt

Das Plangebiet wird in ein Baugebiet (reines Wohngebiet) und in eine Verkehrsfläche gegliedert. Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung wird durch den Ausschluss einzelner ausnahmsweise zulässiger Nutzungen konkretisiert.

Mit der Festsetzung von Grundflächenzahlen und ihren Überschreitungsmöglichkeiten, der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß wird das Maß der baulichen Nutzung der Baugebiete näher beschrieben.

Für das reine Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Gebäudelängenbeschränkung und den Ausschluss von Doppelhäusern und Hausgruppen umfasst. Mittels Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Dieses erfolgt auch über Baufensterausweisungen. Darüber hinaus wird in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß die Mindestgröße von Baugrundstücken im reinen Wohngebiet geregelt.

Die vorhandene Verkehrsfläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche bestimmt.

Zum Schutz als auch zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgen textliche Festsetzungen. Diese umfassen sowohl Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als auch ein Pflanzgebot.

Eine bauordnungsrechtliche textliche Festsetzung im Sinne einer örtlichen Bauvorschrift ergänzt die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Diese beinhaltet eine Bestimmung zu Abgrabungen und Aufschüttungen.

Nachrichtlich wird übernommen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft (Verordnung vom 30.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01.10.2008) liegt.

5.4 Begründung der Festsetzungen

Festsetzungen der Planzeichnung

Art der baulichen Nutzung

In einem reinen Wohngebiet ist nur die Wohnnutzung die allgemein zulässige Nutzung. Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes entspricht somit der im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan formulierten Intention der Planung. Die ausnahmsweise im reinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche u. sportliche Zwecke

sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans (siehe textliche Festsetzung 1 und deren Begründung).

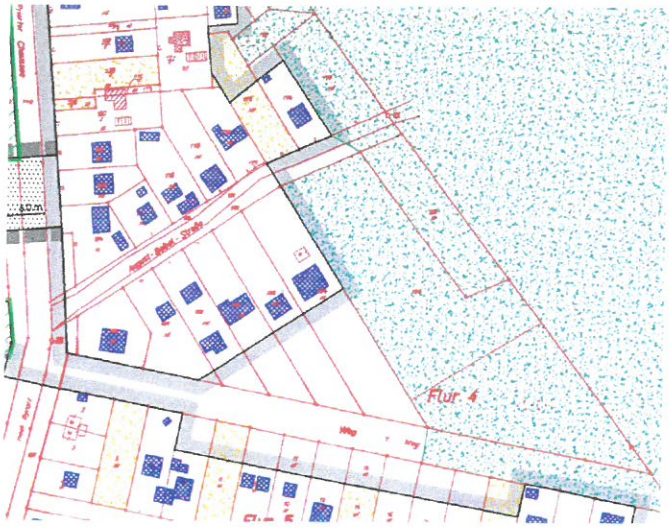
Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den zwingenden Festsetzungsanforderungen des § 16 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung wird eine Grundflächenzahl in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. Übermäßige, städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklungen sollen damit ausgeschlossen sein.

Im Plangebiet können sich die Grundflächenzahlen nur bedingt an der vorhandenen Bebauungs- und Grundstücksstruktur orientieren. Die bebauten Grundstücke der näheren Umgebung weisen unterschiedliche Grundstückstiefen auf. Die vorhandenen Bebauungen sind unter Berücksichtigung seitlicher Grundstückabstände auf ihrer ganzen Breite mit Wohnhäusern bebaut. Aufgrund der zum Teil sehr tiefen und in ihren hinteren Teilen unbebauten Grundstücke wären unterschiedliche, jedoch äußerst geringe städtebauliche Dichten zu ermitteln.

Mit der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für die Siedlung in der Gemeinde Priort aus dem Jahre 2002 sind die Grundstücksteile, die eine Innenbereichsqualität aufweisen, festgelegt worden. Die darin enthaltenen Abgrenzungen zwischen dem Innen-

und dem Außenbereich und ihre städtebaulichen Dichten sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes aufgegriffen worden.



Ausschnitt aus der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für die Siedlung in der Gemeinde Priort vom Januar 2002

ohne Maßstab

Die mit der geplanten, von einem Einzelhaus geprägten Bebauungsstruktur zu erwartende Versiegelung bleibt wesentlich unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (für reine Wohngebiete GRZ ≤ 0,4) bleibt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet jedoch nicht erforderlich. Mit der Bestimmung des Maßes der zulässig überbaubaren Grundfläche sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse [1] als Höchstmaß wird die erforderliche dreidimensionale Maßfestsetzung der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt.

Somit wird für das reine Wohngebiet (WR) die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf ein bzw. zwei beschränkt. Diese Festsetzung zur Geschossigkeit orientiert sich einerseits an der Vorprägung der in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes bestehenden Bebauungen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bauweise wird festgesetzt, da die vorhandene städtebauliche Struktur aufgenommen werden soll und die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen auch Anderes, nicht Gewünschtes zulassen könnte (Gebäudetyp und Baukörperlängen). Da die städtebaulich gewollte Bauweise weder der offenen noch der geschlossenen zuzuordnen ist, wird eine abweichende Bauweise mittels textlicher Festsetzung bestimmt. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, unter Verwendung von Baugrenzen, wird eine Zonierung des Plangebietes in einen überbaubaren und einen nicht überbaubaren Bereich vorbereitet.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen greift die in südlich der August-Bebel-Straße vorgefundene Bebauungssituation auf. Die Wohnhäuser sind dort sehr weit von der

---

1 Gemäß der Begriffsbestimmung in § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung sind Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.

Straße zurückgesetzt. In Verbindung mit dem festgesetzten schützenden Abstand zum großkronigen Baumbestand vor dem Baugebiet erklären sich somit auch die vorderen und hinteren Baugrenzen. Westlich erfolgt keine mittels Baugrenze bestimmte Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Hier wird unter Wahrung der bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen der Bebauungszusammenhang aufgegriffen und fortgeführt, was zu der Bestimmung einer Baufenstertiefe von 15,0 m führt.

In östlicher Richtung erfolgt jedoch eine Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Dieses resultiert aus dem naturschutzfachlichen Erfordernis, eine Bebauung nicht zu weit an den östlich angrenzenden Naturraum (hier: Waldflächen) heranzurücken.

Die Breite des durch die Baugrenzen bestimmten Baufensters wird durch die Anordnung
- eines höchstens zweigeschossigen Wohnhauses, für das (siehe textliche Festsetzung Nr. 3) in seiner zulässigen Zweigeschossigkeit eine weitere Längen- und Tiefenbeschränkung erfolgt,
- eines eingeschossigen Garagen- bzw. Nebengebäudes,
- eines im östlichen Baufensterteil möglichen eingeschossigen Wohngebäudeteils sowie

durch die Berücksichtigung eines 3 m breiten bauordnungsrechtlichen Grundstücksmindestabstandes bestimmt.

