

Stadt Fürstenberg/Havel



1.Änderung zum Bebauungsplan Nr. 13 “Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark”

Entwurf der Begründung

Planverfasser:

HiBU GmbH
Groß Kienitzer Dorstraße 15
15831 Blankenfelde-Mahlow
Bearbeiter: Ludwig Löffler
Tel. 033708 902470

15.11.2023

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ANGABEN ZUM PLANVERFAHREN	1
1.1 PLANUNGSANLASS	1
1.2 ANGABEN ZUR DURCHFÜHRUNG DES PLANVERFAHREN	1
2. BESTAND	2
2.1 STÄDTEBAULICHE SITUATION	2
2.2 BETROFFENHEIT VON GESCHÜTZTEN TIER- UND PFLANZENARTEN SOWIE VON NIST-, BRUT- UND LEBENSSTÄTTEN	3
2.2.1 Biotopstruktur	3
2.2.2 Geschützte Landschaftsbestandteile	3
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
3.1 LANDESPLANUNG	5
3.2 REGIONALPLANUNG	5
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4. PLANINHALT	6
4.1 STÄDTEBAULICHE ZIELSTELLUNG	6
4.2 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	7
5. VERSORGUNG - ENTSORGUNG	9
6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND FORTSCHREIBUNG DES UMWELTBERICHTS.....	10
6.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SIEDLUNGSSTRUKTUR.....	10
6.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT.....	10
6.3 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	13
7. FLÄCHENÜBERSICHTEN	13

1. Anlass und Angaben zum Planverfahren

1.1 Planungsanlass

Der rechtskräftige Bebauungsplanes Nr. 13 „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“ soll erstmalig geändert werden. Im Ursprungsbebauungsplan ist aktuell ein Sondergebiet „Ferienhaus“ mit einer GRZ von 0,4 (SO 1, 3 und 5) festgesetzt und im westlichen Teil ein Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 (WR 2). Mit Änderung des Bebauungsplanes werden mehrere städtebauliche Ziele erreicht. Primär wird eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Zehdenicker Straße realisiert, so dass ein städtebaulich einheitlich und angemessen verdichtetes Straßenbild hinter einem Grünstreifen entsteht. In der Stadt Fürstenberg/Havel gibt es eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum. Dieser kann so ohne die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich Rechnung getragen werden. Gleichzeitig entsteht durch die straßenbegleitende Bebauung und dem Grünstreifen eine Abschirmung der nördlich gelegenen Gebiete zur Erholung vom Straßenlärm der Zehdenicker Straße.

Aus heutiger Sicht betrachtet die Stadt den Standort für eine überwiegende Wohnnutzung als geeigneter und veranlasste daraufhin die Änderung des B-Plans.

1.2 Angaben zur Durchführung des Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Umwandlung von Ferienhausgebiet in eine Wohnbebauung im Siedlungsgebiet von Fürstenberg/Havel. Der Bebauungsplan wird unter Anwendung von §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Durch den Bezug auf die Innenentwicklung ist der Bebauungsplan auf die **geschlossene Ortslage** beschränkt. Er kann folglich nur innerhalb eines Ortsteils i.S.d. § 34 oder in einen bereits (einfach oder qualifizierten) beplanten und bebauten Bereich aufgestellt werden. Unproblematisch ist dies innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, gemäß der genannten Vorschrift möglich. Darüber hinaus wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aber grundsätzlich auch dann vorliegen, wenn es innerhalb des Ortsteils an einem Bebauungszusammenhang fehlt, also in Fällen des **Außenbereichs im Innenbereich**, wie bei der Wiedernutzbarmachung großer brachgefallener ehem. industriell genutzter Flächen oder von bisher nur locker bebauten Bereichen. (*"Kommentar zum Baugesetzbuch" Jäde, Dirnbach, Weiss § 13a Rdn 2*)

