

# **4. Änderung Bebauungsplan Wohngebiet Brielow Süd**

Gemarkung Brielow, Flur 3,

**Gemeinde Beetzsee  
über  
Amt Beetzsee  
Chausseestraße 33b  
14778 Beetzsee/OT Brielow**

**Planung:**

**braunschweig. architekten  
Uta Zerjeski  
Lindenstraße 3  
14776 Brandenburg**

fon 03381. 212502 fax +212503  
uta@zerjeski.net  
www.braunschweig-architekten.de

**Stand 01.04.2015**

# Inhalt

<b>1 Ziel der Planänderung</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Plangebiet-Geltungsbereich der Änderung</b> .....	<b>3</b>
<b>3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>3</b>
3.1 Regionalplan .....	3
3.2 Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungsplan.....	4
3.3 Flächennutzungsplan .....	4
3.4 Bebauungsplan.....	5
<b>4 Verfahren</b> .....	<b>5</b>
<b>5 Bestandsaufnahme, derzeitige Situation</b> .....	<b>6</b>
5.1 Eigentumsverhältnisse.....	6
5.2 Baubestand.....	6
5.3 Natur und Landschaft.....	6
5.4 Verkehrliche Erschließung.....	6
5.5 Technische Erschließung.....	6
<b>6 Alternativenprüfung</b> .....	<b>7</b>
<b>7 Planungskonzept - Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
7.1 Ziel der Planung.....	7
7.2 Art, Maß und Umfang der geplanten Nutzung.....	7
7.2.1 Art der Nutzung .....	7
7.2.2 Maß und Umfang der Nutzung .....	7
7.3 Grünordnung, Freiflächen und Einfriedungen .....	8
7.4 Artenschutz .....	9
7.5 Verkehrserschließung.....	11
7.5.1 Äußere Erschließung .....	11
7.5.2 Innere Erschließung.....	11
7.5.3 Ruhender Verkehr.....	11
7.5.4 Garagen, offene und überdachte Stellplätze/ Zufahrten.....	12
7.6 Immissionsschutz.....	12
7.7 Örtliche Bauvorschriften.....	13
7.7.1 Bebauung.....	13
7.7.2 Freiflächen / Einfriedungen.....	13
7.8 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise.....	13
7.8.1 Kampfmittelbeseitigung.....	13
7.8.2 Altlasten.....	13
7.8.3 Bodendenkmalpflege.....	14
7.8.4 Aufnahmepunkte.....	14
<b>8 Stadttechnische Erschließung</b> .....	<b>14</b>
8.1 Wasserversorgung (Trink-, Löschwasser).....	14
8.2 Entwässerung (Schmutzwasser, Regenwasser) .....	14
8.3 Abfallentsorgung.....	15
<b>9 Flächenbilanz</b> .....	<b>15</b>
<b>10 Planverwirklichung</b> .....	<b>15</b>
10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung.....	15
10.2 Kostenschätzung / Kostentragung.....	15
10.3 Erschließungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag.....	15
<b>11 Wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>15</b>
11.1 auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde oder des Ortsteils.....	15
11.2 auf den Verkehr.....	16
11.3 auf die Belange der Bevölkerung.....	16
11.4 auf Natur und Umwelt.....	16
11.5 auf den Gemeindehaushalt.....	16

## 1 Ziel der Planänderung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Brielow Süd“ wurden Wohn- und Mischgebietsflächen zur Deckung des Wohnungsbedarfs im Bereich des Einfamilienhausbaus der Gemeinde Beetzsee und zur Ansiedlung von kleineren Gewerbeeinheiten ausgewiesen.

Die östliche Hälfte des Plangebietes wurde inzwischen zu einem für junge Familien attraktiven Wohngebiet entwickelt.

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes wurde dem Wunsch eines Investors gefolgt und die Entwicklung eines Ferienhausgebietes ermöglicht. In Folge der Finanzkrise von 2008 konnte dieses Vorhaben nicht verwirklicht werden. Seitdem leidet der Bebauungsplan an Funktionslosigkeit.

Ziel der Gemeinde ist es nunmehr, die als Sondergebietsflächen Ferienhausgebiet gewidmeten Flächen wieder als Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

## 2 Plangebiet-Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes in der Gemarkung Brielow, Flur 3. Es umfasst eine Fläche von ca. 4,65 ha.