Da städtebaulich kein Erfordernis erkennbar ist, somit auch nichts anderes festgesetzt wird, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die August-Bebel-Straße erschlossen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Straßenflurstücksteile sowie die außerhalb davon liegenden Flächen der Wendestelle und der südlich zur Fahrbahn verlaufenden Entwässerungsmulde werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche befinden sich gemäß der "Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern" neun geschützte Eichen und ein 6-stämmiger Ahornbaum. Da sie innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche stehen, ist eine gesonderte Festsetzung des Bebauungsplanes zum Erhalt dieser Bäume nicht erforderlich. Darüber hinaus ist die Einteilung der Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Die August-Bebel-Straße ist eine ausgebaute Gemeindestraße. Das auf dieser öffentlichen Straßenverkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser wird in den südlich der Fahrbahn begleitenden Mulden gefasst und oberflächig zur Versickerung gebracht. Diese bereits angelegten Mulden sind nur durch die dicht stehenden Baumbestände sowie durch die ebenfalls bereits angelegten Grundstückszufahrten unterbrochen. Zum Schutz des vor dem Baugebiet (reines Wohngebiet) vorhandenen Baumbestandes sowie der angelegten Versickerungsmulden wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Dieser Bereich verläuft auf der gesamten Länge der Grundstücksgrenze zur Straßenverkehrsfläche bis auf einen 10 m breiten, die vorhandene Grundstückszufahrt auf das Flurstück 195 der Flur 4 berücksichtigenden Abschnitt.

Textliche Festsetzungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. *Im reinen Wohngebiet (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung*
   - *Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
   - *Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche u. sportliche Zwecke*

   nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung eines Wohngebäudes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" vorbereiten. Die Vereinbarkeit eines Wohnbauvorhabens mit den Verordnungsinhalten der Landschaftsschutzverordnung wird vom Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg unter Berücksichtigung der im Kapitel 1 "Planungsanlass und Entwicklungsziel" dargelegten Gesichtspunkte in Aussicht gestellt. Demzufolge sind andere, nicht für das Wohnen bestimmte Nutzungen auszuschließen. Das betrifft somit auch die im reinen Wohngebiet (WR) ausnahmsweise zulässigen

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche u. sportliche Zwecke.

Darüber hinaus begründet sich der Ausschluss dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auch aus der städtebaulichen Situation. Das Plangebiet befindet sich am Ende einer Gemeindestraße, die vorrangig Wohngrundstücke erschließt. Unmittelbar an diese Straße mit einer Wendestelle schließen sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" sowie etwas weiter das Naturschutzgebiet (NSG) "Döberitzer Heide" an, zwei bedeutsame und sensible Landschafts- und Naturräume. In diesem Übergangsbereich zu den Landschafts- und Naturschutzgebieten würden diese in einem reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit ihrem Ziel- und Quellverkehr und ihren erforderlichen Flächenansprüchen sowohl für die Haupt- als auch für Nebennutzungen der besonderen naturschutzrechtlichen Situation entgegenstehen.

2. *Im reinen Wohngebiet (WR) darf die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ausschließlich für die Grundflächen von Terrassen auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,19 überschritten werden.*

Bei Wohnnutzungen wird im Allgemeinen die Anlage einer unmittelbar mit dem Hauptgebäude auf der Erdgeschossebene in Verbindung stehenden Terrasse gewünscht. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind auch Terrassen als bauliche Anlage zu berücksichtigen, was eine höhere Grundflächenzahl bedingt, als sie für das eigentliche hochbauliche Bauvorhaben erforderlich wäre. Deshalb wird für Terrassen eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl zugelassen.

3. *Im reinen Wohngebiet mit der abweichenden Bauweise ist nur ein Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Errichtung eines Doppelhauses und einer Hausgruppe ist unzulässig. Zweigeschossig ist nur ein Gebäude oder ein Gebäudeteil zulässig und nur mit einer Länge von höchstens 17,0 m und einer Tiefe von höchstens 12,0 m zulässig.*

Mit dieser Festsetzung wird die von einzeln stehenden Wohn- und Nebengebäuden geprägte Bebauung der Umgebung des Plangebietes aufgegriffen und fortgeführt. Eine Längen- und Tiefenbeschränkung erscheint jedoch erforderlich und wird mit 17,0 m in der Länge und 12 m in der Tiefe ohne eine Überschreitungsmöglichkeit von untergeordneten Bauteilen wie Wintergärten, Balkonen, Loggien sowie überdachten Terrassen und Eingängen bestimmt. Nichtüberdachte Terrassen sind bei Einhaltung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und bei Einhaltung der Baugrenzen von dieser Längen- und Tiefenbeschränkung ausgenommen. Sollte das Gebäude in baukörperbezogene Abschnitte gegliedert sein, ist die Zweigeschossig nur bei einem einzigen baukörperbezogenen Gebäudeteil zulässig.

Die Beibehaltung dieser im Umfeld des Plangebietes dominierenden städtebaulichen Struktur erfordert die planungsrechtliche Sicherung von seitlichen Grenzabständen, die durch die Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung zu den Abstandsflächen bestimmt werden. Die Festsetzung der zuvor beschriebenen abweichenden Bauweise mit der Längenbeschränkung ist auch deshalb notwendig, da ohne die Regelung zur Bauweise neben der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern auch die von Hausgruppen möglich wäre, wobei Hausgruppen mindestens drei auf mehreren Reihenhausgrundstücken ohne Grenzabstand aneinandergebaute Häuser sind, deren äußere Kopfhäuser einen einseitigen Grenzabstand einhalten müssen. Hausgruppen sind jedoch untypisch für die Umgebung des Plangebietes und sollen auch künftig städtebaulich nicht prägend sein. Deshalb werden sie als unzulässig festgelegt. Der Ausschluss von Doppelhäusern folgt dem formulierten Planungsziel, der Zulässigkeit eines frei stehenden Einzelhauses.

4. *Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind im reinen Wohngebiet (WR) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 8,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.*

Diese Festsetzung soll ein städtebaulich nicht gewolltes zu nahes Heranrücken von Stellplätzen, einschließlich Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung an die Straßenbegrenzung und damit in den Vorgartenbereich verhindern. Es entsteht so ein einheitliches und abgestimmtes Siedlungsbild sowie ein von Bebauung und Versiegelung freier Vorgartenbereich. Der in der Straßenverkehrsfläche vorhandene großkronige Eichenbestand entfaltet eine landschaftsräumliche Wirkung, die respektiert werden sollte. Ein zu nahes Heranrücken von Stellplätzen, einschließlich Carports, sowie von Garagen und Nebenanlagen an den dominierenden Baumbestand würde sich nachteilig auf die sich großzügig darstellende Landschaftssituation auswirken.