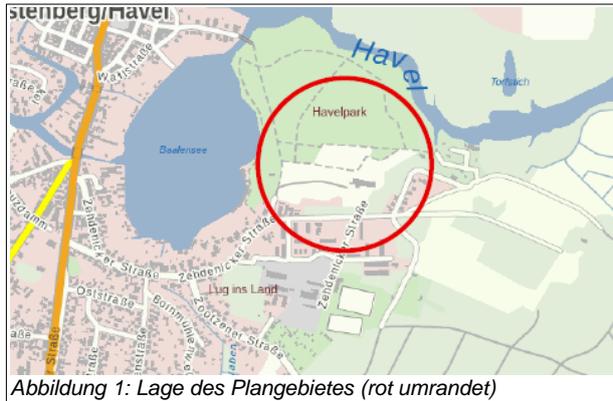
Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine überbaubare Grundfläche von insgesamt 12.890 m² festgesetzt. Der Schwellenwert aus § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² wird damit unterschritten. Die Erforderlichkeit der Mitrechnung von angrenzenden Bebauungsplänen, die im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet stehen, ist nicht gegeben.

Diese Änderung des Bebauungsplanes kann daher als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Durch die Änderung werden keine Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

Eine Untersuchung zu einer möglichen Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Bestimmungen erfolgte im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes. Insbesondere erfolgt eine Prüfung, inwieweit die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte Arten und bestimmte Tier- und Pflanzenarten von der Planung berührt werden.

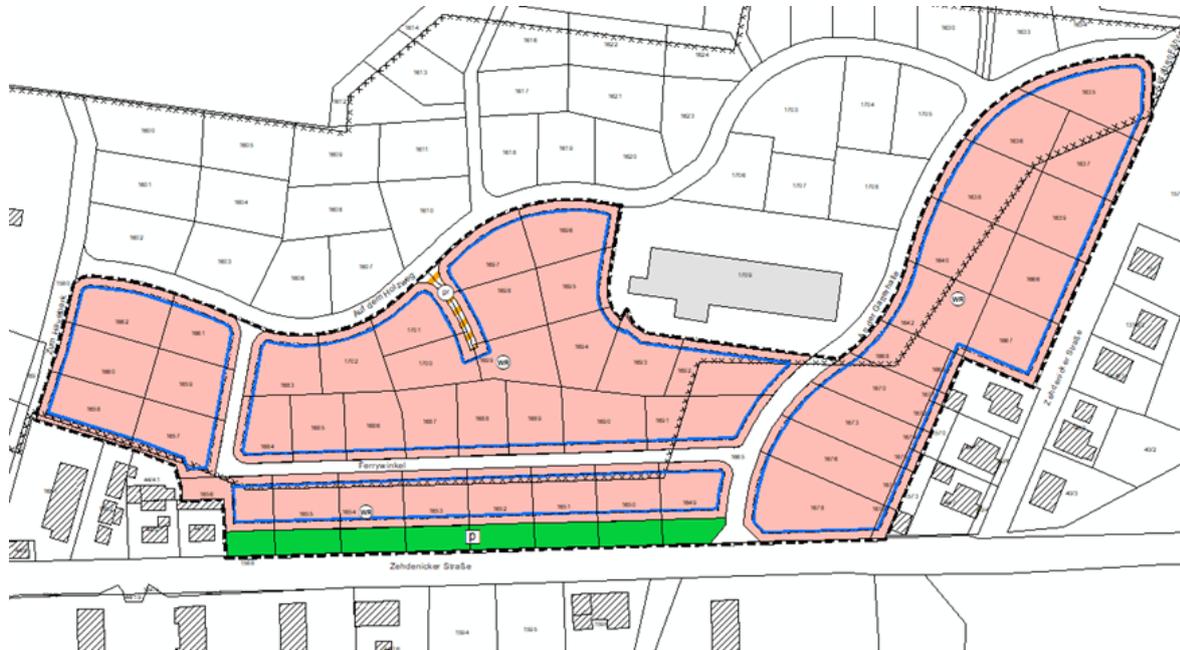
2. Bestand

2.1 Städtebauliche Situation



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nördlichen Rand der Stadt Fürstenberg/Havel.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“ liegt auf dem Gebiet der Stadt Fürstenberg/Havel im Landkreis Oberhavel des Landes Brandenburg. Der Geltungsbereich des Planes wird begrenzt:



- im Norden von der Straße „Auf dem Holzweg“ und der ehemaligen Gatterhalle,
- im Osten von der Straße „Zehdenicker Straße“ und daran anliegende Wohnbebauung sowie der Straße „Zur alten Fähre“,
- im Süden von der Zehdenicker Straße und daran anliegender Wohnbebauung mit hohem Anteil an Geschosswohnungsbau,
- im Westen von der Straße „Zum Havelpark“