Begrenzungen:

- Nördliche Begrenzung:  
Firmengelände der Firma KARK
- Östliche Begrenzung:  
Buchenweg
- Südliche Begrenzung:  
Wohngebiet "An der Brielower Aue"
- Westliche Begrenzung: Kleingartenanlage



## 3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

### 3.1 Regionalplan

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) für das Land Brandenburg hat mit Beschluss vom 09.10.2002 den Regionalplan Havelland-Fläming vom 18. Dezember 1997 für nichtig erklärt. (3D 81/00.NE)

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 mit Stand 16.12.2014 formuliert die Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Die Festlegungskarte enthält keine den Änderungsbereich betreffenden zeichnerischen Festlegungen. Der Plan



enthält auch ansonsten keine Regelungen, die dem Planziel entgegen stehen würden.

### 3.2 Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungsplan

Das Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007 bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. In der Fassung vom 15. Dezember 2007 (Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg) ist es am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Daneben bleibt aus dem LEPro in der Fassung vom 1. November 2003 § 19 Abs. 11 in Kraft.

Folgende Grundsätze sind zu berücksichtigen:

Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LERpro 2007: Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen

Grundsätze aus §6 Abs.1-3 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 ist am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten (Berlin: GVBl. S. 182 ; Brandenburg: GVBl. II S. 186)

Er enthält keine den Änderungsbereich betreffenden zeichnerischen Festlegungen. Es gelten die Grundsätze 4.1 LEP B-B (vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete, Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung) sowie 5.1 Abs. 1 LEP B-B: Freiraumerhalt

Mit Urteil vom 16.06.2014 wurde der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Bis zu einer möglichen Rechtskraft des Urteils findet der LEP-B-B weiterhin uneingeschränkt Anwendung. Das Vorhaben steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Da die Änderungsplanung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13 BauGB möglich ist, muss für die geplante Wohnsiedlungsflächen nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs 2 LEP B-B zurückgegriffen werden.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der Änderung ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Beetzsee als Sondergebiet für Ferienhäuser ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13a (2) Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Abbildung 1: FNP

### 3.4 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Wohngebiet Brielow Süd ist rechtskräftig seit dem 05.10.2006. Die 1. Änderung wurde mit Datum vom 01.10.2009 rechtskräftig.

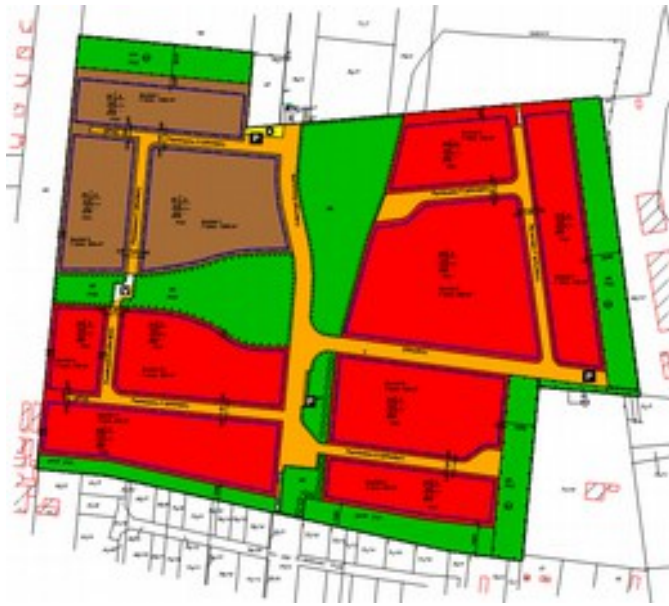


Abbildung 2: BPlan Stand 2006



Abbildung 3:  
BPlan\_1.Änderung 2009

Am 17.09.2014 wurde nunmehr der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung gefasst, um die Sonderflächen Ferienhausgebiet wieder zu Wohnbauflächen umzuwidmen.

## 4 Verfahren

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Es wird ein Änderungsverfahren gem. § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren) durchgeführt werden, da:

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB bestehen.

und

3. die zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Von einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Eine Unterrichtung und Erörterung im Sinne des §3 Abs.1 BauGB wurde am 13.11.2014 durchgeführt.

Gem. §4 Abs. 2 BauGB erfolgte eine Behördenbeteiligung. Die Stellungnahmen wurden am 19.11.2014 von der Gemeindevertretung abgewogen. Die Ergebnisse wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Am 19.11.2014 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Beetzsee den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Brielow Süd“ gebilligt und die

öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 15.12.2014 bis einschließlich 16.01.2015 im Amt Beetzsee. Die von Änderungen/Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur Offenlage erneut beteiligt. Die Ergebnisse wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 28.01.2015

## **5 Bestandsaufnahme, derzeitige Situation**

---

### **5.1 Eigentumsverhältnisse**

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich derzeit in Privateigentum, abgesehen von zwei Grundstücken gehören die Flächen zum Grundstücksbestand des Erschließungsträgers.