Blick
in die August-Bebel-Straße
in Richtung Osten/
Döberitzer Heide,
rechts neben dem straßenbegleitenden
Eichenbestand liegt das Plangebiet

Foto: S. Pfrogner 2011

5. *Im reinen Wohngebiet (WR) ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

Wasser- und Luftdurchlässigkeit der oberen Bodenschicht sind eine wichtige Voraussetzung für einen intakten Wasserhaushalt. Damit wird dazu beigetragen, die natürlichen Wasserkreisläufe mit ihren Speichermöglichkeiten zu schützen und gegebenenfalls wieder zu aktivieren. Letztendlich hat ein wasser- und luftaufnahmefähiger Boden positive Auswirkungen auf die Fauna und Flora. Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung der Grundstücksfreiflächen und der Ausschluss vollständig bodenversiegelter Beläge tragen zu einer positiven Entwicklung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität bei.

6. *Im reinen Wohngebiet (WR) ist je angefangene 150 m² zulässige Grundfläche ein Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 8 bis 10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

Die Festsetzung dient der landschaftlichen Gestaltung und Einbindung des Wohnungsbauvorhabens in den hausgärtnerisch geprägten Siedlungsraum. Dieses Pflanzgebot trägt zur Verringerung der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft bei, auch wenn diese Maßnahme im Sinne einer Kompensation planungsrechtlich nicht erforderlich ist. Mit der städtebaulichen Planung wird ein Baugrundstück für ein einzelnes Wohnhaus entwickelt. Damit wird die Anlage eines Hausgartens verbunden sein. Hausgärten, insbesondere auch in ländlichen Räumen, werden häufig durch Obstgehölze geprägt. Dieses wird mit der Festsetzung zur Pflanzung von Obstbäumen aufgegriffen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

7. *Im reinen Wohngebiet (WR) sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Tiefgaragenzufahrten bei einer Beschränkung auf eine Zufahrt je Gebäude.*

Die Topographie des Plangebietes ist von einer weitgehenden Ebenheit des Geländes geprägt. Abgrabungen und Aufschüttungen, auch in Verbindung mit der Errichtung von Gebäuden, würden diese landschaftliche Situation nachteilig verändern. Sie wären untypisch und könnten eine nicht gewollte Unruhe in der Topografie erzeugen. Die Ausnahmeregelung zu den Tiefgaragenzufahrten berücksichtigt mögliche Erfordernisse für die Erschließung von unterirdischen Bereichen in baulichen Anlagen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

Der räumliche Geltungsbereich liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft (Verordnung vom 30.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01.10.2008).

5.5 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Die Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist gegeben. Der Bebauungsplan darf somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das bedeutet, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten. Somit werden

mögliche Kompensationserfordernisse nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

5.6 Auswertung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bebauungsplanentwurf, seine Begründung, umweltbezogene Informationen sowie planungsspezifische Kommunikationsdokumentation haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Zeit vom 05.03.2012 bis zum 05.04.2012 in der Gemeindeverwaltung Wustermark, Fachbereich II Standortförderung und Infrastruktur öffentlich ausgelegen. Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben.

Mit Schreiben vom 28.02.2012 wurden 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie zwei Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. P 31 "August-Bebel-Straße" in der Fassung vom 25.01.2012 aufgefordert. Von 13 Behörden / Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein, zum Teil mit Überschreitung der Abgabefrist am 05.04.2012.

Keine Rückäußerungen machten
- das **Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung**
- das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** sowie
- die Nachbargemeinde **Dallgow-Döberitz** und
- die Nachbargemeinde **Landeshauptstadt Potsdam**.

Keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf bzw. keine Belange haben
- die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg**,
- die **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming**,
- die **Untere Forstbehörde, Oberförsterei Brieselang**,
- der **Wasser- und Bodenverband "Großer Havelländischer Hauptkanal - Havelkanal - Havelseen"**,
- der **Wasser- und Abwasserverband "Havelland"**,
- die **E.ON edis AG, Regionalbereich West Brandenburg**,
- die **50Hertz Transmission GmbH** sowie
- die **GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**

hervorgebracht. Zum Teil brachten diese Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Hinweise von durchführungsbestimmtem Charakter, die auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen sind. Diese Hinweise haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

Der **Landkreis Havelland, Dezernat IV, Bauordnungsamt, SG Genehmigungsverfahren / Bauleitplanung** erklärt zusammenfassend, dass gegen das Planungsziel keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Planunterlagen sind jedoch noch überarbeitungs- bzw. ergänzungsbedürftig.

Der Anregung des **Bauordnungsamtes**, in Satz 3 der textlichen Festsetzung Nr. 3 den Bezug auf die Bestimmung "Höchstmaß" sowohl bei der Länge als auch bei der Tiefe eindeutig zu formulieren, wird mittels einer redaktionellen, klarstellenden Fortschreibung dieser Festsetzung gefolgt: "... Zweigeschossig ist nur ein Gebäude oder ein Gebäudeteil zulässig und nur mit einer Länge von höchstens 17,0 m und einer Tiefe von höchstens 12,0 m zulässig."

Da entgegen der städtebaulichen Intention des Bebauungsplanes eine Grundstücksteilung jedoch rechtlich zulässig ist, wird der der Anregung des Bauordnungsamtes, zur Vereinfachung die Zahl der zu pflanzenden Bäume als absolute Zahl festzusetzen, nicht gefolgt.

Dem Hinweis des Bauordnungsamtes, die unter Ziffer 1 der Begründung enthaltene Aussage, dass nach Abstimmung mit der Planungsabteilung des Landkreises Havelland das Flurstück aufgrund seiner vorhandenen gesicherten Erschließung und der angrenzenden Waldkante als eine in den Bebauungszusammenhang einzubeziehende Außenbereichsfläche bewertet und damit gemäß den Regelungen des § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) bebaut werden kann, wird durch eine Konkretisierung der Begründung gefolgt.

Auch wird dem Hinweis, den Bebauungsplan erst in Kraft zu setzen, wenn die Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Schutzzielen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" seitens des Verordnungsgebers bestätigt worden ist, gefolgt.

Die Forderung der **Unteren Naturschutzbehörde** nach erneuter Einbeziehung des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) wird zur Kenntnis genommen. Mit Schreiben vom 09.01.2012 hat das MUGV mitgeteilt, dass die naturschutzrechtliche Einzelfallentscheidung in der Zuständigkeit des Landkreises Havelland in seiner Funktion als Untere Naturschutzbehörde liegt und von dieser entschieden wird.

Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde, dass die Planung vermeintlich im Widersprüche zur "Voranfrage" zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Schutzzeck des Landschaftsschutzgebietes stünde, wird ausgeräumt und im Kapitel TEIL II UMWELTINFORMATIONEN / FACHBEITRAG NATUR UND LANDSCHAFT der Begründung zum Bebauungsplan und hier im Abschnitt 2.a.8 "Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens " dargelegt.

Dem Hinweis , dass das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) die Belange des besonderen Artenschutzes für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie als auch die Belange des Bereiches Natura 2000 wahrnimmt, ist im Zuge der Behördenbeteiligung mit dem Bebauungsplanentwurf gefolgt worden.