Flur	Flurstücke (vollständig)	Flurstücke (anteilig)
21	1635 – 1640, 1642, 1649 – 1656, 1657 – 1662, 1663 – 1702	1665

Stand: 10/2023

Die verkehrliche und mediale Erschließung des Plangebietes wird durch die Straßen „Zehdenicker Straße“ und „Zum Havelpark“ und „Zur alten Fähr“ und den öffentlich-rechtlich gewidmeten Privatstraßen „An der Gatterhalle“ und „Ferrywinkel“ und „Auf dem Holzweg“, gesichert. Der im Plangebiet befindliche Wald wurde bereits zur Umwandlung genehmigt. Die Umwandlung ist erfolgt. Im Plangebiet liegen also keine Waldflächen mehr. Die vorgenannten Straßen wurden im Rahmen des ursprünglichen B-Planverfahrens bereits durch die Feuerwehr und den Landkreis abgenommen und rechtlich über eine Baulast gesichert und folgend dargestellt.



Abbildung 3: Übersicht Feuerwehrezufahrt mit Bewegungsflächen.

2.2 Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie von Nist-, Brut- und Lebensstätten

Um das Ausmaß einer möglichen Betroffenheit von geschützten Landschaftsteilen sowie geschützter Tier- und Pflanzenarten bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes abschätzen zu können, erfolgte eine örtliche Erhebung zur Bestandsituation von Flora und Fauna im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans.

2.2.1 Biotopstruktur

Am südwestlichen Zugang zur Plangebietsfläche erstreckt sich die Bebauung des Wohngebiets entlang der Zehdenicker Straße in den Geltungsbereich hinein. Das von der Planung betroffene und für Wohnzwecke genutzte Gebäude ist dabei von ebenfalls in Nutzung befindlichen Garagen und Nebenanlagen weitläufig umgeben. Im Weiteren existierten entlang des südlichen Geltungsbereichsrandes, oberhalb des Grünstreifens keinerlei Bebauungen mehr. Die Flächen wurden im Rahmen der Entsiegelungs- u. Beräumungsmaßnahmen komplett beräumt und gerodet.

Im Osten befinden sich noch vereinzelte Baumgruppen, die im Rahmen der Beräumung und Rodung stehen gelassen wurden.

2.2.2 Geschützte Landschaftsbestandteile

Der Geltungsbereich des Plans befindet sich im Naturpark „Uckermärkische Seen“.

Für das Plangebiet bestehen keine weiteren Ausweisungen von Schutzgebieten oder sonstige natur- bzw. landschaftsschutzrechtliche Restriktionen. Nördlich des Plangebietes befindet sich das LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“, wobei eine Beeinträchtigung des Schutzgebiets mit Sicherheit auszuschließen ist, da zwischen Plangebiet und LSG bereits Siedlungsflächen liegen.



Abbildung 4: Lage des Plangebietes (rot umrandet), nördlich das LSG (hellgrün schraffiert)

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landesplanung

Maßgebende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Für geplante Wohnsiedlungsflächen stehen der Stadt einerseits neue Entwicklungspotenziale zur Verfügung, andererseits sind aber ggf. auch Flächen-Ausweisungen aus „alten“ Bauleitplänen mit zu betrachten. In Fürstenberg/Havel betrifft dies nur B-Pläne, da kein wirksamer FNP existiert.

Die Stadt gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel Z 5.6 LEP HR), so dass die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (insb. Wohn- und Mischbauflächen) nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich ist (Ziel Z 5.5 LEP HR), d.h.:

- die Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, auch B-Pläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) wird durch Ziele der Raumordnung nicht quantitativ begrenzt;
- neben den Möglichkeiten durch Innenentwicklung können neue Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (1 ha / 1000 EW) geplant werden; anzurechnen sind hier ggf. auch Wohnsiedlungsflächen in „alten“ B-Plänen, die vor dem Inkrafttreten des LEP B-B (am 15.05.2009) festgesetzt wurden

