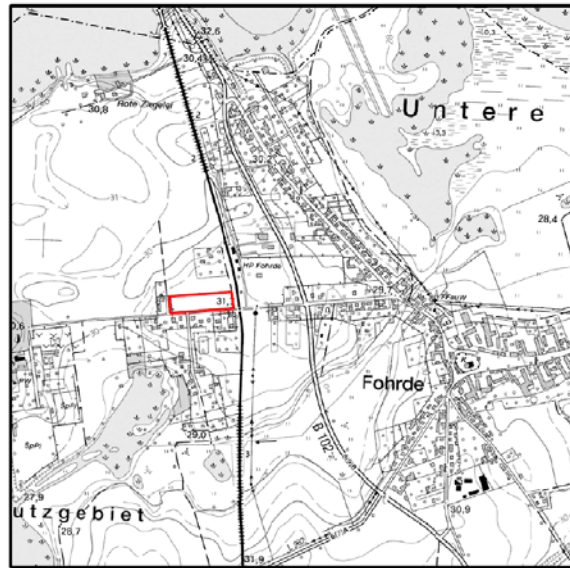


Stadt Havelsee

Bebauungsplan "August-Bebel-Straße"

Ortsteil Fohrde

Landkreis Potsdam-Mittelmark, Land Brandenburg



Begründung

Teil I

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Satzung, Stand: 22.11.2012

Erarbeitet im Auftrag
Stadt Havelsee
vertreten durch das Amt Beetzsee
Chausseestraße 33b
14778 Beetzsee

von der

STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH
Vor dem Mühlentor 1
14712 Rathenow

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung	3
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Erforderlichkeit	3
1.4	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.5	Entwicklungsgebot	4
1.6	Aufstellungsverfahren.....	4
1.7	Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	5
1.8	Landschaftspläne und sonstige Pläne.....	5
1.9	Sonstige städtebauliche Planungen	5
1.10	Abstimmung mit den Nachbargemeinden	6
2	Erschließungskonzept	6
3	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	7
3.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)	7
3.2.1	Grundflächenzahl	7
3.2.2	Zahl der Vollgeschosse	7
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	7
3.3.1	Bauweise	7
3.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
3.3.3	Nebenanlagen	8
3.4	Mindestmaße für die Größe und Tiefe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) .	8
3.5	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	8
3.6	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	8
3.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	9
3.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	9
3.9	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	9
4	Auswirkungen	9
4.1	Immissionsschutz	9
4.2	Eingriffsregelung	10
4.3	Umweltprüfung	10
4.4	Artenschutz	11
4.5	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	12
4.6	Denkmalschutz	12
5	Finanzierung und Durchführung.....	12
6	Flächenbilanz	12

1 Einführung

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke

Der Eigentümer eines Grundstücks auf der Nordseite der August-Bebel-Straße in Fohrde (Gemarkung Fohrde, Flur 1, Flurstück 750, 751, 752 und 753) beabsichtigt, einen Bauantrag für ein Einfamilienhaus zu stellen und hat bei der Kommune einen Antrag auf Überplanung der Fläche gestellt. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages übernimmt er die Planungskosten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll auf der Nordseite der August-Bebel-Str. in Fohrde Baurecht für Einfamilienhäuser geschaffen werden. Es soll ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Die Stadt Havelsee hat am 15.12.2011 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "August-Bebel-Straße", Ortsteil Fohrde gefasst.

1.2 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten folgende Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauN-VO) - in der Fassung 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 vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58) 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, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I, Nr. 39)

1.3 Erforderlichkeit

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine Wohnbebauung ist derzeit nicht zulässig. Um Baurecht zu schaffen muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt direkt an der Nordseite der August-Bebel-Straße und erstreckt sich, von der B 102 kommend, hinter dem Bahnübergang rechts bis zur vorhandenen Bebauung. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 494, 495, 692, 750 (tlw.), 751, 752 (tlw.) und 753 der Flur 1 der Gemarkung Fohrde in einer Tiefe von ca. 52 m. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 0,9 ha.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird derzeit als Acker genutzt. Westlich angrenzend und südlich der August-Bebel-Straße befindet sich Wohnbebauung. Nördlich grenzen Ackerflächen an. Im Osten liegt die Bahnlinie Brandenburg-Rathenow.