### **5.2 Baubestand**

Im Planbereich befinden sich keine Gebäude oder baulichen Anlagen. Teile der Mediierschließung aus dem Gewerbegebiet sind vorhanden.

### **5.3 Natur und Landschaft**

Das von der Änderung betroffene Gebiet ist eine Brachfläche, die im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes zur Bebauung vorbereitet wurde. In den vergangenen Jahren wurden diese Flächen als Lagerflächen für Baumaterialien und Erdaushub genutzt. Es hat sich daher keine nennenswerte Vegetation entwickeln können. Die Lebensraumeignung für Reptilien und Brutvögel wurde mittels Potentialeinschätzung geprüft. Das Gebiet weist für Zauneidechse und Schlingnatter notwendige Habitatelemente auf, unterliegt aber erheblichen Störungen durch von der umgebenden Wohnbebauung ausgehende menschlichen Aktivitäten. Das Potential für Brutvögel ist als gering einzuschätzen. Es sind keine Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie nachgewiesen oder zu vermuten.

### **5.4 Verkehrliche Erschließung**

Der Änderungsbereich ist über den Buchenweg erschlossen. Eine innere Erschließung ist herzustellen.

An den ÖPNV ist das Plangebiet über die Brielower Landstraße durch die VGB-Regional-Buslinien 564 (Brandenburg - Hohenferchesar - Pritzerbe) und 569 (Brandenburg - Brielow - Riewend) angebunden. Über die Brielower Aue ist das Wohngebiet mit dem VGB-Regional-Bus 570 (Brandenburg - Fohrde - Briest - Vehlen) und dem Linienbus C (523) des Brandenburger Stadtverkehrs (VBBR) zu erreichen.

### **5.5 Technische Erschließung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die bereits in der bestehenden Erschließungsstraße Buchenweg befindlichen Medien Strom, Gas, Wasser und Abwasser.

## **6 Alternativenprüfung**

---

Im Vorfeld der Planänderung wurden verschiedene Möglichkeiten der Nutzung der derzeitigen Sondergebietsflächen geprüft.

Eine touristische Entwicklung ist in den vergangenen 6 Jahren nicht geglückt. Einer Ansiedlung von Gewerbe steht das Schutzbedürfnis der umliegenden Wohnbebauung entgegen.

Für weitere Nutzungen im Sport- und Freizeitbereich fehlen die Bedarfe und potentielle Investoren.

Die Nachfrage nach Wohngrundstücken mit guter verkehrlicher Anbindung in ruhiger Lage ist weiterhin sehr hoch. Es ist daher sinnvoll, den Standort Brielow-Süd durch die Abrundung des Wohngebietes in der ursprünglich geplanten Form zu stärken.

## **7 Planungskonzept - Begründung der Festsetzungen**

---

### **7.1 Ziel der Planung**

Ziel ist die geordnete Weiterentwicklung des Wohngebietes Brielow-Süd. Die Festsetzung des Ferienhausgebietes soll zurückgenommen werden und die ursprünglich geplante Wohnnutzung wieder festgesetzt werden.

### **7.2 Art, Maß und Umfang der geplanten Nutzung**

#### **7.2.1 Art der Nutzung**

Ausweisung von Wohn- und Mischgebietsflächen ergänzt durch Grün- und Verkehrsflächen.

Zum Schutz der angrenzenden Bauflächen sind gemäß §1 Abs. (5) und (6) BauNVO die Anlage und der Betrieb von Tankstellen, Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

#### **7.2.2 Maß und Umfang der Nutzung**

Einer Wohnsiedlung im ländlichen Raum entsprechend ist eine offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geplant. Die Mindestgrundstücksgröße ist auf 600 m<sup>2</sup> begrenzt. Je Grundstück sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird die Dichte der Besiedlung und damit die Wohnqualität reguliert.

Die Grundflächenzahl GRZ= 0,3 liegt unter den gemäß BauNVO festgelegten Obergrenzen der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet.

Die GRZ von 0,3 wurde gewählt, da die Gemeinde die Dichte der Bebauung und die Versiegelung der Flächen beschränken möchte. Dennoch soll dem zunehmenden Wunsch der Bevölkerung nach großzügig geschnittenen Häusern einschließlich Nebengelass und Außenanlagengestaltung entsprochen werden. Mit der Ausweisung von Mischgebietsflächen soll die Ansiedlung kleiner Handwerksbetriebe unterstützt werden, dafür muss man ebenfalls dem Bedarf an Nebengelass gerecht werden.