Bezüglich der Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde zur Landschaftsplanung wird festgestellt, dass es einer spezifischen Landschaftsplanung aufgrund des Bebauungsplanverfahrens der Innenentwicklung gemäß § 13a des Baugesetzbuches nicht bedarf. Jedoch ist den Anforderungen des Verordnungsgebers für die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Schutzzielen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" gefolgt worden.

Die Hinweise der **Unteren Wasserbehörde** auf wasserrechtliche Grundlagen sowie auf die Versickerung zur Grundwasserneubildung werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Letzterer hat bereits wird in Kapitel 5.2 "Erschließungskonzept / Niederschlagswasserversickerung" der Begründung zum Bebauungsplanentwurf seine Berücksichtigung gefunden.

Die Hinweise auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie auch die Einholung von Genehmigungen für den Betrieb der Abwasserkanäle tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Sie werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Weiterhin teilt die Untere Wasserbehörde mit, dass bei Errichtung von Anlagen an dem kleineren Graben 01/20 südlich des Plangebietes mit einem geringen Abstand vom Graben zur Unterhaltungssicherheit bei Wartungsarbeiten an den Gewässern die Zustimmungen des Grabeneigentümers, hier: Gemeinde Wustermark und des Wasser- und Bodenverbandes "Großer Havelländischer Hauptkanal - Havelkanal - Havelseen", einzuholen sind. Anlagen des Plangebietes reichen jedoch nicht an Gewässer, für die gemäß § 87 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) die wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen wären.

Der Hinweis der **Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde** auf jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. auf das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, trägt durchführungsbestimmten Charakter, ist auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Im Kapitel TEIL II UMWELTINFORMATIONEN / FACHBEITRAG NATUR UND LANDSCHAFT der Begründung zum Bebauungsplan und hier im Abschnitt 2.a.3 "Schutzgut Boden" wird ein Verhaltenshinweis aufgenommen.

Auf den Hinweis der **Unteren Denkmalschutzbehörde** auf das mögliche Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen, wird im Kapitel TEIL II UMWELTINFORMATIONEN / FACHBEITRAG NATUR UND LANDSCHAFT der Begründung zum Bebauungsplan und hier im Abschnitt 2.a.7 "Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter" mit einem Verhaltenshinweis aufmerksam gemacht.

Der **Öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger** teilt mit, dass das Plangebiet erschlossen ist. Sein weiterer Hinweis auf Rechtsgrundlagen trägt durchführungsbestimmten Charakter, ist auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen.

Das **Gesundheitsamt** stimmte aus umwelthygienischer Sicht ohne weitere Hinweise dem Vorhaben zu.

Die Forderung des **Ordnungs- und Verkehrsamtes**, aus Sicht des Brandschutzes die Löschwasserversorgung abzusichern, wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist zu beachten, dass gemäß § 3 Abs. 1 des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (BbgBKG) die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte zur Erfüllung ihrer Aufgaben im örtlichen Brandschutz und in der örtlichen Hilfeleistung eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr unterhalten sowie eine angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) gewährleisten zu haben.

Nach den Bestandsunterlagen beim Wasser- und Abwasserverband "Havelland" (WAH) befinden sich in der August-Bebel-Straße zwei Unterflurhydranten. Einer dieser Hydranten ist vor dem Objekt August-Bebel-Straße Nr. 4 und der zweite Hydrant befindet sich unmittelbar hinter dem Objekt August-Bebel-Straße Nr. 10. Die Entfernung der Hydranten untereinander beträgt ca. 100 m. Nach der dem Wasser- und Abwasserverband "Havelland" (WAH) vorliegenden Feuerlöschwasserkonzeption und der durchgeführten hydraulischen Berechnung zu den Entnahmemengen nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 wird eine Löschwasserentnahme von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden in der August-Bebel-Straße ausgewiesen.

Der Hinweis auf Einbeziehung des örtlich zuständigen Gemeindebrandmeisters bei der weiterführenden Planung trägt durchführungsbestimmten Charakter, ist auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen.

Das Landesamt **für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg (LUGV), Regionalleitung West**, gibt sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit. Die Belange des Immissionsschutzes werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Da es aufgrund einer überschlägigen Berechnung des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg nachts, jedoch nicht mit Sicherheit eintretender Wahrscheinlichkeit zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für reine Wohngebiete um ca. 5 dB(A) kommen kann, wird der Hinweis auf Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume an der vom Lärm abgewandten Seite nicht in eine Festsetzung des Bebauungsplanes münden, sondern als Hinweis in das Kapitel TEIL II UMWELTINFORMATIONEN / FACHBEITRAG NATUR UND LANDSCHAFT der Begründung zum Bebauungsplan und hier im Abschnitt 2.a.1 "Schutzgut Mensch" aufgenommen.

Der Verhaltenshinweis zu den Belangen der Wasserwirtschaft und Hydrologie (Auffinden von Pegeln der Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes) wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Er trägt durchführungsbestimmten Charakter und ist auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und hat keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung. Der Hinweis auf die Versickerung zur Grundwasserneubildung wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Er hat bereits in Kapitel 5.2 "Erschließungskonzept / Niederschlagswasserversickerung" der Begründung zum Bebauungsplanentwurf seine Berücksichtigung gefunden.

Auch der Hinweis bezüglich der Belange des Hochwasserschutzes und Überschwemmungsgebiete wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Der Priorter Graben, ein Gewässer II. Ordnung befindet sich nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der für die Unterhaltung des Grabens zuständige Wasser- und Bodenverband "Großer Havelländischer Hauptkanal - Havelkanal - Havelseen" ist beteiligt worden und hat grundsätzlich keine Einwände vorgebracht.

Für die Arten im Zuständigkeitsbereich des LUGV stehen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG den Festsetzungen nicht entgegen.

Der Stellungnahme des **Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM)** ist zu entnehmen, dass im Plangebiet derzeit keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) registriert sind. Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird im Kapitel TEIL II UMWELTINFORMATIONEN / FACHBEITRAG NATUR UND LANDSCHAFT der Begründung zum Bebauungsplan und hier im Abschnitt 2.a.7 "Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter" auf die Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz mit einem Verhaltenshinweis beim Auffinden von Bodendenkmalen aufmerksam gemacht.

Der **Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst**, teilt mit, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen. Deshalb ist es nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Im Zuge der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ist der Satz 3 der

textlichen Festsetzung Nr. 3 redaktionell klarstellend wie folgt geändert worden: "... Zweigeschossig ist nur ein Gebäude oder ein Gebäudeteil zulässig und nur mit einer Länge von höchstens 17,0 m und einer Tiefe von höchstens 12,0 m zulässig.".

Die erneute Beteiligung des Bauordnungsamtes des Landkreises Havelland und des Baugrundstückseigentümers hat keine Änderung dieses redaktionell klargestellten Planinhaltes zur Folge. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde fortgeschrieben.