3.2 Regionalplanung

Durch die Regionale Planungsstelle Prignitz-Oberhavel wurde mit der Stellungnahme vom 14.02.2023 mitgeteilt, dass folgende Pläne für das Vorhaben relevant sind:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)

In der gleichen Stellungnahme erklärt die RPG die Ziele des Bebauungsplanes mit den Zielen der Regionalplanung als **vereinbar**:

Mit der 1. Änderung soll der Bebauungsplan den geänderten städtebaulichen Entwicklungsabsichten angepasst werden. In einem ca. 3,6 ha großen Teilbereich im Süden des Geltungsbereiches soll an Stelle des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" und eines reinen Wohngebietes für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf nun ein reines Wohngebiet ohne weitergehende Zweckbestimmung festgesetzt werden. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 48 Wohneinheiten als zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden.

Der Ortsteil Fürstenberg/Havel übernimmt innerhalb der Stadt Fürstenberg/Havel die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitergehende Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung. Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 1 ReP GSP). Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden (ebd.). Vor diesem Hintergrund ist die Planung funktionsgerecht und ein Beitrag zur Stärkung des Grundfunktionalen Schwerpunktes.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein die gemeindlichen Planungen integrierendes Gesamtbodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet in den Grundzügen auf und wird, entsprechend seiner auf die künftige Umsetzung ausgerichteten Funktion und seiner fehlenden unmittelbaren Außenwirkung als „hoheitliche Willensäußerung eigener Art“ durch die Gemeinde betrachtet. Der Flächennutzungsplan muss durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt werden.

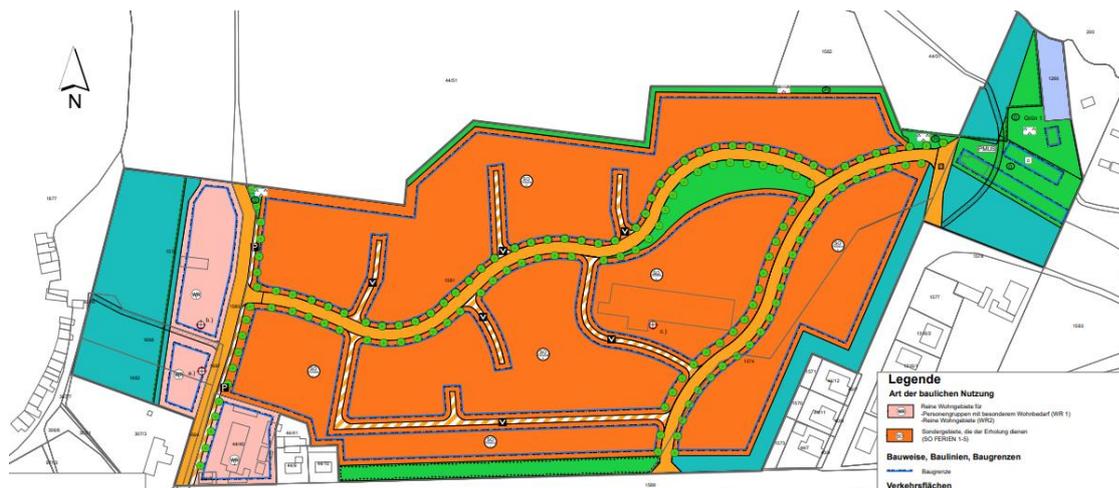
Das Aufstellungsverfahren für den FNP der Stadt Fürstenberg/Havel wurde eingeleitet und seine Darstellungen im Anschluss an die Beteiligungen gem. §§3, 4 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss festgestellt. Die im Rahmen der notwendigen Genehmigung von der höheren Verwaltungsbehörde beauftragten Maßgaben waren jedoch bisher nicht zu erfüllen. Die Genehmigung des FNP konnte folglich nicht bekannt gemacht werden, was dazu führt, dass das Verfahren nicht abgeschlossen und der FNP bisher nicht rechtswirksam geworden ist.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans steht im Einklang den Darstellungen des nicht rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, der den Geltungsbereich als Wohnbaufläche "Typ 1" ausweist. Der FNP wird in seiner zukünftigen rechtswirksamen Fassung keine entgegenstehenden Darstellungen enthalten, die das Plangebiet betreffen.

4. Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielstellung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftig Errichtung eines Wohngebiets zu schaffen. Der Eigentümer der Flächen möchte die hochwertige Einzel- und Doppelhausbebauung ermöglichen. Zudem wird festgesetzt, dass je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zugelassen werden. Ausnahmsweise können bei Doppelhäusern bis zu vier Wohnungen zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).



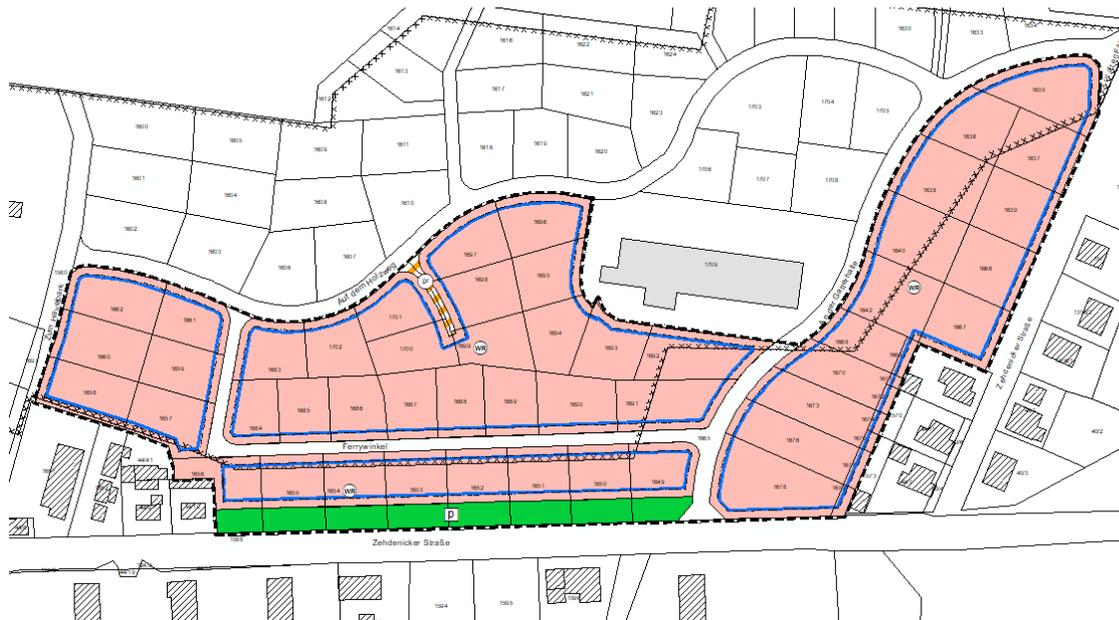


Abbildung 5: Gegenüberstellung rechtskräftiger B-Plan zur 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark" hat das Ziel, die Baulücke im Bereich der Zehdenicker Str. zu schließen und gleichzeitig neuen Wohnraum zu schaffen. Das vorherige Sondergebiet „Ferienhaus“ wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans zu einem reinen Wohngebiet. Die bisher geltenden Festsetzungen werden somit aufgehoben. Es entsteht ein straßenbegleitendes Bild, mit einer homogenen Bebauung. Die Festsetzungen haben das Ziel, dass sich die Bebauung sanft in das nähere Siedlungsumfeld einfügt. Wird im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

Im Bauleitplanverfahren sind genaue Angaben zu den Wohneinheiten nicht möglich. Es kann jedoch geschätzt werden, dass 48 Flurstücke zur Bebauung zur Verfügung stehen. Es ist somit mit circa 48 Wohneinheiten und einem Zuwachs von circa 109 Einwohnern zu rechnen.

Erst im Zuge der künftigen Bebauung und der individuellen sowie privaten Planung können genaue Aussagen zu den Entwicklungen getroffen werden.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die folgende Nummerierung entspricht der Nummerierung auf der Planzeichnung.

1. Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete

a) WR

Das Baugebiet "WR " wird nach Maßgabe der Planzeichnung als Reine Wohngebiete festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §3 BauNVO).