Im Baugebiet werden als Obergrenze der baulichen Höhe 2 Geschosse festgesetzt. Dies dient dem nötigen planerischen und gestalterischen Spielraum bei der Errichtung der Gebäude.

Dem individuellen Gestaltungsspielraum dienen in diesem Sinne auch die möglichen Befreiungen von der Einhaltung der Baugrenzen für untergeordnete Gebäudeteile.

Die Regelungen zur Höhenlage und Höhe der Gebäude dienen einem ruhigen und ausgeglichenen städtebaulichen Erscheinungsbild.

Die Festsetzung der Errichtung von offenen Stellplätzen, Garagen und Carports innerhalb überbaubarer Flächen dient insbesondere bei Eckgrundstücken dazu, die mit der Errichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr verbundenen stadtgestalterischen Nachteile zu minimieren.

Durch die Reduzierung der Straßenbreite auf eine möglichst wenig flächenverbrauchende Fahrbahnbreite mit Mischverkehrsnutzung sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, die vorgegebene Tiefe der Zufahrt von 5,0 m einzuhalten.

### **7.3 Grünordnung, Freiflächen und Einfriedungen**

Das Plangebiet liegt einerseits im ländlichen Raum, (Nähe zu den Landschaftsschutzgebieten Westhavelland und Brandenburger Wald- und Seengebiet) andererseits in unmittelbarer Nähe der Stadt Brandenburg an der Havel als zentralen Ort. Für die Entwicklung des Plangebietes wurden folgende Ziele definiert:

- Grün- und Biotopverbund durch Anlage öffentlicher und privater Grünflächen, die der Freizeit und Erholung dienen.
- Schutz und Entwicklung der Landschaft und des Naturhaushaltes
- Schaffung von Ausgleich und Ersatz durch Begrünung der privaten Baugrundstücke

Die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten gründen sich in erster Linie darauf, neue ökologische Qualitäten zu entfalten und Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen (Vegetationsbestand/ Bodenschutz) gemäß Landesnaturschutzgesetz sicherzustellen.

Weiterhin erfolgt die Festsetzung von Pflanzgeboten u.a. vor dem Hintergrund der Minderung des Eingriffs in das Mikroklima. Das Mikroklima wird entscheidend durch die umgebende Flora beeinflusst. Sie bewirkt die Senkung von Extremtemperaturen (naturnaher Strahlungsumsatz an der Blattoberfläche), die Temperatursenkung durch Verdunstungskühle und auch die Staubbindung.

Tragende Rolle zur Umsetzung dieser Zielstellung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes spielt die Anlage einer Streuobstwiese. Geometrie, Lage und Größe der Streuobstwiese wurden nicht verändert.

Anteilig werden auch im Siedlungsbereich Pflanzmaßnahmen vorgeschrieben, so dass in der Summe ein anteiliger Sockelbestand an Großgrün im Baugebiet zur Verfügung steht.



Als Orientierung für Pflanzungen im Baugebiet ist das Artenspektrum auf gebietsheimische Arten beschränkt, um hierüber die gebietseigene Charakteristik des Standortes mit dessen potentiell natürlicher Vegetation erhalten und stärken zu können. In einer beiliegenden Pflanzenliste sind die entsprechenden Gehölze mit Angabe der Standorteignung innerhalb des Bebauungsplanes vorgeschlagen. Diese Gehölzarten umfassen die bodenständigen, gebietseigenen Gehölze (autochthone Gehölze bzw. Arten der potentiell-natürlichen Vegetation des unmittelbaren Standortes) sowie weitere im Land Brandenburg autochthone Gehölze.

Der hohe Anteil von Grünflächen im Bebauungsplan wird als angemessen angesehen, da sich das Plangebiet im ländlichen Raum und am Übergang zur offenen Landschaft befindet. Zum anderen ist die Besonderheit des Baugebietes an einen hohen Durchgrünungsanteil geknüpft.

## 7.4 Artenschutz

Das Gebiet weist für Zauneidechse und Schlingnatter notwendige Habitatslemente auf. Es ist von einer potentiellen Population auszugehen.

Folglich sind Kartierungsmaßnahmen bzw. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen erforderlich. Um die Entwicklung des Gebietes nicht zu behindern, wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Maßnahmen abgestimmt:

Als zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gemäß §44 (5) BnatSchG ist die mit "a1" gekennzeichnete, öffentliche Grünfläche als Zauneidechsenhabitat aufzuwerten und dauerhaft zu erhalten. Damit soll die ökologisch-funktionale Kontinuität ohne zeitliche Lücke gewährleistet werden.

Die Entfernung des bestehenden Stauden- und Gehölzaufwuchses ist in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Die Aufwertung der öffentlichen Grünfläche als Zauneidechsenhabitat hat in Abstimmung mit einem ökologischen Baubegleiter und in enger Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen und ist bis zum **31.März 2015** umzusetzen. Der ökologische Baubegleiter ist der unteren Naturschutzbehörde vor Auftragsvergabe zu benennen.

Die Anlage hat unter Berücksichtigung folgender Punkte zu erfolgen:

### a) Anlage des Habitats

- Abschieben des Oberbodens ca. 50cm tief auf ca. 4m x 7m
- Anlage von 2 Ganzjahresquartieren: Stein- und Kiesschüttungen verschiedener Größen, durchmischt mit unbehandelten Holzschnitzeln und Baumstümpfen mit leichter Süd- bis Südwestneigung, Höhe ca 50 cm
- Aufstellung eines stabilen Schutzzauns mit einer Höhe von 1,20m
- Anbringung einer Informationstafel mit nachstehendem Text

### **„Lebensräume für Zauneidechse“**

(streng geschützte Art!)

Beschädigung oder Zerstörung des Habitats  
bzw. das Fangen und Töten der Tiere ist nach  
§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) verboten.

b) Notwendige Pflegemaßnahmen

- Stauden- und Gehölzaufwuchs 1 Mal jährlich mechanisch entfernen, optimal Anfang Mai
- Zaun 1 Mal jährlich auf Intaktheit prüfen, notfalls reparieren

c) sonstige Maßnahmen:

- Die im Bericht vom 30.11.2014 von Frau Dr. Wuntke durch Ablagerung und Aufschüttungen festgestellten Potentialflächen für die Zauneidechse dürfen nur im Zeitraum von Mai bis einschließlich August mit ökologischer Baubegleitung beseitigt werden, wenn die öffentliche Grünfläche mit Kennzeichnung "a1" als Lebensraum für die Zauneidechse aufgewertet wurde und der lokalen Population zur Verfügung steht. Ansonsten könnte der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG eintreten.
- In die Textlichen Festsetzungen aufgenommen wurde der Hinweis, dass Beschädigung oder Zerstörung des Habitats bzw. das Fangen und Töten der Tiere nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) verboten ist
- Funde sind der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und außerhalb der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten unter fachlicher Begleitung in die dafür vorgesehenen und vorbereiteten Lebensräume auf der mit „a1“ gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche umzusiedeln.

d) Kartierung Baufeld 3+4

- Für die Baufelder 3-4 ist sicherzustellen, dass vor der Veräußerung der Grundstücke durch den Bauträger eine eingehende fachgerechte Kartierung entsprechend nachstehender Vorgaben erfolgt:

Kartierung Zauneidechse - *Lacerta agilis*

- Erfassung geeigneter Sommer- und Winterlebensräume (Fortpflanzungsstätten und Sonnen-/ Überwinterungsplätze, Nahrungsflächen).
- Erfassung der Zauneidechsen mit mindestens 3 bis 6 Begehungen im Aktivitätszeitraum zwischen April und 20. August. Sämtliche Termine können, mindestens 2 Termine sollten zwischen Mitte April und Mitte Juni liegen. Sämtliche Teilhabitate und geeigneten Strukturen des UG müssen mindestens 1x pro Termin kontrolliert werden. Zwischen den Erfassungsterminen ist ein Mindestabstand von 4 Tagen einzuhalten.
- Erfassungen nur bei günstigen Witterungsverhältnissen und außerhalb von Hitzeperioden
- Ermittelte Nachweise und Teillebensräume (differenziert nach Nr. 1) sind in aussagefähigen Karten (bei B-Plänen Maßstab der Satzungskarte oder detaillierter) darzustellen und zusammen mit den Erfassungsprotokollen und Angaben zu den Witterungsverhältnissen vorzulegen
- Fachgutachterliche Einschätzung der Populationsgröße; aufgrund der starken Populationschwankungen bei Reptilien ist das Habitatpotenzial in die Einschätzung der Populationsgröße einzubeziehen.

#### e) Maßnahmen Wallanlage:

- Die südliche Seite des Walls ist mit einer Heckenrose pro Grundstück zu bepflanzen, darüber hinaus ist diese Seite frei von Bepflanzung zu halten. Die Fläche muss einmal jährlich in dem Zeitraum vom 1.10- 28.02 gemäht werden, weitere Mahdtermine sind nicht zulässig. (vgl. Festsetzung 1.7 (2))

Ausgleichsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen sollen die Zulässigkeit der Verwirklichung der Bebauungsplanung und damit deren Vollzugsfähigkeit sicherstellen. Sie sind auf den Erhalt der Funktion bzw. die Schaffung von dauerhaften Lebensstätten gerichtet, und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

## **7.5 Verkehrserschließung**

### 7.5.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Netz wird durch die Brielower Landstraße im Bestand sichergestellt. Die Grundstücke sind über die bereits existierende Erschließungsstraße „Buchenweg“ und den „Feldweg“ von Norden her angebunden. Ein Fuß- und Radweg verbindet das Gebiet mit der südlich angrenzenden Brielower Aue.

### 7.5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung führt als Ring durch den Änderungsbereich. Wendeflächen für Feuerwehr und Entsorgungsfahrzeuge sind daher nicht notwendig. Die neue Planstraße „Tulpenweg“ ist eine Mischverkehrsfläche. Die Fahrbahnbreiten variieren der Nutzung entsprechend.

Der vorgesehene Ausbaustandard der Erschließungsstraßen soll sowohl der Wohn- als auch der Mischgebietsnutzung gerecht werden. Es ist Platz für Straßenentwässerungsflächen und ruhenden Verkehr einkalkuliert. Der Ausbau der Erschließungsstraße bleibt der weiteren technischen Planung vorbehalten.

### 7.5.3 Ruhender Verkehr

Private Stellplätze sind auf den Grundstücken zu errichten. Für sonstigen ruhenden Verkehr sind im Norden des Plangebietes bedarfsgerecht Flächen für Stellplätze vorgesehen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet Brielow Süd gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h. Die Ausweisung von Stellplätzen in einem verkehrsberuhigten Bereich ist nicht vorgeschrieben. Ausreichende Fahrbahnbreiten für den fließenden Verkehr einschließlich Rettungsfahrzeuge verbleiben auch, wenn einmal entlang des Straßenrandes geparkt wird.

#### 7.5.4 Garagen, offene und überdachte Stellplätze/ Zufahrten

Die Festsetzung zur Anlage von Garagen und überdachten Stellplätzen in Abstand von mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie dient einerseits der Schaffung eines ausgeglichenen städtebaulichen Erscheinungsbildes und besitzt andererseits verkehrssicherheitliche Aspekte. Private Pkws behindern während des Öffnens der Garagentore nicht den Verkehr auf der Straße. Der Vorfahrtsbereich von 5,00 m ist zudem als offener Stellplatz für einen möglichen Zweit-Pkw und Besucher nutzbar.

Eine Begrenzung der Breite von Zuwegung und Zufahrt auf insgesamt 4 m pro Grundstück ist notwendig, um die ausreichende Dimensionierung der straßenbegleitenden Sickermulden zu ermöglichen und damit die Funktionsfähigkeit der Straßenentwässerung zu gewährleisten. Dabei entsteht auch zusätzlicher Raum für ruhenden Verkehr.

### 7.6 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet grenzt an das Gewerbegebiet Brielow-Süd. Von Teilflächen geht eine potentielle Lärmbelastung aus. Als flächenbezogener Schalleistungspegel für die Gewerbenutzung sind aufgrund fehlender Festsetzung im Bebauungsplan Nr.2 55dB (A) angesetzt, um die Entwicklungsmöglichkeiten eines auf „nicht wesentlich störende“ Gewerbebetriebe [i.S. § 6 (1) BauNVO] eingeschränkten Gewerbegebietes annähernd realitätsgerecht zu simulieren. Die umliegenden Mischgebietsflächen sind derzeit fast ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut, potentiell ist auf diesen Flächen aber auch eine Nutzung durch nicht wesentlich störendes Gewerbe entsprechend §6 BauNVO zulässig. Ausgeschlossen sind gemäß §1 Abs. (5) und (6) Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen u. Vergnügungsstätten.

Die entsprechenden Daten zur Lärmbelastung wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet Brielow-Süd von der Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH (IBAS) aus Berlin ausgewertet und vom Landesumweltamt, Regionalabteilung West überprüft. Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes gelten die gutachterlich nachgewiesenen Einflussdaten und die Berechnungsgrundlage der Lärmprognose unverändert.

Im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte werden nachstehende Schallschutzmaßnahmen getroffen:

Nördlich der Mischgebietsflächen: Lärmschutzwall mit 5,50 m Wallkronenhöhe und 0,3 m Kronenbreite, bepflanzt. Der Wall läuft im Winkel von ca. 45 ° aus.

Da der Schutzanspruch im Allgemeinen Wohngebiet geringer ist als im derzeit geltenden Erholungsgebiet, kann die Wallhöhe wieder auf das ursprüngliche Maß zurück gesetzt werden.

Zusätzlich sind auf den am stärksten betroffenen Grundstücken im Baufeld 1 passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Die Grundrisse der Wohngebäude sind so zu organisieren, dass in allen Aufenthaltsräumen der Obergeschosse alle zu öffnenden Fenster auf den dem Lärm abgewandten Seiten angeordnet sind.

## 7.7 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung eines geordneten, der Örtlichkeit angepassten Erscheinungsbildes werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

### 7.7.1 Bebauung

Entsprechend den Anforderungen an ein abgestimmtes Erscheinungsbild in den Baugebieten werden Beschränkungen der Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten festgesetzt.

Zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes werden allgemein Regelungen zu Material und Ausführungsdetails von Dacheindeckung und Fassaden getroffen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Regelungen für Werbeanlagen getroffen.

### 7.7.2 Freiflächen / Einfriedungen

Um im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine angemessene Gestaltqualität des Straßenraumes und eine Homogenität der Siedlung zu erreichen, werden bestimmte Rahmenbedingungen an Einfriedungen privater Grundstücksflächen gestellt. Hecken, Maschendraht- oder Lattenzaun sowie gemauerte Pfeiler sind bis zu einer Höhe von 100 cm über natürlicher Geländeoberfläche zulässig, massive Einfriedungen und Sockelmauerwerk bis zu einer Höhe von 60 cm.

Auch Müllplätze wirken gestalterisch sehr nachhaltig auf den öffentlichen Straßenraum und frei sichtbare Müllbehälter beeinflussen den Straßenraumeindruck immer negativ. Daher sind zur Abschirmung der Müllstellplätze diese durch Hecken einzugrünen bzw. gänzlich von öffentlichen Flächen verdeckt anzuordnen, d.h. so weit wie möglich einzufrieden..

## 7.8 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

### 7.8.1 Kampfmittelbeseitigung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Es ist deshalb nicht notwendig, Maßnahmen der Kampfmittelberäumung durchzuführen, Die Kampfmittelfreiheit wurde vom Zentraldienst der Polizei Brandenburg bescheinigt.

Sollten dennoch im Zuge von Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden, ist es gemäß §3 der Kampfmittelverordnung des Landes Brandenburg (KamfmV) verboten diese zu berühren oder deren Lage zu verändern. Entsprechend §2 KampfmV ist zudem unverzüglich die Polizeidirektion oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

### 7.8.2 Altlasten

Im Geltungsbereich sind derzeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten dennoch im Rahmen der Bautätigkeiten Funde von Altlasten

erfolgen, ist unmittelbar die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu benachrichtigen.

### 7.8.3 Bodendenkmalpflege

Das Planungsgebiet liegt nicht in einer Verdachtszone für Bodendenkmale. Es gibt keine bekannten Bodendenkmale oder sonstige Denkmale oder andere Objekte mit bedeutenden Kultur- oder Sachwert. Sollten dennoch bei Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle u. -bohlen, Tonscherben, Knochen etc.), sind diese gem § 11 Abs.1 BbgDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

### 7.8.4 Aufnahmepunkte

Im Planungsbereich befinden sich Aufnahmepunkte. Unter Bezug auf § 8 Abs. 3 Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz dürfen diese Punkte nicht entfernt, verändert oder beschädigt werden. Grundstückseigentümer sind entsprechend zu unterrichten.

## 8 Stadttechnische Erschließung

---

### 8.1 Wasserversorgung (Trink-, Löschwasser)

Das Planungsgebiet ist an die Wasserversorgung angebunden. Es folgt eine innere Erschließung.

Zusätzlich gibt es entlang des Buchenweges bereits 2 Flachspiegelbrunnen zur Löschwasserversorgung.

### 8.2 Entwässerung (Schmutzwasser, Regenwasser)

Niederschlagswasser: Vorgeschrieben ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf Verkehrsflächen und Privatgrundstücken. Zusätzlich ist die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für alle Flächenbefestigungen (außer Terrassen) gemäß Punkt 1.6 (1) festgesetzt.

Um bei Starkregenfällen größere Wassermengen von den Verkehrsflächen auffangen zu können, werden entlang der Fahrbahn Versickerungsmulden hergestellt. Der Ausbau der Erschließungsstraßen bleibt der weiteren technischen Planung vorbehalten.

Schmutzwasser: Die Innere Erschließung ist neu zu errichten

Die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sind ausreichend dimensioniert. Ein Abwasserpumpwerk leitet die über einen Kanal zufließenden Abwässer über eine Druckleitung in die Brielower Aue ab. Eigentümer dieser Anlage ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Beetzseegemeinde.

### 8.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend Entsorgungskonzept der Abfallwirtschaft. Nahezu alle Grundstücke können durch Entsorgungsfahrzeuge direkt angefahren werden.

Es obliegt den Grundstückseigentümern hinterliegender Grundstücke die Tonnen zum Abholtag an der öffentlichen Straße bereit zu stellen.

## 9 Flächenbilanz

---

Die Gesamtfläche von 46.660 qm des Plangebietes ergibt sich aus:

- |                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| • Mischgebiete (MI)           | 11.882 qm |
| • Allgemeine Wohngebiete (WA) | 21.033 qm |
| • Verkehrsflächen             | 3.761 qm  |
| • private Grünflächen         | 3.787 qm  |
| • öffentliche Grünflächen     | 6.197 qm  |

## 10 Planverwirklichung

---

### 10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Vor Erschließungs- und Baubeginn sind Grundstücksteilungen erforderlich. Diese erfolgen durch den Erschließungsträger.

### 10.2 Kostenschätzung / Kostentragung

Kosten für die Erschließung übernimmt der Erschließungsträger.

Die aktiven Schallschutzmaßnahmen der Errichtung des Lärmschutzwalls wurden durch den Erschließungsträger bereits realisiert. Die passiven Schallschutzmaßnahmen an einzelnen Wohngebäuden obliegen den privaten Bauherren. Pflanzpflichten auf den privaten Baugrundstücken, resultierend aus den grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen sind von den privaten Bauherren vorzunehmen. Die Ausgleichsmaßnahmen auf Wall und öffentlicher Grünfläche übernimmt der Erschließungsträger.

### 10.3 Erschließungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag

Die Erschließung der Baugrundstücke und die Durchführung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden über einen Erschließungsvertrag zwischen Erschließungsträger und Gemeinde geregelt.

## 11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

---

### 11.1 auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde oder des Ortsteils

Die Aufhebung der Festsetzung Ferienhausgebiet dient der Stärkung des Wohnstandortes. Der Nachfrage nach Wohnangeboten für junge Familien wird entsprochen, das Wohngebiet wird weiterentwickelt und abgerundet.

Durch den Zuzug junger Familien wird die Gemeinde Beetzsee insgesamt gestärkt. Der demographischen Entwicklung wird entgegengewirkt, der Bestand der vorhandenen Sozial- und Infrastruktur wird gesichert.

### **11.2 auf den Verkehr**

Das geplante Vorhaben hat keine mittelbaren Einflüsse auf den Verkehr. Notwendige Verkehrsbewegungen in das und aus dem Plangebiet wird es nur als Quell- bzw. Zielverkehre geben.

Die Zuwegung über den Buchenweg ist ausreichend dimensioniert. Gegenüber der derzeit zulässigen Nutzung gibt es keine Mehrbelastungen.

Der Zielverkehr zu im ursprünglich festgesetzten Ferienhausgebiet zulässigen Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen entfällt.

### **11.3 auf die Belange der Bevölkerung**

Im Änderungsbereich gibt es derzeit keine Bebauung und damit keine Anwohner. Durch die Umwidmung der Flächen haben die Bewohner der umliegenden, bereits fertiggestellten Wohnbebauung im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes oder die Bewohner der Brielower Aue keine negativen Auswirkungen zu befürchten, da im Hinblick auf den Immissionsschutz der selbe bzw. ein höherer Schutzanspruch besteht.

### **11.4 auf Natur und Umwelt**

Es sind keine anderen Auswirkungen auf Natur und Umwelt gegenüber der derzeit zulässigen Nutzung zu erwarten.

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden aus dem derzeit geltenden Bebauungsplan übernommen.

Der geplante Eingriff in Natur und Landschaft wird unmittelbar im Geltungsbereich vollständig ausgeglichen. Dies erfolgt durch grünordnerische Maßnahmen innerhalb der Grünflächen sowie auf den privaten Bauflächen. Des Weiteren werden potentielle Habitatsstrukturen für Zauneidechsen optimiert und Ausgleichsflächen angelegt.

### **11.5 auf den Gemeindehaushalt**

Für die Gemeinde entstehen nach Übernahme der Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen Kosten für deren Unterhaltung.

Demgegenüber stehen Einnahmen durch den Zuzug bzw. die Standortbindung junger Familien. Die bessere Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur sichert deren Fortbestand. Synergieeffekte für lokale Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe helfen dem strukturschwachen Gebiet.