6 Flächenbilanz

Mit Beginn des Aufstellungsverfahrens ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 31 "August-Bebel-Straße" folgende Flächenaufteilung festgestellt worden:

Tabelle 1

Brachland	ca.	1.937	m²	80,3 %
Straßenverkehrsfläche August-Bebel-Straße	ca.	475	m²	19,7 %
Summe der einzelnen Flächen		**2.412**	**m²**	**100 %**

Künftige Flächennutzung: Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 31 wird folgende künftige Flächennutzung festgesetzt.

Tabelle 2

reines Wohngebiet (WR)	1.937	m²	80,3 %
öffentliche Straßenverkehrsfläche	475	m²	19,7 %
Summe der einzelnen Flächen	**2.412**	**m²**	**100 %**

7 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat auf ihrer Sitzung am 16.08.2011 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. P 31 "August-Bebel-Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist am 31.08.2011 im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark Nr. 6, Jahrgang 18, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit Aushang vom 27.01.2012 bis 10.02.2012 ist gemäß § 13a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden, dass sich die Öffentlichkeit

- in der Gemeindeverwaltung Wustermark, Fachbereich II Standortförderung und Infrastruktur, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und
- innerhalb einer zweiwöchigen Frist nach Erscheinen der Bekanntmachung zur Planung äußern kann, da keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

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

Mit Schreiben vom 24.01.2012 sind der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Planungsabsichten mitgeteilt und die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. P 31 "August-Bebel-Straße" gestellt worden. Die Übereinstimmung der dargelegten Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung erfolgte mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 14.02.2012; Ziele der Raumordnung stehen der Planungsabsicht nicht entgegen.

Beschluss zur Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat auf ihrer Sitzung am 07.02.2012 den Entwurf des Bauungsplanes Nr. P 31 "August-Bebel-Straße" in der Fassung vom Januar 2012, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die dazugehörige Begründung ohne Änderungen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches bestimmt. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung sollen gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, Stellungnahmen zum Planentwurf und seiner Begründung eingeholt werden.

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden können, am 20.02.2012 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der ortsüblichen Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a des Baugesetzbuches nicht erforderlich ist.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.03.2012 bis zum 05.04.2012 in der Gemeindeverwaltung Wustermark, Fachbereich II Standortförderung und Infrastruktur öffentlich ausgelegen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 28.02.2012 wurden 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie zwei Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes und seiner Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches unterrichtet. Gleichzeitig wurden diese Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit einer Frist bis zum 05.04.2012 zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. P 31 "August-Bebel-Straße" in der Fassung vom 25.01.2012 aufgefordert.

VERFAHRENSABLAUF EINES BEBAUUNGSPLANES DER INNENENTWICKLUNG

Feststellung des Planungserfordernisses und der Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB

↓

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

↓

Ausarbeitung des Vorentwurfs

↓

Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung — **Öffentlichkeit**

Parallel

Kann-Bestimmung: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) — **TÖB's**

↓

Ausarbeitung des Entwurfs mit Begründung, ggf. Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Einarbeiten in die Planung

↓

Auslegungsbeschluss durch die Gemeindevertretung

↓

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes — **Öffentlichkeit und TÖB's**

auf die Dauer eines Monats, öffentliche Bekanntmachung eine Woche vor Beginn der Auslegung mit Ort und Dauer (§ 3 Abs. 2 BauGB)

↓

Prüfung der Stellungnahmen, Einarbeiten in die Planung und ggf. wiederholte Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
Abwägung durch die Gemeindevertretung

↓

Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung
über die endgültige Planfassung mit Begründung

↓

Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08 [Nr. 14] S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10 [Nr. 39])

TEIL II 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 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 18 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 Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen, was anhand der vorliegenden Zusammenstellung der umweltrelevanten 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 innerhalb 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 ausdrücklich der Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, der Erhaltung des Naturhaushaltes sowie dem Schutz oder der Pflege von Landschaften, dem Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes oder ihrer Bedeutung für eine naturnahe Erholung dienen. Die Verordnung zu einem LSG enthält Verbote und Genehmigungsvorbehalte, die den Landschaftsraum vor Schädigung beispielsweise durch Baumaßnahmen oder Infrastrukturmaßnahmen schützen. Die Landnutzung bleibt in der bisherigen Form weiterhin möglich.

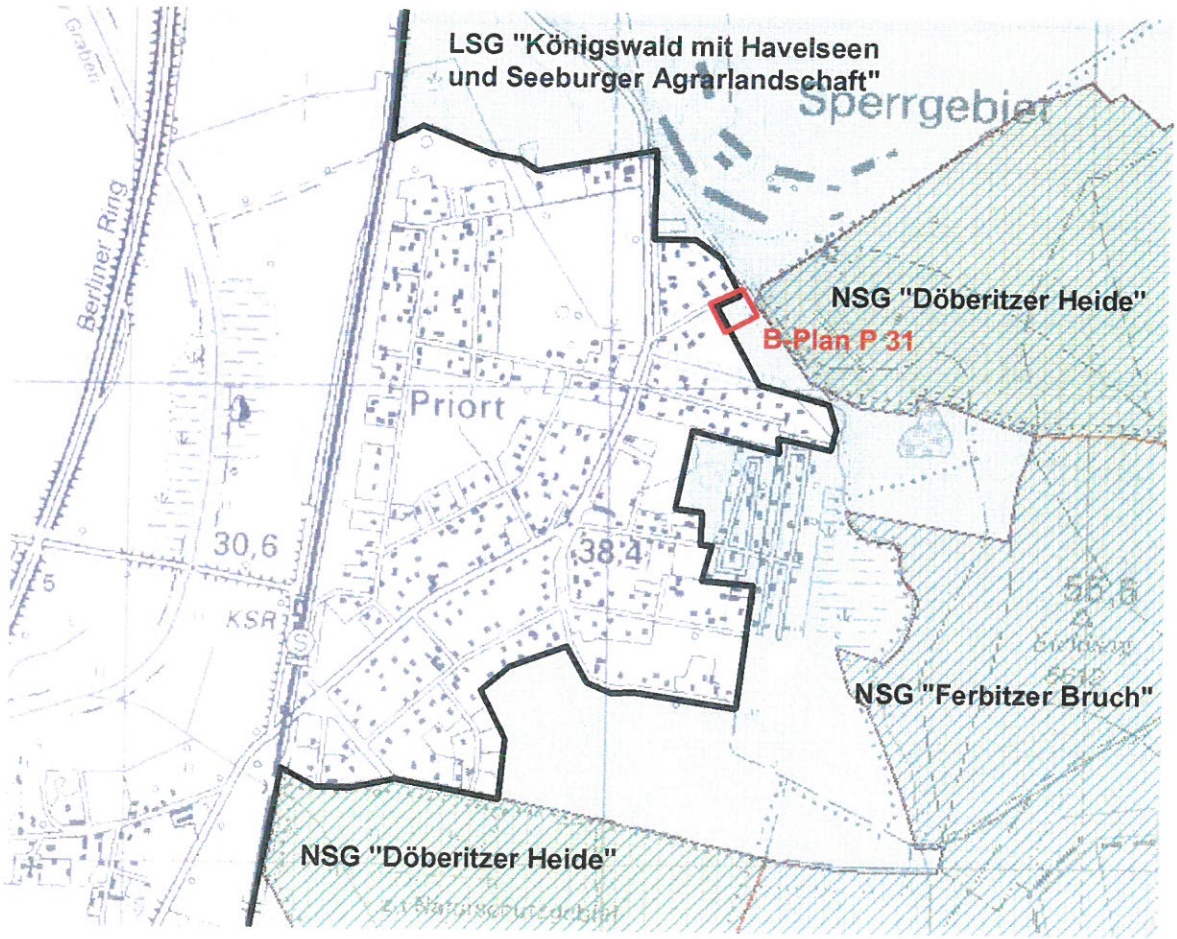
Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden durch Erlass einer Rechtsverordnung festgesetzt. Dies geschieht in Brandenburg durch die oberste Naturschutzbehörde bzw. einen Landkreis oder eine kreisfreie Stadt, soweit diese eine Befugnis des Ministeriums erhalten haben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem Naturschutzgebiet sowie in keinem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und in keinem europäischen Vogelschutzgebiet. Er liegt jedoch, wenn auch nur am äußersten Rand, im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft".