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Nicht zulässig sind

- Anlagen für sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)

a) Grundflächenzahl

- in dem Reinen Wohngebiet
GRZ: 0,3

Kommentar: Durch die Reduzierung der GRZ von 0,4 im ursprünglichen Plan auf 0,3 in der 1. Änderung wird die Versiegelung reduziert.

b) Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:

- im WR: II

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

Kommentar: Die im ursprünglichen Plan als SO Ferien 1,3, 4 anteilig und 5 ausgewiesenen Flächen werden nun als WR ausgewiesen.

Kommentar: Dadurch passt sich die Bebauung nördlich der Zehdenicker Straße in das Ortsbild ein.

4. Zahl der Wohnung in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Reinen Wohngebieten sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise können bei Doppelhäusern bis zu vier Wohnungen zugelassen werden.

5. Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs.2 und 6 BauNVO)

In dem Baugebiet "WR" ist pro angefangene 500m² Grundstücksfläche nur ein Stellplatz und eine geschlossene Garage zulässig.

6. Kompensationsmaßnahmen für Bodenversiegelung

a) Kompensationspflanzungen

Pflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen folgender Pflanzgutqualität durchzuführen:

Qualität:

Sträucher: verpflanzte Sträucher Höhe 40-60cm.

Bäume: Hochstämme in der Qualität 2x verpflanz, Stammumfang 12-14 cm

b) Pflanzungen in den Baugebieten

Für die nicht durch eine Entsiegelungsmaßnahme gemäß 6c kompensierbare Neuversiegelung sind je angefangene 50 m² neu versiegelter Fläche ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum sowie eine flächige Laubgehölzpflanzung im Umfang von mindestens 10 m², unter Verwendung hochwachsender einheimischer und standortgerechter Straucharten gemäß der Pflanzliste, innerhalb der Baugebiete anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

c) Entsiegelung

Je Quadratmeter neu versiegelter Bodenfläche ist ein Quadratmeter Bestandsversiegelung im Plangebiet oder außerhalb des Geltungsbereiches dauerhaft zu entsiegeln. In Ergänzung oder an Stelle der Entsiegelungsmaßnahme kann auch eine Kompensationspflanzung gem. 6a durchgeführt werden.

7. Private Grünfläche

Auf der privaten Grünfläche sind als bauliche Anlagen nur Spielgeräte, Zäune bis zu einer Höhe von 1,30 m, und befestigte Aufenthaltsflächen bis 10 m² zulässig. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträucher ist die unter Hinweis zu findende Pflanzliste zu berücksichtigen.

8. Klarstellende Festsetzung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans 1. Änderung "Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark" werden die davon berührten Teilbereiche der rechtskräftigen Satzungen des Bebauungsplanes "Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark" vollständig aufgehoben. Danach gelten für diese Teilbereiche die Festsetzungen des Bebauungsplanes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark"

Durch die Planänderung ist keine erhebliche Beeinträchtigung auf die bestehende und geplante Nutzung zu erwarten. Umgekehrt gehen von dem reinen Wohnbedarfsnutzung keine negativen Umwelteinwirkungen aus.

Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen sind deshalb nicht erforderlich.

5. Versorgung - Entsorgung

Der Änderungsbereich des Plangebiets ist für die Versorgung (Wasser, Strom, Gas, Abfall usw.) bereits über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen Straße „Zum Havelpark“ und „Zur alte Fähre“ und der „Zehdenicker Str.“ erschlossen. Die innere verkehrliche sowie mediale Erschließung über die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Privatstraßen „Zur Gatterhalle“, „Ferrywinkel“ und „Auf dem Holzweg“ ist vollständig im Ursprungsplan berücksichtigt. Die Zufahrt/Erschließung der Grundstücke entlang der „Zehdenicker Straße“ erfolgt über die Straße „Ferrywinkel“. Sämtliche Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telekom.) sind bereits teilweise verlegt sowie die Straßenbeleuchtung fertiggestellt.

6. Auswirkungen der Planung und Fortschreibung des Umweltberichts

6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Mit der Änderung wird eine geordnete Verdichtung der Bebauung im nördlichen Bereich von Fürstenberg/Havel vorbereitet. Wesentliche Auswirkungen für die städtebauliche Struktur sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Die Verdichtung der Bebauung sichert eine effektivere Nutzung der vorhandenen Strukturen und verringert indirekt Eingriffe an anderer Stelle. Insgesamt wird seitens der Stadt erwartet, dass mit der Realisierung des Vorhabens positive Wirkungen für die Siedlungsstruktur entstehen.

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Abgeleitet aus der Lage und dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes ergeben sich einige Aspekte, nach denen bestimmte Beeinträchtigungen von Schutzgütern bereits jetzt ausgeschlossen werden können:

Mensch

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Immissionen

Die Durchführung des B-Planes wird mit Baugeschehen verbunden sein. Verlauf und Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verlaufen jedoch diskontinuierlich und zeitweilig. Die möglichen Störwirkungen auf die Menschen der Siedlungsumgebung sind geringfügig.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Der Änderungsbereich befindet sich größtenteils im Einwirkungsbereich von störungsarmen Gemeinde- und Anliegerstraßen.

Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich befanden sich nach Stellungnahme der Forstbehörde des Landes Brandenburg Waldflächen (siehe folgende Abbildung).

Waldflächen im Geltungsbereich des BP Nr. 13



Abbildung 6: Waldflächen im Plangebiet

Die festgesetzten Waldflächen im jetzigen Geltungsbereich wurden im Rahmen des ursprünglichen

Bebauungsplanverfahrens vollständig umgewandelt. Demnach befindet sich um Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplanes kein Wald im Plangebiet.

Die Ersatzpflanzung ca. 2,5 ha wurde durchgeführt, dies hat der Landesbetriebe Forst Brandenburg in der Stellungnahme am 09.02.2023 bestätigt.

Boden- und Baudenkmäler, sowie sonstige Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Boden

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens entstehen im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben durch Abgrabung, Umlagerung, ggf. Verdichtung u. ä. Derartige Beeinträchtigungen sind im Plangebiet absehbar sehr kleinräumig und zeitweilig. Sie können außerhalb künftig überbauter Flächen ohne nachteilige Wirkungen wieder beseitigt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher daraus nicht zu erwarten.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Durch das Vermessungsbüro Lisowski wurde eine Aufnahme der versiegelten Flächen durchgeführt. Im Planbereich werden insgesamt mehr Flächen entsiegelt als durch die Bebauung versiegelt werden. Die Eingriffsregelung wird im Umweltbericht erarbeitet. Parallel dazu wird im WR die GRZ auf 0,3 reduziert. Das heißt konkret, dass die mögliche Versiegelung durch Haupt- und Nebengebäude durch die Änderung des Bebauungsplanes reduziert werden. Damit entfallen Maßnahmen (wie z.B. die Pflanzung von Bäumen), welche im ursprünglichen Bebauungsplan zum Ausgleich der Versiegelung geplant waren.



Abbildung 7: Versiegelte Flächen im Plangebiet

Im Ursprungsbebauungsplan wurde eine Entsiegelungsfläche von insgesamt 21.170m² anerkannt. Diese wurde mit Ausnahme der Halle und angeschlossenen Flächen vollständig entsiegelt:

Bezeichnung	Fläche (m ²)
Insgesamt versiegelte Fläche	21.170
Gatterhalle	1.152
Versiegelung um Gatterhalle	1.800
Anbau	36
Zuwegung	12
Summe:	18.170

Durch den ursprünglichen Bebauungsplan wurden also Flächen von 18.170m² entsiegelt.

Gemäß Kapitel 3.2.5.2.2 des ursprünglichen Bebauungsplanes werden durch die Festsetzungen ein zu kompensierender Zuwachs von Vollversiegelung von 13.721m² geschaffen. Als Ausgleich für diese Versiegelungen waren insgesamt 68 Bäume zu pflanzen und 673m² Laubgehölz im Plangebiet anzupflanzen. Durch das Ergebnis der bereits entsiegelten Flächen und der zu erwartenden Versiegelung ist keine Kompensation notwendig. Die südlich gelegene, private Grünfläche bleibt unverändert.

Wasser

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Als baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens bei der Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben sind der Auf- und Abtrag von Oberboden, fahrzeugbedingte Verwerfungen oder Verdichtungen und ggf. Zwischenlagerungen zu nennen. Diese Störungen sind allerdings als zeitweilig bzw. geringfügig zu bewerten.

Während der Durchführung der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird.

Die Versiegelung der Bebauungsflächen wird auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser wird zur Versickerung gebracht werden. Durch die reduzierte GRZ wird die Fläche, die zur Versickerung bereitsteht, erhöht.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Mit der anlagebedingten Entstehung neuer versiegelter Flächen wird primär eine Verringerung des Flächenpotentials zur Niederschlagsversickerung und eine Minderung der möglichen Grundwasserneubildung erzeugt. Da die Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes entsprechend den landeseinheitlichen Vorschriften auf Grundstücksflächen und in Randbereichen der Verkehrsflächen erfolgen soll, tritt eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes nicht ein, zumal große Flächen entsiegelt wurden.

Klima und Luftqualität

Die mit der Änderung des Bebauungsplans zulässigen Versiegelungen werden von einer GRZ von 0,4 auf 0,3 reduziert. Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen lässt sich daraus nicht ableiten, da die geplanten Grundstücke durch die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächenzahlen noch ausreichende Anteile von unbebauten Flächen aufweisen. Die Qualität eines Standortes mit dem Kleinklima gut durchgrünter Ortslagen bleibt erhalten. Spezielle Vorsorge- oder Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

Im Rahmen der Umsetzung des Ursprungsbebauungsplanes wurde die Fläche bereits geräumt. Es befinden sich also keine geschützten Biotope im Plangebiet.

Landschafts- und Ortsbild

Künftige Veränderungen berühren wegen der geschlossenen Lage des Baugebiets nur das innere Erscheinungsbild und sind lokal beschränkt. Die Bebauung von bisher nicht genutzten Grundstücken wird zu einer Verdichtung der Siedlungsnutzung und damit zur Verfestigung des Siedlungscharakters führen, was zu den typischen Entwicklungen von baurechtlichen Plangebietem gehört und den städtebaulichen Zielen entspricht.

Die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächenzahlen gewährleisten den weitgehenden Erhalt von unbebauten Bereichen. Nachteilige Wirkungen können deshalb weitgehend ausgeschlossen werden. Auswirkungen für das Landschaftsbild über die Grenzen des Plangebietes hinaus sind nicht zu erwarten.

6.3 Belange des Immissionsschutzes

Straßenverkehr

Die Land- und Anliegerstraßen erfahren durch die geringe Nutzungsintensität keine Mehrbeeinträchtigung. Die vorhandenen Straßenflächen im Plangebiet bleiben im privaten Besitz. Durch eine Wohnnutzung ist im Vergleich zu einer Nutzung als Ferienwohnung keine Verschlechterung der Situation zu erwarten, da die täglichen An- und Abfahrten bei einer Wohnnutzung tendenziell geringer einzustufen sind als bei einer Nutzung zur Erholung.

Die GRZ wurde auf 0,3 reduziert. Das heißt die durch Haupt- und Nebengebäude mögliche maximale Verdichtung ist nun sogar geringer, wie in den Ferienhausgebieten des Ursprungsbebauungsplanes. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist nicht gegeben, da das Maß der baulichen Nutzung geringer ist und man somit auch von einer geringeren Nutzungsintensität der Straße ausgehen kann.

Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Nachbargrundstücke

Von dem Vorhaben geht gemäß seinem Charakter des Reinen Wohngebiets keine Zunahme durch schädlichen Umwelteinwirkungen für die Umgebung aus.

7. Flächenübersichten

In der 1. Änderung wird ein Reines Wohngebiet neu ausgewiesen. Diese ersetzen die bisher ausgewiesenen Wald-, Verkehrs- und Sondergebietsflächen. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Parkanlage“ entlang der Zehdenicker Straße bleibt erhalten.

Aus den Festsetzungen des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Neuausweisung:

WR

Fläche	Größe in m ²
Nord	12.423
Süd	8.316
Ost	11.487
Summe	32.226

Verkehrsfläche: 124 m²

Summe Neuausweisungen: 32.226 m²

Die private Grünfläche bleibt mit einer Fläche von 1777,28 m² erhalten.

Vorherige Ausweisungen:

Fläche	Größe in m ²
Waldfläche	2206
Verkehrsfläche	281
Sondergebiet	31.886
Summe	34.373

Anlage: Lageplan zur Baulastbestellung des Vermessungsbüros Lisowski vom 12.12.2022