1.5 Entwicklungsgebot

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan und dem Bebauungsplan als verbindlichem Bauleitplan. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Havelsee ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden

1.6 Aufstellungsverfahren

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf zur Aufstellung des Bebauungsplans dargestellt:

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss	15.12.2011
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	05.02.2012
Planungsanzeige (Art. 12 Landesplanungsvertrag)	13.01.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	13.01.2012
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	10.04.2012
Billigungs- und Auslegungsbeschluss (1. Entwurf)	24.05.2012
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	03.06.2012
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	13.06.2012 - 13.07.2012
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	30.05.2012
Abwägungsbeschluss (1. Entwurf)	13.12.2012
Auslegungsbeschluss (2. Entwurf)	13.12.2012
Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	18.02.2013 - 04.03.2013
Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	31.01.2013
Abwägungsbeschluss	25.04.2013
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	25.04.2013
Mitteilung der Abwägungsergebnisse (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)	06.06.2013
Inkraftsetzung durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	

1.7 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I, S. 235),
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II, S. 186).

Die Stadt Havelsee ist Nicht-Zentraler Ort. Gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 LEP B-B ist in Nicht-Zentralen-Orten die Entwicklung von Siedlungsflächen durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich. Die zusätzliche Entwicklungsoption ist gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B für Wohnsiedlungsflächen von 0,5 ha pro 1000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2008) für den Zeitraum von 10 Jahren festgelegt.

Der Flächennutzungsplan hat am 06.07.2006 Wirksamkeit erlangt. Mit Inkrafttreten des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) am 15.05.2009 wurden die Ziele der Raumordnung geändert. Der Flächennutzungsplan ist bisher noch nicht an die geänderten Ziele der Raumordnung angepasst worden. Eine überschlägige Überprüfung der Planungsabsicht hinsichtlich der Anpassung an Ziel 4.5 LEP B-B (Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen) ergab, dass die Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen in der Stadt Havelsee auch mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans dem Ziel noch entspricht.

Gemäß Art. 12 Landesplanungsvertrag wurde zu den hier genannten Planungsabsichten mit der frühzeitigen Beteiligung die landesplanerische Stellungnahme eingeholt und liegt mit Datum vom 31.01.2011 vor. Die Planungsabsicht steht demnach nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.

Der Regionalplan Havelland-Fläming vom 18.12.1997 ist mit Beschluss vom 09.10.2002 des Oberverwaltungsgerichtes Frankfurt/Oder für nichtig erklärt worden. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat am 14.09.2010 den im September 2004 von der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Satzung beschlossenen und im Mai 2008 - nach Behebung gerichtlich festgestellter formaler Mängel - erneut bekannt gemachten Sachlichen Teilplan „Windenergienutzung“ für unwirksam erklärt. Für die Region Havelland-Fläming existiert derzeit keine rechtswirksame regionalplanerische Grundlage in Form eines Regionalplans.

1.8 Landschaftspläne und sonstige Pläne

Die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Für das Amt Beetzsee liegt ein Landschaftsplan vor (1997). Weitere Pläne, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor.

1.9 Sonstige städtebauliche Planungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Weitere sonstige städtebauliche Planungen, die zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor.

1.10 Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Die Nachbargemeinden wurden parallel zur Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange angeschrieben und haben keine Belange gegen die Bauleitplanung vorgebracht.

2 Erschließungskonzept

Die äußere Verkehrserschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über vorhandene öffentliche Straßen. Das Plangebiet ist über die August-Bebel-Straße an die B 102 im östlichen Verlauf angeschlossen.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über grundstücksbezogene Zufahrten von der August-Bebel-Straße.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft im Bereich der Flurstücke 494, 495 und 692 ein gemeinsamer Geh- und Radweg. Dieser Radweg dient als Verbindung zwischen der B102 in Richtung L 962, Alte Tieckower Straße. Beim Bau der Grundstückszufahrten und der damit verbundenen Querung des vorhandenen Radwegs, sollte die Übersichtlichkeit zum Zweck der rechtzeitigen gegenseitigen Wahrnehmung beachtet werden.

Bei der Errichtung einer Grundstückszufahrt handelt es sich um eine Sondernutzung des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Erlaubnis sowie Errichtung und Unterhalt von Grundstückszufahrten richtet sich nach den Bestimmungen der Satzung der Stadt Havelsee über die Sondernutzung an Ortsstraßen und Ortsdurchfahrtsstraßen¹ i. V. m. dem Brandenburger Straßengesetz². Die Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass die Baulichkeit des Radweges nicht beeinträchtigt wird. Das bedeutet, dass bei Anlegen der Zufahrten der Aufbau im Bereich des Radweges zu verstärken ist. Die Details werden bei konkreten Anträgen für die Errichtung von Grundstückszufahrten geregelt.