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, des NSG sowie des europäischen Vogelschutzgebietes SPA "Döberitzer Heide" reichen bis auf 25 m an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. P 31 "August-Bebel-Straße" heran.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" reicht unmittelbar an das Plangebiet heran und umfasst auch vollständig dessen Baugebietsfläche.

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

In Anwendung der Verwaltungsvorschrift der Landesregierung zur Anwendung der §§ 19a bis 19f Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG a. F. 2002) 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)[2] 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).

Von der zulässigen (Wohn-)Nutzung des konzipierten reinen Wohngebietes geht keine Gefährdung auf die FFH-Gebiete aus. Die im reinen Wohngebiet (WR) ausnahmsweise zulässigen

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und

---

2 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

- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche u. sportliche Zwecke

sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.

Der Übergangsbereich vom Plangebiet in den Landschaftsraum des FFH-Gebietes "Döberitzer Heide" ist von einer Waldfläche geprägt. Die Grenzen dieser Schutzgebiete liegen in einer mittleren Entfernung von 25 m zum Plangebiet.

Fachplanungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. P 31 "August-Bebel-Straße" eine sonstige Grünfläche dar. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich von einem Landschaftsschutzgebiet betroffen.

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 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.

Aufgrund der 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.

Das Plangebiet findet sich in ca. 1.250 m Entfernung zur westlich liegenden Bundesautobahn BAB 10 und ca. 750 m Entfernung zur Bahntrasse. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete für den Tag werden bei diesen Abständen eingehalten. Nachts kann es nach überschlägiger Berechnung zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für reine Wohngebiete um ca. 5 dB(A) kommen.

Bewertung der Erholungsfunktion
Die Bedeutung des Planungsgebietes als Erholungsfläche ist 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 sehr gering betroffen.

Da es aufgrund einer überschlägigen Berechnung des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg durch die westlich in ca. 1.250 m Entfernung liegende Bundesautobahn BAB 10 sowie durch die ca. 750 m entfernte Eisenbahntrasse nachts, jedoch nicht mit Sicherheit eintretender Wahrscheinlichkeit, zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für reine Wohngebiete um ca. 5 dB(A) kommen könnte, wird die Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume an der vom Lärm abgewandten Seite empfohlen.

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 Baugebietsfläche hinzukommende Anliegerverkehr wird zu keiner wesentlichen Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Siedlungsflächen durch Abgase führen. Die relativ geringe Größe des Baugebietes führt 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 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.

Das Plangebiet umfasst einen im Straßenraum der August-Bebel-Straße vorhandenen großkronigen Eichen- und Ahornbaumbestand sowie einen ehemaligen Ackerstandort, der derzeit als Mähwiese anzusprechen ist.

Auf der vorgesehenen Wohnbaufläche konnten weder Vögel noch Reptilien oder Amphibien nachgewiesen werden. Ein Vorkommen von Lebensstätten der Tierarten, die in dem Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten sind, ist innerhalb des Plangebietes sowie im Bereich der südlich angrenzenden Glatthafer-Frischwiese auf Grund der Lebensraumansprüche der Arten nicht zu erwarten.

Die Glatthafer-Frischwiese ist als Lebensraum für das Vorkommen der Zauneidechse (Lacerta agilis) ungeeignet. Die Art benötigt wie viele andere Reptilienarten ein Mosaik aus verschiedenen Strukturen, insbesondere sonnenexponierte Lagen wie Waldränder. Entlang des südöstlich verlaufenden Waldrandes sowie nördlich des Plangebietes auf der südostexponierten Seite der Baumreihe kann das Vorkommen der Zauneidechse nicht ausgeschlossen

werden, wird aber aufgrund der fehlenden sandigen Bereiche als dauerhafter Lebensraum als bedingt geeigneter Lebensraum beurteilt.

Südlich des Plangebietes wurden bei Begehungen des Fachgutachters jagende Fledermäuse, u. a. der Große Abendsegler (Nyctalus noctula), beobachtet. Dabei ist insbesondere die Niederung im südlichen Teil des Plangebietes für die Tiere interessant, da aufgrund der Feuchtigkeit von einem größeren Insektenvorkommen auszugehen ist.

Die Jagd im nördlichen Bereich, also im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auch nach der Errichtung des Wohnhauses möglich. Von einer Zerstörung wesentlicher Nahrungsquellen ist nicht auszugehen.

In dem etwa 430 m südöstlich gelegenen Kleingewässer wurden durch Verhören das Vorkommen von Rotbauchunken festgestellt. Diese nutzen insbesondere die Uferbereiche von Gewässern als Lebensraum. Es ist nicht mit einem Vorkommen der Art im Plangebiet zu rechnen.

Als relevante Artengruppen hinsichtlich der Auswirkungen der Planung werden aufgrund der Nähe zum SPA-Gebiet "Döberitzer Heide" insbesondere die Vögel betrachtet.

Bei den kartierten Brutvogelarten handelt es sich um Arten der Siedlungs- und Waldgebiete. Es wurden verschiedene Leitarten nach Flade (1994)[3] herausgearbeitet, die diese Landschaftstypen kategorisieren. Typische Leitarten der Wohnsiedlung mit anschließenden Hausgärten sind der Girlitz (Serinus serinus), der Grauschnäpper (Muscicapa striata) und der Stieglitz (Carduelis carduelis).

Für den angrenzenden Laubmischwald sind der Kleiber (Sitta europaea) und der Waldlaubsänger (Phylloscopus sibilatrix) zu nennen. Auf der Mähwiese konnten keine Brutvögel angetroffen werden.

Die in der Umgebung zum Plangebiet angetroffenen Brutvogelarten haben relativ geringe Fluchtdistanzen (i. d. R. bis 20 m). Dies ist wohl auf die Nähe der Niststandorte zum Siedlungsraum bzw. die Nutzung des Siedlungsbereiches als Lebensraum zurückzuführen. Aus diesem Grund und weil die vorgesehene Wohnbaufläche nicht als Brutstätte dient, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung durch Zerstörung bzw. Tötung oder erheblicher Störung durch die Umsetzung der Planung zu rechnen.

Folgende Brutvogelarten konnten bestimmt werden, die auf der Roten Liste (RL) des Landes Brandenburg geführt werden: Baumpieper (Anthus trivialis) RL-V, Gartenrotschwanz (Phoenicurus phoenicurus) RL-V, Gelbspötter (Hippolais icterina) RL-V und Girlitz RL-V.

Bewertung
Im Plangebiet führen die Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich betrachtet zu keinen 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.

---

3 Flade (1994): „Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands", IHW-Verlag

2.a.3 Schutzgut Boden

Die Böden im Planungsgebiet sind als Sand-Braunerden und Tieflehm-Fahlerden ausgebildet. Der ehemalige Ackerstandort kann derzeit als Mähwiese bewertet werden. Der reale, derzeitige Versiegelungsgrad ist sehr gering. Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2.412 m², wovon bereits 475 m² als Straßenland genutzt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in der landwirtschaftlichen Förderung teilweise als Ackerfläche geführt, wobei sie in den vergangenen Jahren als Stilllegungsfläche bzw. als Ackerfutterfläche in den Förderunterlagen benannt wurde.

Für das Plangebiet sind im Altlastenkataster derzeit keine Altlastverdachtsflächen registriert. Die katastermäßige Erfassung von Altlastverdachtsflächen seitens der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

Hinweis zur Kampfmittelbelastung:

Der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aus dessen Sicht ist es deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) vom 23.11.1998 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, Fundstellen gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

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. Der Flächenanteil, auf dem erstmals eine Neuversiegelung zulässig wird, ist relativ gering. Die Fläche wird dem natürlichen Bodenhaushalt dauerhaft entzogen und die Funktionen des Schutzgutes Boden gehen verloren. Die geringe Größe der beeinträchtigten Fläche 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.

Gemäß § 31 ff. Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) ist der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können.

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. Wasserwirtschaftliche Anlagen, Belange des Hochwasserschutzes und von Überschwemmungsgebieten werden nicht berührt. Gemäß § 67 Wasserhaushaltsgesetz bedürfen die Herstellung, Beseitigung und Umgestaltung eines Gewässers (z.B. Regenwasserbiotope, Kanäle, Gräben, Teiche) der wasserrechtlichen Genehmigung (§ 68 WHG Planfeststellung, Plangenehmigung).

Bewertung
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 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.

Sollten Anlagen an dem kleineren Graben 01/20 des südlich des Plangebietes mit einem geringen Abstand vom Graben errichtet werden, so sind zur Unterhaltungssicherheit bei Wartungsarbeiten an den Gewässern die Zustimmungen des Grabeneigentümers, hier: Gemeinde Wustermark und des Wasser- und Bodenverbandes "Großer Havelländischer Hauptkanal - Havelkanal - Havelseen", einzuholen.

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 als klimatisch geringfügig belastete Bereiche bewertet.

Bewertung
Bezogen auf das Klima weist das Plangebiet keine Vorbelastungen auf. Die durch den Bebauungsplan erstmals zulässige Bebauung hat einen so geringen Umfang, dass Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation nicht zu erwarten sind. Zusammenfassend sind die Beeinträchtigungen des Klimas durch die Planung als sehr gering zu bezeichnen.

2.a.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Ortsbild der an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Flächen ist durch Siedlungsflächen mit Einzelhäusern und ihren hausgärtnerisch genutzten Flächen geprägt. Das Bild des Plangebietes wird durch eine unbebaute Landschaftssituation mit einem dominierenden großkronigen straßenbegleitenden Baumbestand bestimmt.

Im Süden und im Osten des sehr langgestreckten Flurstückes 195 der Flur 4 befinden sich Gehölzbestände, im südlichen Bereich mit einer Ausprägung als Erlenbruchwald und im Osten als Laubholzbestand. In den Übergängen von Offenland zu Wald befinden sich feuchte Hochstaudenkomplexe sowie weitere vernässte Bereiche.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft". Gemäß § 3 Abs. 1 der Schutzgebietsverordnung besteht der Schutzzweck des LSG in der Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Zum einen übernimmt die Plangebietsfläche als Bestandteil des LSG diese Funktion. Zum anderen dient sie als Puffer für die angrenzenden Flächen des Naturschutzgebietes (NSG) "Döberitzer Heide" in einem abgestuften Schutzregime.

Der § 3 Abs. 1c der Schutzgebietsverordnung hebt die besondere Schutzwürdigkeit von Feuchtgebieten und Extensiväckern hervor. Das Plangebiet umfasst einen ehemaligen Ackerstandort der mit seiner artenarmen Mähwiese als Offenlandbereich einzuordnen ist. Aufgrund der Vernässung von, vor allem im Süden gelegenen Teilbereichen auf dieser Fläche kann eine intensive Nutzung weitgehend ausschlossen werden. Zieht man ferner Angaben zur Agrarförderung aus den vergangenen Jahren hinzu, kann dieser Bereich als Extensivacker angesprochen werden.

Gemäß § 3 Abs. 2 der Schutzgebietsverordnung besteht der Schutzzweck ferner in der Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Die Plangebietsfläche bildet einen Übergang vom Siedlungsbereich zum Wald als Offenland mit extensiver Nutzung.

Mit seiner Funktion als Erholungsgebiet und Gebiet mit Ausgleichsfunktionen für den Großraum Berlin - Potsdam gemäß § 3 Absätze 3 und 4 der Schutzgebietsverordnung, ist in diesem Gebiet besonders darauf zu achten, eine weitere Ausbreitung der Siedlungsbereiche im Bereich des Schutzgebietes nicht oder nur behutsam vorzunehmen.

Eine Vereinbarkeit eines Wohnbauvorhabens mit den Verordnungsinhalten der Landschaftsschutzverordnung kann nach Ansicht des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg unter folgenden Gesichtspunkten in Erwägung gezogen werden:

- Der Geltungsbereich eines aufzustellenden Bebauungsplans ist auf das Flurstück 195, der Flur 4 in der Gemarkung Priort mit einfacher Bebauungstiefe, Anordnung des Baukörpers in Anpassung an die bestehende Bauflucht, Anordnung des Wohnhauses in der nordwestlichen Ecke des Flurstückes zu beschränken..

- Die Fläche, die in einem aufzustellenden Bebauungsplan als allgemeines oder reines Wohngebiet festgesetzt werden kann, ist auf den nördlichen Bereich des Flurstückes 195 zu beschränken.

- Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sind die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen.

Durch den Verbleib der gesamten Fläche innerhalb des LSG sind Änderungen der Nutzung nur im Rahmen von naturschutzrechtlichen Einzelfallentscheidungen zulässig.