Die entstehenden Baugrundstücke sind durch die in der August-Bebel-Straße bestehenden öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlagen der Stadt Havelsee erschlossen. Wenn die Grundstücke bebaut werden sind sie an die öffentlichen Anlagen der Stadt Havelsee anzubinden. Die Herstellung der Grundstücksanschlüsse kann vom jeweiligen Grundstückseigentümer bei der Wasserverband Lausitz Betriebsführungs GmbH (WAL-Betrieb) beantragt werden.

Aus Sicht des öffentlichen Personennahverkehrs zeichnet sich das Planungsgebiet durch seine Nähe zum Haltepunkt Fohrde, der lt. gültigem Fahrplan im Stundentakt durch den Schienenpersonennahverkehr (gegenwärtig Regionalbahn OE 51 Brandenburg an der Havel - Rathenow) bedient wird, aus. Die Nutzung innerörtlicher, in fußläufiger Entfernung zu Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel (Bahn, Bus) befindlicher Bauflächenpotenziale steht im Einklang mit den verkehrspolitischen Zielen des Landes.

Innerhalb des Plangebietes quert ein Elektrokabel (Erdkabel) im Nord-Süd Verlauf den Geltungsbereich. Es handelt sich um das private Hausanschlusskabel eines weiter nördlich gelegenen Grundstücks.

¹ Satzung der Stadt Havelsee vom 24.03.2005

² Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Oktober 2011 (GVBl.I/11, [Nr. 24])

3 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Von den in § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen, da diese Nutzungen nicht der städtebaulichen Zielstellung entsprechen.

Da im östlichen Teil des Geltungsbereiches Belange des Immissionsschutzes geregelt werden, wurde dieser Teil als WA 2 durch eine so genannte Knötellinie von dem WA 1 im westlichen Teil des Geltungsbereiches abgegrenzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

3.2.1 Grundflächenzahl

Nach § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) in allgemeinen Wohngebieten 0,4. Für die Wohngebiete WA im Geltungsbereich wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, um das städtebauliche Konzept umsetzen zu können und eine der geplanten Bebauung angemessene Grundfläche auf den kleineren Grundstücken zu ermöglichen. Gleichzeitig soll der Übergang in den Landschaftsraum gewahrt werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche u. a. durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet ist mit Rücksicht auf die städtebaulichen Gegebenheiten und den im Umfeld vorhandenen Baubestand eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.3.1 Bauweise

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet werden nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

3.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Aus Gründen der Flexibilität wurde auf die Festsetzung von engen Baufenstern verzichtet. Der Abstand der Baugrenzen zu den Außengrenzen des allgemeinen Wohngebietes beträgt 3,00 m mit Ausnahme der östlichen Baugrenze und des straßenzugewandten Bereiches. Zu den Verkehrsflächen beträgt der Abstand der Baugrenzen 5,00 m und entspricht damit der bestehenden Bebauung in der August-Bebel-Straße.

Die Bebauungstiefe soll maximal 30 m betragen, so dass auf den rückwärtigen Flächen der Grundstücke eine Eingrünung als Übergang zur freien Landschaft erfolgen kann, die als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt wird.

Das Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß ist für Dachüberstände, Gesimse und Vorbauten wie Balkone und Erker zulässig, wenn sie nicht mehr als 2,00 m von der Außenwand hervortreten und max. 1/3 der Gebäudelänge des Haupthauses betragen.

3.3.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) werden zwischen Straßenverkehrsfläche und der der August-Bebel-Straße zugewandten Baugrenze aus Gründen der freien Gestaltung des Straßenraumes nicht zugelassen. Seitlich sowie im hinteren Bereich sind Nebenanlagen außerhalb der festgelegten Baugrenzen zulässig.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche u. a. durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.

3.4 Mindestmaße für die Größe und Tiefe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Umsetzung der ermittelten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll grundstücksbezogen erfolgen. Damit soll die Eingrünung der Grundstücke gesichert werden. Gleichzeitig soll der Übergang in den Landschaftsraum gewahrt werden.

Die Tiefe der Baugrundstücke muss mindestens 52 m betragen, mit Ausnahme der an die festgesetzte Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücke, deren Tiefe mindestens 50 m betragen muss. Die Größe des östlichsten Baugrundstückes muss mindestens 2.300 m² betragen.

Das in der textlichen Festsetzung definierte Baugrundstück umfasst die Grundstücksfläche einschließlich der nördlich bzw. östlich angrenzenden Grünflächen. Das Baugrundstück kann aus mehreren Flurstücken oder Teilen eines Flurstücks bestehen.

3.5 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Baugrundstücke grenzen direkt an die August-Bebel-Straße an. Die Erschließung ist gesichert und erfolgt über Grundstückszufahrten von der August-Bebel-Straße aus. Da aber der vorhandene Radweg teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt, wurden diese Grundstücksteile als Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Wo die Begrenzung einer Verkehrsfläche mit der Grenze des Geltungsbereiches zusammenfällt, ist zur Planklarheit eine Festsetzung erforderlich. Der Straßenanschluss von Grundstücken an der Geltungsbereichsgrenze wurde durch entsprechende textliche Festsetzung klargestellt.

3.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich werden private Grünflächen durch Kennzeichnung im Plan festgesetzt. Dadurch wird die mögliche Bodenversiegelung im Plangebiet begrenzt. Diese Flächen dienen auch der Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie als Abstandsfläche zur Bahnstrecke aus Gründen des Immissionsschutzes.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen des Plangebiets sind eine Gehölzpflanzung (mit lärmabsorbierender Wirkung) und ein vorgelagerter Staudensaum entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze anzulegen. Damit kann ein Beitrag zur Reduzierung der subjektiven Lärmbelastung erzielt werden. Für Lärmschutzpflanzungen sind nach Möglichkeit schnellwüchsige, dicht wachsende, stark verzweigende und immergrüne Gehölze zu verwenden. Je höher und breiter die Bepflanzung, desto besser ist die lärmabsorbierende Wirkung zur östlich angrenzenden Bahnstrecke Brandenburg-Rathenow.

3.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Befestigung von Ein- und Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Die Festsetzung dient der Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Bodens und der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes quert ein Elektrokabel (Erdkabel) im Nord-Süd Verlauf den Geltungsbereich. Es handelt sich um das private Hausanschlusskabel eines weiter nördlich gelegenen Grundstücks. Im Bebauungsplan wird ein Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungseigentümers festgesetzt. Die Breite des Leitungsrechtes beträgt 1 m.

3.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Um mögliche Immissionsbelastungen durch die östlich des Bebauungsplangebietes gelegene Bahnstrecke zu vermeiden, wurde folgende Festsetzung getroffen: "Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen der Bahnstrecke zugewandte schutzbedürftige Räume keine Fensteröffnungen haben."

4 Auswirkungen

4.1 Immissionsschutz

Von der eingleisigen Bahnstrecke Brandenburg-Rathenow ausgehende Immissionen werden als nicht erheblich eingeschätzt. Zum Schutz vor Lärm durch die östlich des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke wird im östlichen Abschluss des Geltungsbereiches die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt. Auf der verbleibenden Abstandsfläche wird eine Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt. Damit wird der Abstand der zukünftigen Wohnbebauung von der Lärmquelle erhöht, die Lärmimmission sinkt.

Im WA 2, welches als das erste der Bahntrasse zugewandte bebaubare Grundstück betrachtet wird, dürfen der Bahnstrecke zugewandte schutzbedürftige Räume keine Fensteröffnungen haben. Für die Nachbargrundstücke im weiteren Verlauf Richtung Westen (WA 1) ist aufgrund des Abstandes zu der Bahntrasse keine Beschränkung notwendig.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen des Plangebiets sind Gehölzpflanzungen vorgesehen, womit ein Beitrag zu einer Minimierung der subjektiven Lärmbetroffenheit geleistet werden kann (Sichtschutz zwischen Lärmquelle und Lärmempfänger).

Aufgrund des relativ geringen Zugverkehrs von lediglich 2 Zugvorbeifahrten pro Stunde und unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgeschätzt werden, dass ein Immissionskonflikt aus schallschutztechnischer Sicht praktisch nicht zu erwarten ist.

Die Immissionen aufgrund des Straßenverkehrs auf der August-Bebel-Straße sind zu vernachlässigen. Der Zu- und Abfahrtverkehr auf der August-Bebel-Straße wird sich nach Umsetzung des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändern, da innerhalb des relativ kleinen Plangebietes nur wenige Einfamilienhäuser entstehen können.

4.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Kompensation von anlagebedingten Beeinträchtigungen erfolgt durch die Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet. Die Kompensation der Eingriffe ‚Versiegelung‘, ‚Beseitigung oder Beeinträchtigung von Biotopen‘ sowie die ‚Beeinträchtigung des Landschaftsbildes / Erholungswertes‘ erfolgt multifunktional durch die deutliche Aufwertung von Ackerflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „August-Bebel-Straße“ (A1, A2, A3) und somit auch im selben Naturraum.

Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen im Einzelnen:

- A1: Anlage eines Pufferstreifens mit Feldgehölzen und frei wachsenden Hecken, 790 m²
- A 2: Anlage eines Pufferstreifens mit Immissionsschutzfunktion, 1.041 m²
- A 3: Anlage einer Streuobstwiese / Anordnung hochstämmiger Obstbäume auf artenreicher Frischwiese, 2.700 m²

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen wurden im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke und auch auf der geplanten Grünfläche zwischen der Bahnstrecke und der geplanten Bebauung festgesetzt (vgl. Kapitel 3.6).

4.3 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht mit den Angaben gemäß Anlage zum BauGB bildet einen gesonderten Teil II der Begründung.

Der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde auf Grundlage der Äußerungen in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange konkretisiert.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung berücksichtigt. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden als Festsetzungen übernommen.

4.4 Artenschutz

In den §§ 37 ff BNatSchG³ sind in Umsetzung der EU-Richtlinien Regelungen zum Artenschutz getroffen worden. Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 37, der §§ 39 - 41, des § 44 und § 45 BNatSchG sowie auch die Befreiungsvorschrift des § 67 BNatSchG stellen in den Bundesländern unmittelbar anzuwendendes Recht dar.

Die gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG bestehenden Verbote, insbesondere für die besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und die streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG, sind zu prüfen und zu berücksichtigen. Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Lebens- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann.

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant. Danach ist es 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.

Zu einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote kann es erst durch die Verwirklichung einzelner Bauvorhaben kommen, da noch nicht der Bebauungsplan, sondern erst das Vorhaben selbst die verbotsrelevante Handlung darstellt. Aber auch wenn die artenschutzrechtlichen Verbote nicht unmittelbar für die Bebauungsplanung gelten, muss die Gemeinde diese bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung beachten⁴.

Aus dem Bestand im Gebiet und den Lebensraumsprüchen der relevanten Arten wurde das wahrscheinliche Artenvorkommen abgeleitet.

Für das Plangebiet wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark abgestimmt, dass keine nähere Betrachtung der Fauna zu erfolgen hat. Das faunistische Artenpotenzial des überwiegend als Intensivacker genutzten Plangebiets wird als nicht relevant eingeschätzt⁵.

³ Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I Nr. 51, S. 2542).

⁴ BVerwG, Beschluss vom 25.08.1997, Az.: 4 NB 12/97, NVwZ-RR 1998, 162, 163

⁵ Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark, vom 21.03.2012

4.5 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gemäß § 1 a Abs. 4 BauGB sind, soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden (Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der Lebensräume und der wildlebenden Tiere und Pflanzen -). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird weder von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) noch von Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA-Gebiete) berührt.

4.6 Denkmalschutz

Für das Plangebiet sind keine Denkmale im Sinne des BbgDSchG⁶ in der amtlichen Denkmalliste des Landes Brandenburg⁷ aufgeführt. Blickbeziehungen und Fernwirkungen zu und auf Denkmale sind ebenfalls nicht bekannt. Im Bereich des o. g. Vorhabens sind derzeit keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§ 1 (1), 2 (1)-(2) registriert⁸. Ungeachtet dessen können während der Bauausführung im gesamten Vorhabensbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. Nach § 11 Abs. 1 BbgDschG sind Funde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Denkmalschutzbehörde ist nach § 16 Abs. 1 BbgDSchG die Untere Denkmalschutzbehörde.

5 Finanzierung und Durchführung

Die Stadt Havelsee schloss bezüglich der Finanzierung der Bauleitplanung mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag. Dieser Vertrag wurde vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan abgeschlossen.

6 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet		4.787 m²
davon WA 1	4.027 m ²	
davon WA 2	760 m ²	
Straßenverkehrsflächen		84 m²
Grünflächen (privat)		4.531 m²
Plangebiet Gesamt		9.402 m²

⁶ Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz-BbgDSchG) Vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.215)

⁷ www.bldam.brandenburg.de, Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Potsdam-Mittelmark, Stand: 31.12.2011

⁸ Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege vom 25.01.2012 und 17.06.2012