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. Bodendenkmale im Sinne von § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 4 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) sind nicht bekannt.

Bewertung
Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter festzustellen. Da jedoch 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) mit folgenden Hinweis 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, und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

2.a.8 Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten für Vorhaben in Bebauungsplänen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 Satz 2-5 BNatSchG. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen einer Voranfrage zur Prüfung auf Notwendigkeit einer Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, in dem für Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und alle europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) die artenschutzrechtlichen Belange dargestellt und bewertet werden. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt,

- sofern Verbotstatbestände erfüllt sind, die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."

Werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein. Als einschlägige Ausnahmevoraussetzungen muss nachgewiesen werden, dass:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen;

- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind;

- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert bzw. bei derzeitig schlechtem Erhaltungszustand eine Verbesserung nicht behindert wird;

- und bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-RL der aktuelle Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt und sich nicht weiter verschlechtert (Aufrechterhaltung des Status Quo).

Im Rahmen der

Voranfrage [4] zur Prüfung auf Notwendigkeit einer Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" bzw. zur Erklärung der Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes gemäß der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet im Rahmen der geplanten Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung eines Wohnhauses in 14641 Wustermark OT Priort, Landkreis Havelland

---

4 Die "Voranfrage" (Stand Dezember 2010, Schreiben der Gemeinde an das MUGV vom 16.03.2011)"erfolgte zu einem früheren Zeitpunkt. Erst mit der Stellungnahme des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) vom 01.06.2011 sind die konkreten Voraussetzungen für die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Schutzzielen bestimmt worden. Mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Begründung, sind auch umweltbezogene Informationen sowie die planungsspezifische Kommunikationsdokumentation für die Öffentlichkeit einsehbar gewesen und den berührten Trägern zur Kenntnis gegeben worden. Zu den umweltbezogenen Informationen zählt auch die "Voranfrage". Diese ging in ihrer frühen Planungsphase noch von Kompensationserfordernissen aus. Mit der Wahl des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a des Baugesetzbuches in Verbindung mit der vorliegenden Fallsituation des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 des Baugesetzbuches vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Darüber hinaus bedarf es gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 auch nicht mehr einer Umweltprüfung. Die "Voranfrage" ist im Bebauungsplanverfahren ganz allein zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens herangezogen und öffentlich ausgelegt worden. Aus urheberechtlichen Gründen wurde die "Voranfrage" nicht verändert.

ist im Dezember 2010 vom Ingenieurbüro Dr.-Ing. Wilfried Eckhof in 16356 Ahrensfelde ein natur- und artenschutzfachliches Gutachten erstellen worden. Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird festgestellt,

- dass ein Vorkommen von Lebensstätten der Tierarten, die in dem Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten sind, innerhalb des Plangebietes im Bereich der südlich vom Plangebiet befindlichen Glatthafer-Frischwiese auf Grund der Lebensraumansprüche der Arten nicht zu erwarten ist und

- dass das, durch die avifaunistische Kartierung festgestellte und das potentiell vorkommende Arteninventar mit deren Siedlungsdichten sich unter den bereits vorhandenen anthropogenen Einflüssen am Standort etabliert hat und

- dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die besonders bzw. streng geschützten Arten nicht zu erwarten sind.

Nach der zusammenfassenden Bewertung des Fachgutachters erfüllt die Planung bei späterer Umsetzung keinen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG. Der potenziellen Artenabschätzung zufolge wird die ökologische Funktion der von der Planung betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg (LUGV) hat, soweit mit der Artenschutzzuständigkeitsverordnung vom 14. Juli 2010 die Zuständigkeit nicht an die unteren Naturschutzbehörden übertragen worden ist, die Belange des besonderen Artenschutzes nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG wahrgenommen. Für die Arten im Zuständigkeitsbereich des LUGV stehen demnach artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen.

TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans wird sich das bisher am südöstlichen Ende der August-Bebel-Straße gelegene, unbebaute und durch eine artenarme Mähwiese geprägte Grundstück vollständig ändern. Mit der Bebauung durch ein Einfamilienhaus und den dafür typischen Nebenanlagen wird der in der Straße bereits vorgeprägte Bebauungszusammenhang abgerundet.

Umweltauswirkungen

Durch die Planung wird der Haupteingriff auf das Schutzgut Boden vorbereitet. Die zusätzliche Bodenversiegelung beträgt ca. 465 m². Erhebliche Eingriffe auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Wasser, Klima / Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. Die Eingriffe auf die Schutzgüter Pflanzen und Landschaft sind unerheblich. Die Eingriffe auf die Schutzgüter Boden und Landschaft können durch das festgesetzte Pflanzgebot und die Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemindert werden.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit sind mögliche Kompensationserfordernisse nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Auswirkungen auf die verkehrliche und technische Infrastruktur

Die verkehrliche und technische Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Der durch die Neubebauung zu erwartende zusätzliche Ziel- und Quellverkehr kann durch das vorhandene Straßennetz des Ortsteil Priort bewältigt werden.

Soziale Auswirkungen

Die Umsetzung der städtebaulichen Planung wird einen geringen Beitrag zur Befriedigung der eigentumsorientierten Wohnungsnachfrage in der Gemeinde Wustermark leisten können.

Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt der Vorhabenträger auf der Grundlage eines bereits abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages. Direkte Kosten hierfür entstehen der Gemeinde Wustermark nicht.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind gegenwärtig als Außenbereich gemäß § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen und stehen ohne eine Durchführung des förmlichen Planverfahrens für eine gewünschte städtebauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. In Bezugnahme auf § 42 BauGB (Entschädigung bei Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung) wird festgestellt, dass durch die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitete Nutzungsänderung "Umwandlung einer Außenbereichsnutzung (Grünfläche) in Baugebietsfläche" keine Entschädigungsansprüche begründet werden.

Teil B: Textliche Festsetzungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. Im reinen Wohngebiet (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung
   - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche u. sportliche Zwecke

   nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

2. Im reinen Wohngebiet (WR) darf die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ausschließlich für die Grundflächen von Terrassen auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,19 überschritten werden.

   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3. Im reinen Wohngebiet mit der abweichenden Bauweise ist nur ein Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Errichtung eines Doppelhauses und einer Hausgruppe ist unzulässig. Zweigeschossig ist nur ein Gebäude oder ein Gebäudeteil zulässig und nur mit einer Länge von höchstens 17,0 m und einer Tiefe von höchstens 12,0 m zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO*

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind im reinen Wohngebiet (WR) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 8,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO*

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5. Im reinen Wohngebiet (WR) ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

6. Im reinen Wohngebiet (WR) ist je angefangene 150 m² zulässige Grundfläche ein Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 8 bis 10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB*

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

7. Im reinen Wohngebiet (WR) sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Tiefgaragenzufahrten bei einer Beschränkung auf eine Zufahrt je Gebäude.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

NACHRICHTLICHE HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

Der räumliche Geltungsbereich liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft (Verordnung vom 30.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01.10.2008). *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB*