



Stadt Havelsee / Ortsteil Pritzerbe

Bebauungsplan Nr. 1
mit integrierter Grünordnung
„Zum Birkenwäldchen“
(Satzung)

- Begründung -

Stand Mai 2015

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Havelsee
vertreten durch das Amt Beetzsee
Chausseestraße 33b
14778 Beetzsee

Auftragnehmer

SPOK K
SPO OK
SP POK
S SPOK

Stadt Planer Ott & Krause
Neue Bahnhofstraße 9-10
10245 Berlin
E-Mail: spok@spok-berlin.de

Verfasser

Bettina Krause
Florian Krawen
Gotje Skujin (Grünordnung / Umweltbericht / Artenschutz)

Mai 2015

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-------|
| 1. Grundlagen der Verfahrensdurchführung | ...01 |
| 1.1 Rechtsgrundlagen | ...01 |
| 1.2 Geltungsbereich | ...01 |
| 1.3 Verfahrensablauf | ...02 |
| 1.4 Umweltbelange | ...06 |
| 2. Anlass, Rahmenbedingungen und Ziele der Planung | ...08 |
| 2.1 Veranlassung und Erforderlichkeit | ...08 |
| 2.2 Übergeordnete Planungen und sonstige bestehende Planungen | ...08 |
| Landes- und Regionalplanung | ...09 |
| Flächennutzungsplanung | ...13 |
| Verbindliche Bauleitplanung | ...14 |
| Ausführungsplanung zum Seitenweg der Bahntrasse | ...14 |
| Planung für den Neubau des Abwasserpumpwerks | ...15 |
| Straßenplanung | ...15 |
| 2.3 Bestandsanalyse | ...15 |
| Lage des Plangebietes und verkehrliche Einbindung | ...15 |
| Nutzungs- und Bebauungsstruktur | ...16 |
| Freiraumstruktur | ...17 |
| Erschließung der Grundstücke | ...17 |
| Eigentums- und Flurstücksstruktur | ...18 |
| Baugrund | ...19 |
| 2.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen | ...19 |
| 2.5 Ziele und Zwecke der Planung | ...20 |
| 3. Planinhalt | ...22 |
| 3.1 Städtebauliche Festsetzungen | ...22 |
| Art der baulichen Nutzung | ...22 |
| Maß der baulichen Nutzung | ...25 |
| Bauweise | ...27 |
| Überbaubare Grundstücksfläche | ...28 |
| Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen | ...30 |
| Verkehrsflächen | ...31 |
| Grünflächen | ...33 |
| Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Altablagerungen | ...34 |
| Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen | ...35 |
| 3.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen | ...35 |
| Dachform, Dacheindeckung, Firstrichtung und Dachaufbauten | ...36 |
| Gestaltung der Fassaden | ...37 |
| Einfriedungen | ...37 |

| | |
|---|-------|
| 3.3 Grünordnerische Festsetzungen | ...38 |
| Begründung der in den Bebauungsplan übernommenen grünordnerischen Festsetzungen | ...39 |
| Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung | ...47 |
| Hinweise | ...53 |
| 3.4 Nachrichtliche Übernahmen | ...55 |
| Denkmalschutz | ...56 |
| Wald | ...57 |
| Bahnseitengraben | ...58 |
| 3.5 Sonstiges | ...58 |
| Landschaftsschutzgebiet | ...58 |
| Hochwasserschutz | ...58 |
| Ver- und Entsorgung | ...59 |
| Kampfmittelbelastung | ...61 |
| Bahnanlagen | ...61 |
| 3.6 Flächenbilanz und Einwohnerentwicklung | ...62 |
| 4. Auswirkungen der Planung | ...64 |
| 4.1 Notwendige bodenordnende und sonstige Maßnahmen | ...64 |
| 4.2 Kosten und Finanzierung | ...66 |
| 4.3 Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse | ...68 |
| Anhang | ...70 |
| Abkürzungsverzeichnis | ...70 |
| Quellenverzeichnis | ...72 |
| Umweltbericht | |
| Anlagen | |
| Pflanzschema Maßnahmeflächen F, G | |
| Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag | |
| Abstandsliste 2007 zum Abstandserlass von Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 | |

1. Grundlagen der Verfahrensdurchführung

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1784) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I/08 S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Brandenburgischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 29.11.2010 (GVBl. I/10 Nr. 39). Darüber hinaus gelten das Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes zur Strukturreform des Gebührenrechts des Bundes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) und das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 Nr. 03, berichtigt GVBl. I/13 Nr. 21).

Des Weiteren gelten das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I/04 S. 215), das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zwölften Gesetzes zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes zur Förderung der elektronischen Verwaltung sowie zur Änderung weiterer Vorschriften vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).

Seit dem letzten Beteiligungsverfahren haben sich zwar einzelne Rechtsgrundlagen geändert (BauGB und BImSchG), dies hat aber keine Auswirkungen auf die Planinhalte.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zum Birkenwäldchen“ umfasst eine knapp 3 Hektar große Fläche in der Stadt Havelsee, im nördlich des historischen Ortskerns von Pritzerbe gelegenen Siedlungsteil Birkenwäldchen. Im Geltungsbereich befinden sich die Flächen, die sich nordwestlich, südwestlich und südöstlich an die bestehende

Bebauung aus den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts anschließen, zuzüglich der nördlich angrenzenden Straßenfläche. Die bereits bebauten Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches, der diese Flächen auf allen vier Seiten umschließt.

Im Süden und Südwesten wird der Geltungsbereich durch die Gleise der Eisenbahn begrenzt, die sich nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches befinden, im Nordosten überwiegend durch einen Teilabschnitt der Straße Zum Birkenwäldchen. Dieser Straßenabschnitt befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches wird teilweise durch den Verlauf eines Grabens, der außerhalb des Geltungsbereiches liegt, markiert: Die Grenze verläuft dort – im Bereich der Flurstücke 204 und 652 – auf der Oberkante der Böschung. Die übrigen Geltungsbereichsgrenzen sind zurzeit nicht in der Örtlichkeit ablesbar. Sie resultieren aus der kommunalen Zielstellung, eine Bebauung beidseitig der Straße Zum Birkenwäldchen in überwiegend einer Grundstückstiefe zu ermöglichen.

Gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss vom April 1994 wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Lauf des Verfahrens zunächst um Teilflächen des Flurstücks 202 der Flur 1 und der Flurstücke 328/5, 328/19 und 330/1 der Flur 15 erweitert. Im März 2015 wurde dann eine neue Planunterlage hergestellt, um inzwischen erfolgte Flurstücksteilungen abbilden zu können. Dabei stellte sich heraus, dass sich der angrenzende Graben (Gewässer II. Ordnung) abweichend von der ursprünglichen Planunterlage bis auf das Flurstück 204 erstreckt. Das Plangebiet wurde deshalb um die betroffene Teilfläche dieses Flurstücks reduziert. Diese geringfügige Änderung des Plangebietes berührt keine abwägungserheblichen Belange, da im gesamten Verfahren davon ausgegangen wurde, dass der Graben außerhalb des Plangebiets liegt.

Folgende Flurstücke der Flur 1 und 15, Gemarkung Pritzerbe befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Stand Vermessung 2015):

Flur 1:

202 teilweise, 203/2, 204 teilweise, 652 teilweise

Flur 15:

327/5, 327/6, 327/7, 327/8, 327/9 teilweise, 328/5 teilweise, 328/19 teilweise, 328/20, 330/1 teilweise, 330/16, 330/17, 330/18, 406, 410 teilweise, 411 teilweise, 412, 413

1.3 Verfahrensablauf

Bebauungspläne werden von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufgestellt (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Verfahrensschritte zur Aufstellung der Bauleitpläne, an die die Gemeinde sich halten muss, hat der Gesetzgeber im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Dieses enthält unter anderem Bestimmungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden an der Planung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens.

Die Stadtverordneten von Pritzerbe haben am 11.04.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 „Zum Birkenwäldchen“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde danach ortsüblich bekannt gemacht.

Am 29.08.1994 wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan von den Stadtverordneten gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Dieser Vorentwurf wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 12.09.1994 bis zum 14.10.1994 der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Bürger konnten sich in dieser Zeit über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren. Darüber hinaus hatten die Bürger Gelegenheit, ihre Vorschläge und Kritik zum Vorentwurf des Bebauungsplans vorzubringen. Gleichzeitig wurde der Vorentwurf entsprechend § 4 BauGB auch den Trägern öffentlicher Belange (TöB) und den berührten Nachbargemeinden zur Stellungnahme vorgelegt.

Im Rahmen dieses Verfahrensschritts kristallisierten sich zwei Problemschwerpunkte für das weitere Verfahren heraus: die Lage von Teilflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westhavelland“ und die Nähe zum Gewerbebetrieb des Asphaltmischwerks. Während der erste Konfliktpunkt 1995 durch eine Befreiung von den dem Vorhaben entgegenstehenden Bestimmungen des LSG „Westhavelland“ vorerst gelöst werden konnte, führten die bis Ende des Jahres 1995 geführten Abstimmungen mit dem Amt für Immissionsschutz zu keinem abschließenden Ergebnis. Das Bebauungsverfahren wurde unter anderem deshalb zunächst nicht weitergeführt.

Erst im Frühjahr 2002 wurde das Verfahren wieder aufgenommen. Dabei wurde außerdem eine geringfügige Ergänzung des Geltungsbereiches vorgenommen. Im Zuge einer durch das beauftragte Planungsbüro daraufhin außerhalb des regulären Beteiligungsverfahrens bei den betroffenen Behörden durchgeführten Anfrage nach Planungsvorstellungen, Vorgaben etc. wurde vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) wegen der begründeten Vermutung auf die Existenz von Bodendenkmälern eine archäologische Voruntersuchung für den Geltungsbereich empfohlen. Diese wurde im September 2003 durchgeführt (siehe auch Abschnitt „Denkmalschutz“ in Kapitel 3.4). Die Ergebnisse der archäologischen Untersuchung waren Gegenstand einer Sitzung des Ortsbeirats von Pritzerbe (inzwischen Ortsteil der Stadt Havelsee) im April 2004.

Im September 2004 wurde vom Ortsbeirat der Entschluss gefasst, auf der Grundlage einer Bebauungsstudie, in der unterschiedliche Lösungen für die Entwicklung des Gebietes aufgezeigt werden, eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rahmen einer Bürgerversammlung durchzuführen. Diese Bürgerversammlung fand am 28.10.2004 in Pritzerbe statt. Ort und Zeitpunkt der Bürgerversammlung waren vorher ortsüblich bekannt gemacht worden. Im Rahmen dieser Bürgerversammlung konnten sich die Bürger über die Ziele und Zwecke der Planung, die unterschiedlichen Lösungsansätze und deren voraussichtliche Auswirkungen informieren. Darüber hinaus hatten die Bürger Gelegenheit, ihre Vorschläge und Kritik zu der Planung vorzubringen. Diese wurden im Rahmen der Bürgerversammlung erörtert und bei der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Das Verfahren wurde danach erneut unterbrochen, um zunächst einen Flächennutzungsplan für die neue Stadt Havelsee aufzustellen und in diesem Rahmen bestehende Konflikte der Bauflächenzuordnung auszuräumen. Erst nach der Rechtskraft des Flächennutzungsplans im Jahr 2006 wurde das Verfahren für den Bebauungsplan weitergeführt. Aufgrund des weiterhin bestehenden Konfliktpotenzials mit dem angrenzenden Asphaltmischwerk beschloss der Ortsbeirat von Pritzerbe auf einer Sitzung am 21.06.2007, das Planungskonzept für die südöstlichen Teilflächen des Geltungsbereiches grundsätzlich zu ändern. Es wurde deshalb und aufgrund der mehrjährigen Unterbrechung des Verfahrens die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage eines neuen Vorentwurfs zum Bebauungsplan noch einmal wiederholt. Im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 14.09.2007 bis zum 12.10.2007 erneut über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren. Darüber hinaus wurde den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Auslegung wurde vorher ortsüblich bekannt gemacht.

Da das Verfahren zum Bebauungsplan nicht bis zum 20. Juni 2006 abgeschlossen werden konnte, muss es nun nach dem Baugesetzbuch von 2004 weitergeführt werden. Daraus ergab sich das Erfordernis, eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen (siehe auch Kapitel 1.4). Mit Schreiben vom 08.08.2007 und 09.08.2007 wurden deshalb gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch die Behörden aufgefordert, sich auf der Grundlage der Vorentwurfs erneut zu der Planung zu äußern, und zwar insbesondere im Hinblick auf den aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden anschließend bei der Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan einschließlich der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt.

Über die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange haben die Stadtverordneten beraten und im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB, der die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander vorschreibt, entschieden. Das Ergebnis dieser Abwägung war die Überarbeitung des Vorentwurfs und die Erstellung eines förmlichen Entwurfs zum Bebauungsplan, der die Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte war.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hatte in der Zeit vom 18.11.2008 bis zum 18.12.2008 jedermann die Möglichkeit, Stellungnahmen zum B-Plan-Entwurf abzugeben und sich so ein weiteres Mal an der Diskussion über den Bebauungsplan zu beteiligen. Gleichzeitig wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ein weiteres Mal um ihre Stellungnahmen gebeten.

Sämtliche abgegebenen Stellungnahmen zum B-Plan-Entwurf wurden gemäß § 3 Abs. 2 Sätze 4 und 5 BauGB erneut geprüft und darüber auf einer Sitzung des Ortsbeirats am 16.09.2009 gemäß dem Abwägungsgebot von § 1 Abs. 7 BauGB entschieden.

Da aus der Abwägung und aus Erfordernissen im Zusammenhang mit der Ausgliederung des Gebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ Änderungen des B-Plan-Entwurfs resultierten, war gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ein erneutes Beteiligungsverfahren zu dem geänderten Entwurf erforderlich. Sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten deshalb die Möglichkeit, ein weiteres Mal ihren Stellungnahmen zum B-Plan-Entwurf abzugeben. Die erneute öffentliche Auslegung des geänderten B-Plan-Entwurfs (Stand Januar 2010) erfolgte in der Zeit vom 19.04.2010 bis zum 27.06.2010, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 16.04.2010. Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher durch Veröffentlichung im „Amtsblatt für das Amt Beetzsee“ Nr. 04/2010 am 01.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig fand auch das Beteiligungsverfahren zur Ausgliederung von Teilflächen des Geltungsbereiches aus dem LSG „Westhavelland“ statt. Diese Ausgliederung ist am 12.09.2011 erfolgt.

Die im Beteiligungsverfahren zum B-Plan-Entwurf eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und Behörden wurden von den Stadtverordneten gründlich geprüft und über diese Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB entschieden. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger und Behörden führten zu keiner wesentlichen Änderung des B-Plan-Entwurfs mehr, sondern es wurden lediglich geringfügige Korrekturen der Planzeichnung vorgenommen (nachrichtliche Übernahme des planfestgestellten Bahnseitengrabens bei gleichzeitiger geringfügiger Reduzierung der Pflanzfläche D) und die Begründung gemäß der Abwägung korrigiert und ergänzt. Ein erneutes Beteiligungsverfahren der Behörden war deshalb nicht erforderlich. Allerdings musste wegen eines Mangels bei der Bekanntmachung die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wiederholt werden. Jedermann hatte deshalb die Möglichkeit, im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung den B-Plan-Entwurf (Stand März 2014) und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen einzusehen und eine Stellungnahme dazu abzugeben. Da keine Stellungnahmen abgegeben wurden, war eine erneute Abwägung nicht erforderlich.

Im März 2015 wurde die Planunterlage neu hergestellt und die Planzeichnung an diese Unterlage angepasst. Daraus resultierten bei einzelnen Festsetzungen noch einmal geringfügige Grenzkorrekturen. Die vorgenommenen Änderungen sind rein redaktioneller Art und berühren keine abwägungserheblichen Belange. Ein erneutes Beteiligungsverfahren war deshalb nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung wird nun von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Havelsee als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft. Jedermann kann dann den Bebauungsplan und die Begründung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

1.4 Umweltbelange

Eine große Bedeutung wird heute bei sämtlichen Planungsentscheidungen dem Schutz der Umwelt beigemessen. Das Baugesetzbuch (BauGB) bezeichnet es als eine der Hauptaufgaben der gemeindlichen Bauleitplanung, dazu beizutragen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Die Gemeinden sind zudem gemäß § 1a Abs. 2 BauGB verpflichtet, mit Grund und Boden „sparsam und schonend“ umzugehen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen soll deshalb explizit begründet werden (siehe Kapitel 2.1).

Darüber hinaus sind bei der Erstellung städtebaulicher Pläne die umweltschützenden Belange als öffentliche Belange in die Abwägung einzustellen und so ihre Berücksichtigung zu gewährleisten (§ 1a BauGB). Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet, der einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan bildet. Dazu gehört auch die Prüfung, ob bei der Umsetzung des Bebauungsplans ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG droht und wie dieser gegebenenfalls abgewendet werden kann. Eine Grundlage für den Umweltbericht sind die Bestandsaufnahmen und Bewertungen des Landschaftsplans für den ehemaligen Amtsbereich des Amtes Beetzsee aus dem Jahr 1997 sowie des landschaftsplanerischen Fachbeitrages vom August 2005.

Um die Belange der Natur und Landschaft darüber hinaus in der Abwägung angemessen zu vertreten, ist im Rahmen des B-Plans Nr. 1 „Zum Birkenwäldchen“ ein grünordnerischer Fachbeitrag für das Plangebiet nach dem Anforderungskatalog des Landesumweltamtes (LUA) erarbeitet worden. Der grünordnerische Fachbeitrag enthält eine Bestandsaufnahme und -analyse der Bestandteile des Naturhaushaltes (siehe auch Bestandsplan in der Anlage zum GOP) und stellt die Zweckbestimmung von Flächen sowie Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen dar.

Wesentliche Bestandteile des grünordnerischen Fachbeitrags und des Umweltberichts sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch den B-Plan vorbereitet werden. Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB ist im Bauleitplan darüber zu entscheiden, wie zu erwartende Eingriffe ausgeglichen, ersetzt oder gemindert werden können. Damit soll sichergestellt werden, dass Fragen der Eingriffs- / Ausgleichsproblematik in einer frühen Planungsphase berück-

sichtigt werden. Die Erfüllung dieser Anforderungen wurde durch den grünordnerischen Fachbeitrag vorbereitet.

Der grünordnerische Fachbeitrag für das B-Plan-Gebiet wurde im Januar 2010 aufgrund der aus der Abwägung und im Zusammenhang mit der Ausgliederung des Gebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ resultierenden Erfordernisse noch einmal wesentlich gegenüber dem Stand vom August 2008 überarbeitet. Eine gesonderte Planzeichnung ist nicht Gegenstand des grünordnerischen Fachbeitrags. Seine Ergebnisse wurden bereits jeweils im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan integriert (siehe Kapitel 3.3).

2. Anlass, Rahmenbedingungen und Ziele der Planung

2.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des B-Plans „Zum Birkenwäldchen“ ist die kommunale Zielstellung, den Siedlungsteil Birkenwäldchen landschaftsverträglich zu arrondieren, um die Bevölkerung Pritzerbes mit ausreichenden bedarfs- und nachfrageorientierten Bauflächen für Wohnungsbau und gewerbliche Nutzungen zu versorgen und damit dem Mangel an Bauland entgegenzuwirken.

Da sich die Stadt inmitten von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten befindet, stehen für eine Neubebauung nur wenige Flächen zur Verfügung. In der historischen Altstadt sind lediglich einzelne Baulücken vorhanden, die sich allerdings weder für die Errichtung von Einfamilienhäusern noch als Gewerbeflächen eignen. Auch im Siedlungszusammenhang existierende ungenutzte oder untergenutzte Flächen sowie die im Bebauungsplan Nr. 3 „Gartenstraße“ ausgewiesenen Bauflächen können den Bedarf und die Nachfrage nicht ausreichend decken und sind zudem überwiegend kurz- und mittelfristig nicht mobilisierbar. Die Inanspruchnahme zusätzlicher, derzeit zum Teil noch landwirtschaftlich genutzter Flächen (siehe Abschnitt „Nutzungs- und Bebauungsstruktur“ in Kapitel 2.3) ist daher erforderlich.

Die Flächen im Siedlungsteil Birkenwäldchen stellen in dieser Hinsicht ein wichtiges Potenzial und eine der wenigen landschaftsverträglichen Alternativen zur Bebauung im historischen Ortskern dar, zumal sie bereits durch die Straße Zum Birkenwäldchen erschlossen sind. Inzwischen ist auch eine Ausgliederung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ erfolgt, für die zuvor die Vorlage einer konkreten Bauleitplanung, das heißt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, zur Bedingung gemacht worden war.

Durch die Lage des Gebietes außerhalb des historischen Siedlungszusammenhangs, im Übergangsbereich zum wertvollen Landschaftsraum des Landschaftsschutzgebietes „Westhavelland“ sind bei der Entwicklung der Flächen erhöhte Anforderungen insbesondere an die Einbindung in die Landschaft zu stellen. Um Spannungen zu vermeiden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind deshalb differenzierte Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Gestaltung erforderlich, die nur mit einem qualifizierten Bebauungsplan möglich sind. Ein qualifizierter Bebauungsplan enthält mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen.

2.2 Übergeordnete Planungen und sonstige bestehende Planungen

Für die Planung im B-Plan-Gebiet „Zum Birkenwäldchen“ gibt es Vorgaben durch bestehende übergeordnete Planungen, die im Folgenden kurz dargestellt werden. Darüber hinaus wird auch ein Überblick über die sonstigen bestehenden Planungen gegeben, deren Inhalte bei der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden und auch bei der Umsetzung des Bebauungsplanes weiter zu berücksichtigen sind.

Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Städte und Gemeinden, also die Flächennutzungspläne und Bebauungspläne, an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Landesplanung

In Brandenburg werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in mehreren Programmen und Plänen dargestellt. Als fachübergreifende raumbezogene Vorgabe für die Entwicklung des gemeinsamen Planungsraumes Berlin / Brandenburg ist am 1. März 1998 das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm (LEPro) in Kraft getreten (geändert 2003), das am 01.02.2008 weitgehend durch das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) abgelöst wurde. Die im LEPro enthaltenen Grundsätze werden vertieft und räumlich konkretisiert in zwei Landesentwicklungsplänen. Mit Bekanntmachung werden diese auch für die Gemeinden zu verbindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Art. 8 Abs. 6 Satz 3 Landesplanungsvertrag).

„Stärken stärken“ lautet das raumordnerische Leitbild der gemeinsamen Landesplanung von Berlin und Brandenburg, das im LEPro 2007 verankert wurde. In diesem Sinne sollen gemäß § 1 Abs. 2 LEPro 2007 die vorhandenen Stärken und Potenziale der unterschiedlich geprägten Teilräume der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Dabei soll die Entwicklung im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips räumlich polyzentral und nachhaltig im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele erfolgen, um langfristig im gesamten Raum eine hohe Lebensqualität zu sichern und die Voraussetzungen zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse zu ermöglichen.

Zur Steigerung der Wirtschaftskraft soll der Einsatz von öffentlichen Mitteln auf räumliche und sektorale Schwerpunkte konzentriert werden (§ 2 Abs. 2 LEPro 2007). In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue, zukunftsfähige Wirtschaftsfelder erschlossen und gestärkt werden. Dazu sollen die ländlichen Räume zu einem wissensbasierten Wirtschaftsraum weiterentwickelt werden, um die wirtschaftliche Entwicklung zu stabilisieren und weitere Abwanderungen zu vermeiden. Kreativität und Innovationsbereitschaft sowie Qualifikation und Kompetenzen sollen deshalb unterstützt werden.

Räumliches Grundgerüst für diese Entwicklung bildet das Zentrale-Orte-System. Die zentralen Orte sollen gemäß § 3 Abs. 1 LEPro 2007 als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen wahrnehmen.

Festgelegt wurden die zentralen Orte im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), der am 15. Mai 2009 in Kraft getreten ist und die bis dahin für die Stadt Havelsee relevanten Landesentwicklungspläne LEP I und LEP GR abgelöst hatte. Da die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) mit Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 16. Ju-

ni 2014 für unwirksam erklärt wurde, sind nun die vormaligen Landesentwicklungspläne wieder aufgelebt. Für die Stadt Havelsee sind damit wieder der Landesentwicklungsplan LEP I – Zentralörtliche Gliederung und der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) relevant. Da die Landesregierung Brandenburg allerdings bereits bis zum Sommer 2015 die rückwirkende Wiedereinsetzung des LEP B-B plant – die Verordnung über die rückwirkende Wiederinkraftsetzung des LEP B-B wurde am 28. April 2015 beschlossen –, sollen an dieser Stelle weiterhin die für die Planung maßgeblichen Inhalte des LEP B-B dargestellt werden.

Der LEP B-B sieht eine Beschränkung des Zentrale-Orte-Systems auf die Metropole sowie Oberzentren, Mittelzentren und Mittelzentren in Funktionsteilung vor. Die Sicherung der Grundversorgung soll nicht mehr durch zentrale Orte unterer Stufe, sondern innerhalb der Ämter für die amtsangehörigen Gemeinden (Nahversorgung) abgesichert werden (Grundsatz 2.4). Der Stadt Havelsee wird im LEP B-B weder eine oberzentrale noch eine mittelzentrale Funktion zugewiesen. Sie gehört zum Verflechtungsbereich (Mittelbereich) des Oberzentrums Brandenburg an der Havel.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung trifft der LEP B-B die Festlegung, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen soll (Grundsatz 4.1) und neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen sind (Ziel 4.2). Außerdem sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden, um Verkehr zu minimieren.

In Gemeinden ohne ober- oder mittelzentrale Funktion und ohne einen festgelegten Gestaltungsraum Siedlung – in der Stadt Havelsee wird keine Gestaltungsraum Siedlung festgelegt – darf eine Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, gemäß Ziel 4.5 nur durch Innenentwicklung sowie im Rahmen einer zusätzlichen Entwicklungsoption von 0,5 ha pro 1.000 Einwohner (bezogen auf den Einwohnerstand vom 31.12.2008) innerhalb von 10 Jahren erfolgen.

Nach Angaben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin (GL) können im Rahmen dieser Entwicklungsoption in der Stadt Havelsee 1,8 ha zusätzlichen Wohnsiedlungsflächen geschaffen werden. Davon sind 1,1 ha im B-Plan-Gebiet „Zum Birkenwäldchen“ geplant (siehe auch Abschnitt „Art der baulichen Nutzung“ in Kapitel 3.1 sowie Kapitel 3.6).

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Havelsee (genehmigte Fassung von 30. Mai 2006) stellt zusätzlich zu den Flächen im B-Plan-Gebiet „Zum Birkenwäldchen“ insgesamt ca. 12,7 ha neue Wohnbauflächen und 2,1 ha neue Gemischte Bauflächen dar, also insgesamt 14,8 ha. Für ca. 1,5 ha dieser Flächen existieren allerdings Bebauungspläne, die bereits vor Inkrafttreten des LEP B-B rechtskräftig waren. Diese Flächen sind deshalb nicht auf das zusätzliche Entwicklungspotenzial anzurechnen (B-Plan Nr. 3 „Gartenstraße“ im Ortsteil Pritzerbe und B-Plan „Westlich der Wohnanlage Am Mühlenweg“ im Ortsteil Briest). Nicht auf die Entwicklungsoption anzurechnen sind gemäß LEP B-B außerdem Flächen, die nach § 13a BauGB durch Bebauungspläne der Innenentwicklung entwicklungsfähig sind. Dies gilt in der Stadt Havelsee für die ge-

plante Wohnbaufläche nördlich des Stadtkerns von Pritzerbe (etwa 1,5 ha), in Nachbarschaft zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Gartenstraße“.

Es verbleiben also 11,8 ha zusätzliche Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen, die im FNP dargestellt werden. Vor dem Hintergrund der erforderlichen Reduzierung der Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen, die bis Ende 2018 (Planungshorizont des LEP B-B) entwickelt werden können, beabsichtigt die Stadt Havelsee die vorrangige Entwicklung von Flächen, die verkehrlich gut angebunden und infrastrukturell bereits weitgehend erschlossen sind. Dies gilt außer für die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans insbesondere für die im FNP dargestellten neuen Wohnbauflächen im Ortsteil Fohrde, nördlich der August-Bebel-Straße. Die südlich der Straße gelegenen Grundstücke sind schon überwiegend bebaut bzw. nach § 34 BauGB bebaubar. Eine Bebauung nördlich der Straße könnte deshalb die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen (Straße, Beleuchtung, Wasser- und Abwasserleitungen) nutzen. In Abhängigkeit von der konkreten Nachfrage sollen deshalb diese Flächen – Teilflächen der im rechtskräftigen FNP als Nr. 3 und 4 bezeichneten Flächen – im Rahmen der verbleibenden Entwicklungsoption entwickelt werden.

Der bestehende Freiraum soll gemäß Grundsatz 5.1 des LEP B-B grundsätzlich in seiner Multifunktionalität erhalten und die Inanspruchnahme von Freiraum bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen minimiert werden. In der Festlegungskarte zum LEP B-B wird zum Schutz des Freiraums ein Freiraumverbund festgelegt, der zu sichern und zu entwickeln ist. Die Inanspruchnahme von Flächen für raumbedeutsame Maßnahmen ist in der Regel ausgeschlossen und nur in bestimmten Ausnahmefällen, die in Ziel 5.2 definiert werden, möglich. Das B-Plan-Gebiet und die bestehende Bebauung im Siedlungsteil Birkenwäldchen befinden sich im Randbereich des Freiraumverbundes. Dies entspricht der Darstellungssystematik des LEP B-B: Der Darstellungsgrenzwert des LEP B-B beträgt 20 Hektar. Vorhandene bestehende Nutzungen geringerer Größe, einschließlich Bebauung, wurden aufgrund dieses Darstellungsgrenzwertes nicht aus dem Freiraumverbund ausgegrenzt. Die Standorte genießen aber gemäß Begründung zum LEP B-B Bestands- und Entwicklungsschutz, sofern eine Entwicklung oder Umnutzung zu keiner wesentlichen Erweiterung des Standortes führt.

Darüber hinaus sind im LEP B-B für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen enthalten.

Mit Schreiben vom 20.09.2002, 04.09.2007, 27.10.2008 und 19.05.2010 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin (GL) die grundsätzliche Vereinbarkeit des B-Plan-Vorhabens mit den raumordnerischen Erfordernissen bestätigt.

Regionalplanung

Einen konkreten Rahmen für die kommunale Bauleitplanung setzt in der Regel der Regionalplan als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung. Der Regionalplan für die Region „Havelland-Fläming“, zu der die Stadt Havelsee mit dem Ortsteil Pritzerbe gehört, wurde allerdings mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes Frankfurt / Oder vom 09.10.2002 für nichtig erklärt. Am 14.09.2010 wurde außerdem der

sachliche Teilplan „Windenergienutzung“ durch das OVG Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt, so dass auf dieser Planungsebene derzeit keine rechtsverbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung existieren.

Ein neuer Regionalplan liegt in der Fassung des Satzungsbeschlusses mit Stand 26.12.2014 vor. Der Plan ist aber noch nicht rechtskräftig, da er noch der Genehmigung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bedarf. Die im Regionalplan enthaltenen Ziele entfalten deshalb zurzeit noch keine Anpassungspflicht, sind aber als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen. Außerdem ist von einer baldigen Rechtswirksamkeit, aus der dann eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB resultiert, auszugehen. Der Regionalplan hat keinen Geltungszeitraum; der Planungshorizont des Regionalplans ist das Jahr 2020.

Der Regionalplan trifft Regelungen zur räumlichen Steuerung und Konzentration der Siedlungsentwicklung, zur Sicherung und Entwicklung des Freiraums, zur raumordnerischen Steuerung von Standorten für Windenergieanlagen und zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe. Dabei bedient sich die Regionalplanung zum Teil der in § 8 Abs. 7 Raumordnungsgesetz (ROG) definierten Gebietskategorien der Vorranggebiete, Vorbehaltsgebiete und Eignungsgebiete. Vorranggebiete gemäß § 8 Abs. 7 Nr. 1 ROG sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen und Nutzungen vorgesehene Gebiete, die andere raumbedeutsame Nutzungen ausschließen, soweit diese nicht mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen der Raumordnung vereinbar sind. Vorranggebiete weisen damit einer bestimmten Funktion oder Nutzung den Vorrang gegenüber anderen Funktionen und Nutzungen zu. Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung und damit auf der Gemeindeebene zu beachten. Anders ist es bei den Vorbehaltsgebieten im Sinne von § 8 Abs. 7 Nr. 2 ROG, in denen lediglich bestimmten raumbedeutsamen Nutzungen und Funktionen bei der Abwägung ein besonderes Gewicht gegenüber konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen beizumessen ist. Diese Gebiete zielen auf nachfolgende Abwägungsentscheidungen, sind also Grundsätze der Raumordnung. Eignungsgebiete gemäß § 8 Abs. 7 Nr. 3 ROG sind dagegen Gebiete in den bestimmten raumbedeutsamen Maßnahmen oder Nutzungen im planerischen Außenbereich (§ 35 BauGB), wie z. B. Windenergieanlagen, andere raumbedeutsame Belange nicht entgegenstehen und diese Maßnahmen oder Nutzungen gleichzeitig an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen sind.

Zur Sicherung der Grundversorgung legt der Regionalplan Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung fest, in denen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen besonderes Gewicht eingeräumt werden soll (Grundsatz 2.2.2). Dabei soll auch der gewerbliche Siedlungsbestand in räumlicher Zuordnung zu diesen Funktionsschwerpunkten gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden (Grundsatz 2.3.1). Zu den festgelegten Funktionsschwerpunkten gehört die Ortslage von Pritzerbe, die im Durchschnitt etwa 800 Meter vom Plangebiet entfernt ist.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung ergänzt der Regionalplan die im LEP B-B festgelegten Gestaltungsräume Siedlung (siehe Abschnitt „Landesplanung“) um die Darstellung von Vorzugsräumen Siedlung. Gemäß Grundsatz 2.1.1 sollen für die Siedlungs-

entwicklung möglichst diese Vorzugsräume genutzt werden. Ein solcher Vorzugsraum wird auch im Siedlungsteil Birkenwäldchen dargestellt. Der Vorzugsraum umfasst dabei insbesondere die bestehende Bebauung. Zielstellung der Regionalplanung ist vor allem eine bessere Nutzung der Lagegunst bereits erschlossener Flächen und eine stärkere Förderung der Innenentwicklung.

Das B-Plan-Gebiet befindet sich gemäß der Festlegungskarte zum Regionalplan im Grenzbereich des Vorzugsraums Siedlung zum Vorranggebiet Freiraum. Dies entspricht der Darstellungssystematik des Regionalplans, der unter anderem den im LEP B-B festgelegten Freiraumverbund als Vorranggebiet Freiraum übernimmt. Gemäß Ziel 3.1.1 des Regionalplans sind die Vorranggebiete Freiraum zu sichern und in ihrer Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen dieser Vorranggebiete sind in der Regel ausgeschlossen und nur ausnahmsweise unter bestimmten Bedingungen (öffentliches Interesse, keine alternativen Flächen vorhanden etc.) möglich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stimmen zwar, soweit die Festsetzung von Baugebieten für als Vorranggebiet Freiraum festgelegte Flächen erfolgt, teilweise nicht mit den Planaussagen des Regionalplans überein, stehen aber auch nicht im Widerspruch zu seinen Inhalten, zumal die Festlegungskarte des Regionalplans einen Maßstab von 1:100.000 hat und damit keine parzellenscharfen Aussagen ermöglicht: Die Flächen im Plangebiet sind bereits vollständig durch die Straße Zum Birkenwäldchen erschlossen. Durch die Bebauung in einer Grundstückstiefe wird dieser Siedlungsteil lediglich geringfügig arrondiert, was noch mit den Grundsätzen der Innenentwicklung vereinbar ist, da keine zusätzlichen Freiflächen für die Erschließung etc. in Anspruch genommen werden müssen. Von zusätzlichen Einwohnern können außerdem auch die bestehenden Einrichtungen der Grundversorgung im Ortskern von Pritzerbe profitieren. Darüber hinaus sind in Pritzerbe keine alternativen Flächen für die geplante Entwicklung vorhanden. Der Geltungsbereich wurde schließlich inzwischen vollständig aus dem LSG „Westhavelland“ ausgegliedert.

Flächennutzungsplanung

Für die Stadt Havelsee existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP) mit Stand 30.05.2006, in den die Inhalte des landschaftsplanerischen Fachbeitrages integriert sind.

Dieser FNP trifft eine Flächenvorsorge für einen Anstieg der Einwohnerzahl Havelsees im Planungszeitraum von 20 Jahren um etwa 300 Einwohner auf knapp 1.600 Einwohner. Dabei soll sich die Siedlungsentwicklung vor allem im Rahmen der Innenentwicklung vollziehen, beispielsweise durch die Schließung von Baulücken, durch Verdichtung und durch Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz. Darüber hinaus ist eine Bestandsergänzung durch Abrundung und eine bedarfsgerechte, zeitlich gestufte Erschließung neuer Wohnbauflächen (maßvolle Außenentwicklung) vorgesehen.

Das B-Plan-Gebiet ist im FNP überwiegend von der Darstellung ausgenommen. Dies betrifft sämtliche Flächen, die sich bis zur Ausgliederung im Jahr 2011 innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Westhavelland“ befanden und die im Entwurf zum FNP als Wohnbauflächen dargestellt worden waren. Da der daraus resultierende Normenkonflikt – Widerspruch zum Schutzzweck der Verordnung über das LSG „Westhavelland“ – im Zuge des Verfahrens nicht gelöst werden konnte, wurden die Flächen von der Genehmigung des FNP ausgenommen. Lediglich die südöstliche Teilfläche des Geltungsbereiches wurde nicht von der Genehmigung bzw. Darstellung des FNP ausgenommen. Diese ist im FNP als Grünfläche dargestellt und stand damit nicht im Konflikt zum LSG. Die ehemalige Grenze des LSG „Westhavelland“ wurde im FNP nachrichtlich übernommen. Ebenfalls nachrichtlich übernommen wurden im FNP das Bodendenkmal, das sich am westlichen Rand des Siedlungsteils Birkenwäldchen bis in das B-Plan-Gebiet erstreckt, sowie die südwestlich angrenzenden Bahnanlagen.

Die bereits bebauten Flächen innerhalb dieses Siedlungsteils, die vom Geltungsbereich des B-Plans umschlossen werden bzw. sich nördlich anschließen, sind im FNP überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Eine Ausnahme bildet die Fläche, die im Süden an den Geltungsbereich angrenzt. Diese ist als Gemischte Baufläche dargestellt. Nordwestlich und südöstlich schließen sich an das Plangebiet überwiegend Flächen für die Landwirtschaft an. Die dargestellte Fläche für die Landwirtschaft wird im Nordosten, unmittelbar angrenzend an das B-Plan-Gebiet, überlagert durch eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“. Zielstellung ist gemäß Erläuterungsbericht die Ausbildung einer linienhaften Gehölzstruktur.

Schließlich wird im FNP die südlich des Plangebietes gelegene, bis zum Jahr 2013 durch ein Asphaltmischwerk genutzte Fläche, die etwa bis zum Bahnhof reicht, als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der FNP für die Stadt Havelsee wird derzeit fortgeschrieben. Im Rahmen dieser Fortschreibung erfolgt auch für die von der Genehmigung des FNP ausgenommenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Darstellung. Der Entwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand: Februar 2013) stellt die Flächen im nordwestlichen Teil des B-Plan-Gebiets als Wohnbauflächen und die Flächen im südöstlichen Teil des B-Plan-Gebietes, einschließlich der im rechtskräftigen FNP als Grünfläche dargestellten Flächen, als Gewerbliche Bauflächen dar. Außerdem erfolgt eine Anpassung der nachrichtlich übernommenen LSG-Grenzen.

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet gibt es keine verbindlichen Bauleitplanungen.

Ausführungsplanung zum Seitenweg der Bahntrasse

Im Zuge des Ausbaus der Bahnstrecke Brandenburg – Rathenow wurde der Bahnübergang nordwestlich des B-Plan-Gebietes geschlossen und für den Landwirtschafts-

verkehr ein Wirtschaftsweg östlich parallel zur Bahnstrecke zwischen diesem Bahnübergang und dem Bahnübergang Am Birkenwäldchen bzw. der Straße Zum Birkenwäldchen geplant. Die Umsetzung dieser Planung ist bereits vollständig erfolgt. Der Weg ist unversiegelt und mit einem Splitt-Sand-Gemisch befestigt.

Planung für den Neubau des Abwasserpumpwerks

Im Jahr 2008 wurden die Planungen zum Neubau des Abwasserpumpwerkes im Norden des Geltungsbereiches realisiert. Das neue Abwasserpumpwerk ersetzt das vorherige Abwasserpumpwerk am selben Standort. Bei dem Neubau handelt es sich um ein in die Erde eingebautes Abwassertauchpumpwerk. Das Pumpwerk befördert das gesamte Schmutzwasser des Siedlungsteils Birkenwäldchen zur Kläranlage Pritzerbe. Dabei wurde der zusätzliche Schmutzwasseranfall der im B-Plan-Gebiet vorgesehenen Bebauung bereits berücksichtigt, so dass mit der Realisierung des Neubaus die Abwasserentsorgung des gesamten Bereiches abgesichert ist.

Straßenplanung

Für die Erneuerung des östlichen Teils der Straße Zum Birkenwäldchen gibt es eine Vorplanung mit Stand Februar 2008. Da die Straße derzeit nur in Teilabschnitten über die kommunalen Straßenflurstücke verläuft, wurde im Zuge dieser Planung auch eine Verlegung der Straße auf diese Flurstücke geprüft. Dies wird jedoch nicht weiterverfolgt, so dass im Bebauungsplan von der Beibehaltung der bisherigen Lage ausgegangen werden kann.

2.3 Bestandsanalyse

Lage des Plangebietes und verkehrliche Einbindung

Das etwa 3 Hektar große Plangebiet befindet sich nördlich der Altstadt von Pritzerbe, unmittelbar nordöstlich der Trasse der Bahnlinie Brandenburg – Rathenow. Das Gebiet liegt außerhalb des historischen Siedlungszusammenhangs im Siedlungsteil Birkenwäldchen, in einer mittleren Entfernung von weniger als 1.000 Metern zur Altstadt. Im Siedlungsteil Birkenwäldchen wurden bereits zu DDR-Zeiten etwa 16 zweigeschossige (einschließlich Dachgeschoss) Wohnhäuser errichtet. Das B-Plan-Gebiet umschließt diese Bebauung auf drei Seiten. Eine Ausdehnung des Siedlungsteils nach Nordosten erfolgte in den 90er Jahren des 20. Jahrhunderts mit der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Am Birkenwäldchen“. Dort entstanden etwa 35 Doppel- bzw. Reihenhäuser.

Nordwestlich und östlich schließen sich an das Plangebiet ausgedehnte Landwirtschaftsflächen an. Dabei wird das Plangebiet im Osten teilweise von einem Graben begrenzt, einem Gewässer II. Ordnung. Im Süden grenzt unmittelbar an das Plangebiet ein Grundstück mit einer Scheune an. An dieses schließt sich südöstlich Wald an, der das Gebiet von bis Anfang 2013 gewerblich durch ein Asphaltmischwerk genutzten Flächen trennt. Die geringste Entfernung des B-Plan-Gebietes zu diesem Gelände beträgt knapp 150 Meter, die maximale Entfernung ca. 400 Meter. Jenseits der Bahn-

trasse, die eine deutliche Zäsur bildet, befinden sich südwestlich des Plangebiets mehrere landwirtschaftliche Hofstellen.

Der Siedlungsteil Birkenwäldchen einschließlich des Plangebietes ist derzeit lediglich über die Straße Zum Birkenwäldchen zu erreichen. Diese Straße mündet nach etwa 400 Metern in die Bundesstraße B 102. Über die Bundesstraße und über die Mühlenstraße in Verlängerung der Straße Zum Birkenwäldchen ist die Altstadt von Pritzerbe sowohl mit Pkw bzw. Fahrrad in wenigen Minuten als auch fußläufig zu erreichen. Darüber hinaus kann auch der knapp 600 Meter entfernte Bahnhof fußläufig über einen unbefestigten Weg erreicht werden. Trotz der alleinigen Anbindung an die Straße Zum Birkenwäldchen kann das B-Plan-Gebiet damit als gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen bezeichnet werden.

Durch die gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz (B 102) besteht für die mobile Bevölkerung die Möglichkeit, beispielsweise zu Arbeitsplätzen außerhalb der Stadt zu pendeln. Durch die Nähe des Bahnhofs besteht zudem auch für die in ihrer Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen, insbesondere alte Menschen und Familien mit Kindern, eine relativ gute Verbindung mit der Regionalbahn (im Stundentakt zwischen 5:30 und 23:00 Uhr) nach Rathenow (über Döberitz und Premnitz) und nach Brandenburg (über Fohrde und Görden). Aus der Nähe der Bahntrasse resultieren aber gleichzeitig erhöhte Belastungen durch Lärmimmissionen im äußersten Südwesten des Plangebietes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bushaltestellen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich am Bahnhof Pritzerbe. Unterstellt man eine anzustrebende Entfernung von maximal 300 bis 500 Metern zu den Haltestellen, so ist diese zwar nicht gegeben, wird aber auch nicht erheblich überschritten. Es existiert von Pritzerbe aus eine parallel zur Regionalbahn verlaufende Busverbindung nach Premnitz und Brandenburg sowie eine Busverbindung nach Nauen. Diese stellen aber aufgrund der geringen Taktzeiten keine echten Alternativen zum Motorisierten Individualverkehr dar.

Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Zum Plangebiet gehören fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Darüber hinaus befindet sich die Anliegerstraße Zum Birkenwäldchen einschließlich eines begleitenden Grünstreifens innerhalb des Plangebietes. Die Flächen im Süden des Gebietes zwischen der Straße und der Bahntrasse sind Grünland und liegen teilweise brach. Im äußersten Südosten befindet sich außerdem im Übergangsbereich zu dem ehemals durch das Asphaltmischwerk genutzten Gebiet Grünland mit dichtem Baumbestand (teilweise Wald). Ein unbefestigter Weg führt in diesem Bereich von der Straße Zum Birkenwäldchen in Richtung Gewerbegelande und weiter zum Bahnhof. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich parallel zur Bahntrasse ein landwirtschaftlicher Weg, der im Zuge des Ausbaus der Bahnstrecke angelegt wurde. Einzige Baulichkeit innerhalb des Plangebietes ist eine Abwasserpumpanlage im Norden des Gebietes.

Die außerhalb des Geltungsbereiches gelegene, aber von diesem umschlossene Bebauung ist ausnahmslos Wohnbebauung. Alle Gebäude der Hauptnutzung sind zweigeschossig mit einer hochgestellten Sockelzone (Keller). Sie haben meist ein relativ steil geneigtes ausgebautes Satteldach und stehen in einer Bauflucht traufständig zur Straße. Die Gebäude gleichen sich außerdem in ihrer Maßstäblichkeit, so dass das Erscheinungsbild relativ ausgewogen ist. Alle Gebäude der Hauptnutzung sind etwa drei Meter von der Straße abgerückt. Die so entstehenden Vorgärten sind begrünt und von der Straße durch Zäune aus unterschiedlichen Materialien, zum Teil auch zusätzlich durch Hecken, abgegrenzt. Teilweise erstrecken sich die Vorgärten bis auf das kommunale Straßenflurstück. Auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden sich darüber hinaus der Wohnnutzung zugeordnete, überwiegend eingeschossige Nebengebäude mit Flachdach, die größtenteils auf den Grundstücksgrenzen stehen. Sämtliche den Wohngebäuden zugeordnete Freiflächen werden als private Gärten genutzt. Alle Gebäude verfügen über verputzte Fassaden. Nur in den Sockelzonen sind gelegentlich auch andere Materialien vorzufinden (Klinker etc.). Die Dächer sind mit Ziegeln in braunen oder roten Farbtönen gedeckt und haben keine Dachgaupen.

Ebenfalls durch Wohnnutzung geprägt ist die in den 1990er Jahren errichtete Bebauung nördlich des Geltungsbereichs. Diese Bebauung ist ebenfalls zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, wobei jedoch eine deutlich höhere bauliche Dichte als im südlichen Bereich vorzufinden ist. Die Gebäude haben fast ausschließlich rote Klinkerfassaden. Die Dächer sind entweder mit schwarzen oder mit roten Ziegeln gedeckt.

Das einzige nicht zum Wohnen genutzte Gebäude im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes ist die südöstlich des Geltungsbereichs gelegene Scheune, die nach wie vor einer landwirtschaftlichen Nutzung dient.

In einer etwas größeren Entfernung befindet sich südöstlich des Geltungsbereichs das bis Anfang des Jahres 2013 durch das Asphaltmischwerk genutzte Gelände. Das mehrere Hektar große Gelände erstreckt sich bis zum Bahnhof, in dessen Richtung auch der Schwerpunkt der baulichen Anlagen lag. Diese wurden inzwischen überwiegend rückgebaut. Das Gelände liegt seit der Betriebseinstellung brach.

Freiraumstruktur

Eine Kartierung und Bewertung des Naturhaushalts und der Landschaft einschließlich der Vegetationsstrukturen und Biotope ist im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages bzw. des Umweltberichts erfolgt (siehe auch Bestandsplan GOP).

Erschließung der Grundstücke

Die Grundstücke im B-Plan-Gebiet sind zurzeit über die Straße Zum Birkenwäldchen an das öffentliche Straßennetz angebunden. Diese ist für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Der westliche Abschnitt dient dabei zurzeit ausschließlich der Erschließung der einseitig an dieser Straße gelegenen Wohnbebauung, der östliche Abschnitt neben der Erschließung der ebenfalls einseitig an der Straße gelegenen Bebauung

auch der Anbindung der im Nordosten anschließenden Wohnbebauung aus den 90er Jahren des 20. Jahrhunderts.

Zu dem im Liegenschaftskataster eingetragenen kommunalen Straßenflurstück 327/5 (Flur 15) gehört auch eine Teilfläche im Norden des Geltungsbereiches, auf die sich derzeit faktisch die Straße noch nicht erstreckt. Dagegen verlaufen Teile des westlichen und des nordöstlichen Straßenabschnitts zurzeit über private Flurstücke.

Während der östliche Abschnitt der Straße asphaltiert ist, sind die übrigen Abschnitte überwiegend unbefestigt. Im gesamten Straßenverlauf ist bislang kein straßenbegleitender Fußweg vorhanden. Obgleich der Verkehr auf dieser Straße überwiegend auf den Anliegerverkehr beschränkt ist, wird dies von den derzeitigen Bewohnern als unzureichend empfunden.

In der Straße Zum Birkenwäldchen verläuft eine Stromleitung, über die die an dieser Straße gelegene Bebauung an das öffentliche Netz angeschlossen ist. Eine weitere Stromleitung verläuft außerdem zu der im B-Plan-Gebiet vorhandenen Abwasserpumpanlage. Im Plangebiet befinden sich zudem drei Transformatorstationen im öffentlichen Straßenraum. Alle bebauten Grundstücke im Siedlungsteil sind an das zentrale Trink- und Abwassernetz sowie an das Netz der Telekom angeschlossen. Die Versorgung mit Erdgas beschränkt sich dagegen derzeit auf die am östlichen und nördlichen Teilabschnitt der Straße Zum Birkenwäldchen gelegene Bebauung. Die Hauptver- und -entsorgungsleitungen befinden sich überwiegend im Bereich des öffentlichen Straßenlandes. Eine Ausnahme bildet eine Abwassergefälleleitung, die parallel zum westlichen Abschnitt der Straße Zum Birkenwäldchen über die privaten Grundstücke zu der im Geltungsbereich gelegenen Abwasserpumpanlage verläuft. Außerdem verlaufen eine Erdgasleitung im Bereich des unbefestigten Weges auf dem Flurstück 202 sowie überwiegend parallel dazu eine Gashochdruckleitung und eine Elektroleitung (15 kV) auf dem Flurstück 203/2.

Eigentums- und Flurstücksstruktur

Die Flurstücke bzw. Flurstücksteile im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich überwiegend im Eigentum einzelner Privatpersonen. Das katastermäßige Straßenland (Flurstück 652 der Flur 1 und die Flurstücke 327/5, 328/5, 328/20, 330/1, 330/16 und 412 der Flur 15), und das Flurstück 406 der Flur 15, auf dem sich das Abwasserpumpwerk befindet, sind im Eigentum der Stadt Havelsee. Auch der Wirtschaftsweg parallel zur Bahntrasse auf dem Flurstück 411 der Flur 15 (siehe auch Abschnitt „Ausführungsplanung zum Seitenweg der Bahntrasse“ in Kapitel 2.2) wurde inzwischen von der Stadt Havelsee erworben. Das Flurstück 413 ist im Zuge der Ertüchtigung der Bahnstrecke Brandenburg – Rathenow von der Deutschen Bahn Netz AG erworben worden.

Das B-Plan-Gebiet ist im nordwestlichen Bereich durch mehrere kleine Flurstücke bis zu einer Größe von knapp 1.000 m² sowie durch Teilflächen von sehr großen, zum Teil mehrere Hektar großen Flurstücken geprägt. Die Flurstücke im östlichen Teil des Geltungsbereiches weisen dagegen alle eine Größe zwischen 3.000 und 5.000 m² auf. Die

Grenzen dieser Flurstücke lassen sich nur teilweise in der Örtlichkeit ablesen. In Teilabschnitten markiert die Straße Zum Birkenwäldchen diese Grenze, obwohl sich die private Nutzung derzeit teilweise auch auf das Straßenflurstück erstreckt bzw. umgekehrt der reale Straßenverlauf in kurzen Abschnitten über die privaten Grundstücke geht.

Baugrund

Im Juni 2008 wurde vom Erd- und Grundbauinstitut Brandenburg eine Untersuchung zum Baugrund und den Gründungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans durchgeführt. Das Gutachten gibt Aufschlüsse über die grundsätzliche Bebaubarkeit des Plangebietes und ist bei konkreten Bauvorhaben zu untersetzen und gegebenenfalls zu aktualisieren.

Im Rahmen der Untersuchung wurden insgesamt vier Rammkernsondierbohrungen und parallel dazu Rammschlagsondierungen durchgeführt. Dabei wurde in jedem Baugebiet innerhalb des geplanten Baufeldes eine Bohrung vorgenommen. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass im Plangebiet ab einer Tiefe von 0,50 m bis 0,70 m ausreichend tragfähiger Baugrund in Form von nicht bindigen Sanden existiert. Die Gründung der Bauwerke kann sowohl auf Streifenfundamenten als auch auf einer tragenden Bodenplatte erfolgen.

Der Grundwasserstand, der im Rahmen des Gutachtens angetroffen wurde, lag bei 1,80 m bis 2,70 m unter der Geländeoberkante. Die jahreszeitlich- und niederschlagsbedingten Grundwasserschwankungen werden im Gutachten auf $\pm 0,40$ m geschätzt, wobei sich der Grundwasserstand überwiegend in Abhängigkeit von der Stauhöhe der Havel einstellen wird. Gemäß Wasser- und Schifffahrtsamt beträgt der höchst zu erwartende Hochwasserstand am Oberpegel Bahnitz 28,18 m NN. Der Boden im Plangebiet wird grundsätzlich als versickerungsfähig eingeschätzt, wobei die Versickerungsflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundwasserstände zu bemessen sind.

Darüber hinaus wird im Gutachten aufgrund der vorgefundenen Untergrundsituation die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens für die umliegende Bebauung für zwingend erforderlich gehalten.

2.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Ortsteil Pritzerbe der Stadt Havelsee hat bis heute weitgehend seine historische Struktur bewahrt. Pritzerbe blieb von Zerstörungen im 2. Weltkrieg überwiegend verschont und erfuhr auch nach 1949 kaum strukturverändernde Erneuerungen. In der Altstadt ist noch in großem Maße historische, teilweise wertvolle Bausubstanz vorhanden.

Da die historische Altstadt, die 1991 ins Städtebauförderungsprogramm aufgenommen wurde, aufgrund ihrer naturräumlichen Lage keine ausreichenden Flächenpotenziale bietet, um den örtlichen Bedarf und die seit 1990 gestiegene Nachfrage nach Bauland,

insbesondere für die Errichtung von Einfamilienhäusern, zu befriedigen, gab es bereits Anfang der 1990er Jahre Überlegungen zu Siedlungserweiterungen außerhalb der Altstadt. Dabei kristallisierte sich schnell der bereits mit mehreren Einzelhäusern bebaute Siedlungsteil Birkenwäldchen als einzige landschaftsverträgliche Alternative zur Altstadt heraus. Sämtliche in den Folgejahren erstellten örtlichen und auch überörtlichen Planungen berücksichtigen deshalb bereits diesen Standort: der Regionalplan Haveland-Fläming von 1997 sah das Plangebiet als Allgemeines Siedlungsgebiet vor, in der Kreisentwicklungskonzeption aus demselben Jahr gehörte es zum Potenziellen Siedlungsbereich von Pritzerbe. Auch im 1997 erstellten FNP-Entwurf für die Stadt Pritzerbe ist das Plangebiet dementsprechend als Baufläche, und zwar als Allgemeines Wohngebiet, dargestellt. „[Der Standort] soll künftig in einer Weise entwickelt werden, daß er zur Bedarfsdeckung bis zum Jahr 2010 [...] maßgeblich beiträgt“ (FNP-Erläuterungsbericht).

Im April 1994 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Zum Birkenwäldchen“ mit den Planungszielen beschlossen, Flächen für Wohnbebauung und nicht wesentlich störendes Gewerbe auszuweisen sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtrandbereich zu gewährleisten. Bereits im selben Jahr kristallisierten sich jedoch im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gravierende Schwierigkeiten für die Entwicklung des Standortes heraus. Bedenken wurden insbesondere vom Amt für Immissionsschutz wegen der Nähe zum damals benachbarten Asphaltmischwerk erhoben. Da die Bedenken in der Folgezeit nicht ausgeräumt werden konnten, wurde das Verfahren 1995 unterbrochen.

Erst im Jahr 2002 wurde das Verfahren wieder aufgenommen und zunächst eine neue Bebauungsstudie mit unterschiedlichen Bebauungsvarianten erstellt. Die aus dem Pool der Bebauungsvarianten hervorgegangenen Vorzugsvarianten, die Gegenstand einer Bürgerversammlung waren, sahen dabei für einen etwas vergrößerten Geltungsbereich etwa 25 neue Bauplätze für überwiegend Wohnbebauung vor, die entweder durch einen Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand gegen die Emissionen des Asphaltmischwerks geschützt werden sollte.

Im Jahr 2007 entschloss sich die Stadt, die Planungskonzeption noch einmal grundsätzlich für den südöstlichen Teil zu ändern und statt einer Wohnbebauung die Errichtung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Die unter Berücksichtigung dieser geänderten Zielstellung erstellte neue städtebauliche Gesamtkonzeption war Grundlage für das weitere Verfahren.

2.5 Ziele und Zwecke der Planung

Intention des Bebauungsplanes ist es, die bereits in der Vergangenheit entwickelten und inzwischen teilweise modifizierten Planungsziele für das Gebiet (siehe Kapitel 2.4) nun in eine rechtsverbindliche Form umzusetzen. Das heißt der Bebauungsplan soll in seinem Geltungsbereich erstmals Baurecht schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der wesentlichen Inhalte der städtebaulichen Gesamtkonzeption gewährleisten.

Entsprechend dem im Ortsteil Pritzerbe existierenden Bedarf und der bestehenden Nachfrage soll das Gebiet im nordwestlichen Teil vorwiegend dem Wohnen dienen, so dass es zu einem Abbau des Mangels an Wohnbauflächen und zu einer Differenzierung des Wohnungsbestandes kommt, und im südöstlichen Teil vorwiegend gewerblichen Nutzungen. Ziel ist es, auf den nordwestlichen Teilflächen vorrangig den selbstgenutzten Wohnraum auf dem eigenen Grundstück mit einer maßvollen Einwohnerdichte zu fördern. Gleichzeitig sollen aber dort auch einzelne ergänzende Nutzungen, wie z. B. Versorgungseinrichtungen, zugelassen werden können. Gewerbliche Nutzungen sollen sich dagegen auf den südöstlichen Teilbereich in Richtung Gewerbestandort am Bahnhof (ehemals Asphaltmischwerk) konzentrieren. Dabei muss das Spektrum der zulässigen gewerblichen Nutzungen so weit eingeschränkt werden, dass es zu einem harmonischen Nebeneinander mit der Wohnnutzung im Bestand kommt und Konflikte weitgehend ausgeschlossen sind.

Das Nutzungsmaß in beiden Gebietsteilen muss auf ein Maß begrenzt werden, das landschaftsverträglich ist und maximal die Bebauungsdichte im bestehenden Wohngebiet erreicht. Die ortstypischen Merkmale der Bestandsbebauung sollen auch bei der Maßstäblichkeit und Gestaltung der neuen Bebauung aufgegriffen werden. Dabei muss die Bebauung auch aufgelockert sein und zum offenen Landschaftsraum Durchblicke ermöglichen. Besondere Aufmerksamkeit muss aufgrund der exponierten Lage des B-Plan-Gebietes außerdem der Ausprägung des Siedlungsrandes beigemessen werden. Der Bebauungsplan muss deshalb die Voraussetzungen für das notwendige Maß an städtebaulicher Ordnung und die Herstellung einer klaren Siedlungskante schaffen. Die Tatsache, dass die neue Bebauung weithin sichtbar sein wird, macht es außerdem erforderlich, dass Gebäudeteile, die aus der Entfernung wahrnehmbar sind und damit das Ortsbild wesentlich prägen (insbesondere die Dächer), gestalterische Mindestanforderungen erfüllen.

Schließlich sollen im Gebiet auch Grün- und Freiflächen in angemessenem Umfang gesichert werden. Die erhaltenswerten Freiraumbestandteile, z. B. der vorhandene Wald und das angrenzende Gewässer II. Ordnung, müssen dabei integriert und vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Zur Erschließung der neuen Bebauung soll weitgehend der bestehende Straßenzug Zum Birkenwäldchen dienen. Eine besondere Bedeutung muss darüber hinaus dem Erhalt und der Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes beigemessen werden.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden als Baugebiete Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) sowie Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festge-setzt. Dies entspricht dem Planungsziel der Stadt, im Siedlungsteil Birkenwäldchen so-wohl neue Flächen für Wohnbebauung als auch neue Flächen für gewerbliche Nutzun-gen auszuweisen und auf diese Weise dem Mangel an Bauland für diese Nutzungen entgegenzuwirken.

Die nordwestlichen Teilflächen des Geltungsbereiches werden als Allgemeine Wohn-gebiete (WA 1 und WA 2) ausgewiesen. Dort soll die Entwicklung einer attraktiven, qualitätsvollen Wohnbebauung, die bestehende Engpässe im Wohnungsangebot der Stadt ausräumt und künftige verhindert, in Ergänzung der bestehenden Wohnnutzung in diesem Siedlungsteil ermöglicht werden. Die bereits durch die Straße Zum Birken-wäldchen erschlossenen Flächen im Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum bieten für diese Nutzung hervorragende Potenziale.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Es sind aber außer Wohngebäuden auch andere Nutzungen regelmäßig zulässig, wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, der Versorgung des Gebietes dienende nichtstörende Handwerksbetriebe und Räume für freie Berufe. Neben den regelmäßig zulässigen Nutzungen können in den Allgemeinen Wohngebie-ten ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Gartenbaubetrie-be zugelassen werden. Auf diese Weise wird einerseits eine sinnvolle städtebauliche Funktionsmischung ermöglicht und andererseits sichergestellt, dass sich gewerbliche Nutzungen nicht durch Emissionen über das nach dem allgemeinen Charakter der Baugebiete zulässige Maß hinaus nachteilig auf die Wohnnutzung auswirken.

In beiden Allgemeinen Wohngebieten unzulässig sind Tankstellen, Anlagen für Verwal-tungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Diese Nutzungen ziehen in der Regel besonders viel motorisierten Individualverkehr der Arbeitnehmer und Besucher an und würden dadurch in der verkehrsun günstigen Lage dieser Allgemeinen Wohn-gebiete Spannungen im Gebiet hervorrufen. Nur durch einen Ausschluss dieser Nut-zungen kann eine Beschränkung des Verkehrsaufkommens auf den Anliegerverkehr sichergestellt werden. Dies stellt auch eine erhöhte Wohnruhe sicher. Deshalb sollen insbesondere nicht störende Gewerbebetriebe und Verwaltungsnutzungen auf die süd-östlichen Gebietsteile konzentriert werden, die gerade für diese Nutzungen Potenziale bieten.

Diese Baugebiete im Südosten des Geltungsbereiches, zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem Gewerbestandort des ehemaligen Asphaltmischwerks, wer-den als Gewerbegebiete festgesetzt. Die ebenfalls bereits durch die Straße Zum Birkenwäldchen erschlossenen Flächen weisen aufgrund der Lage an der Haupter-

schließungsstraße des Siedlungsteils Birkenwäldchen und der Bahnhofsnähe eine noch höhere Lagegunst auf als die nordwestlichen Teilflächen. Gleichzeitig können die Flächen aber zeitweise erhöhten Lärm- und Geruchsimmissionen durch die benachbarten Gewerbeflächen (ehemaliges Asphaltmischwerk) ausgesetzt sein. Die Flächen bieten sich deshalb fast ausschließlich für eine gewerbliche Nutzung an. Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Durch diese Festsetzung sollen auch für gewerbliche Nutzungen neue attraktive Bauflächen geschaffen werden.

Dabei dürfen die Nutzungen im Gewerbegebiet aber die angrenzende Wohnbebauung, die im Bestand vorhanden ist, nicht stören, da sonst gegen den aus § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz abgeleiteten Trennungsgrundsatz verstoßen würde. Das Vorsorgeprinzip des § 50 BImSchG besagt, dass Umweltschutzprobleme durch vorausschauende Planung möglichst verhindert werden sollen. Die Planung nebeneinander ausübender, aber unter Umweltsichtspunkten nicht verträglicher Nutzungen ist deshalb in der Regel unzulässig. Die Gewerbegebiete werden deshalb als so genannte „eingeschränkte Gewerbegebiete“ (GEe 1 und GEe 2), in denen die zulässigen Nutzungsarten auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO eingeschränkt werden, festgesetzt. Auf diese Weise können die festgesetzten Gewerbegebiete zusätzlich auch eine Pufferfunktion zwischen dem vorhandenen Wohngebiet und dem Gewerbestandort südöstlich des Plangebietes (ehemaliges Asphaltmischwerk) übernehmen.

Das Störniveau der Nutzungen in diesen GEe muss deshalb auf ein Maß begrenzt werden, das ein verträgliches Nebeneinander ermöglicht. Es werden deshalb Tankstellen, selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen. Diese Nutzungen weisen in der Regel ein Störpotenzial auf, das in der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnnutzungen nicht verträglich ist und die Qualität der angrenzenden Wohnnutzung durch Lärm- und Abgasimmissionen erheblich beeinträchtigen würde.

Die Zulässigkeit sonstiger Gewerbebetriebsarten ist abhängig von ihrem Emissionsverhalten, da auch diese die Wohnruhe und Luftqualität im angrenzenden Wohngebiet nicht beeinträchtigen dürfen. Nur durch eine Einschränkung der Zulässigkeit auch der weiteren gewerblichen Nutzungen kann hier ein spannungsfreies Nebeneinander von neuen gewerblichen Nutzungen und bestehender Wohnnutzung erreicht werden. Einen konkreten Anhaltspunkt für das Emissionsverhalten der einzelnen Betriebs- und Anlagenarten bieten dabei die Abstandsklassen des inzwischen auch in Brandenburg angewandten Abstandserlasses von Nordrhein-Westfalen. Der Abstandserlass enthält in seiner Anlage Schutzabstände, die zwischen emittierenden Betriebsarten und schutzbedürftigen Gebieten – insbesondere Wohngebieten – in der Regel einzuhalten sind, um Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Lärm auszuschließen. Bezug nehmend auf die in der Abstandsklassenliste 2007 zum Abstandserlass von Nordrhein-Westfalen angegebenen Abstandsklassen werden in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 alle in den Abstandsklassen I bis VI aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit einem ähnlichen oder höheren Emissionsgrad ausgeschlossen. Dazu gehören beispielsweise auch Zimmereien, Lackierereien, Busunternehmen und Kartanlagen. Anlagen, die in

der Abstandsklasse VII geführt werden, können dagegen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch ein Einzelfallgutachten belegt wird, dass das Vorhaben verträglich ist, das heißt keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für die Bewohner des benachbarten Wohngebietes zu erwarten sind. Zu den Anlagen der Abstandsklasse VII gehören z. B. Tischlereien, Schlossereien und Kfz-Werkstätten. (Siehe auch vollständige Abstandsliste in den Anlagen zur B-Plan-Begründung). Wenn einer dieser Betriebe beispielsweise durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen seine Emissionen so begrenzt, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf das benachbarte schutzwürdige Wohngebiet nachweislich vermieden werden, so kann dieser Betrieb ausnahmsweise zugelassen werden.

Regelmäßig zulässig sind damit in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1 und GEE 2 nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, die nicht in der Abstandsliste geführt werden, weil sie z. B. auch innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten zulässig wären, oder die bereits ihrer Art nach nicht wesentlich stören können, wie beispielsweise Schuster, Schneider, Klempner oder Maler.

Neben den regelmäßig zulässigen Nutzungen sollen in den festgesetzten GEE ausnahmsweise – neben den bereits erwähnten Anlagen der Abstandsklasse VII bei Nachweis der Verträglichkeit – auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sein. Darüber hinaus sollen ebenfalls ausnahmsweise auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden können. Außerdem sollen die ansonsten in Gewerbegebieten regelmäßig zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke ebenfalls auf den Ausnahmetatbestand beschränkt werden, da diese Nutzungsart in der Nachbarschaft zum Wohnen aufgrund der damit in der Regel verbundenen Staub- und Lärmbelastigungen besonders konfliktträchtig ist.

Aber auch in der Regel nicht störende Betriebe und Einrichtungen können gegebenenfalls die Wohnnutzung stören, wenn sie aufgrund ihrer Größe oder Ausprägung in dieser konkreten Lage besonders viel Verkehr anziehen. Dies ist z. B. bei Verwaltungs- oder ähnlichen Einrichtungen denkbar, insbesondere dann, wenn mehrere solcher Einrichtungen oder Betriebe errichtet werden. Da das bestehende Wohngebiet bislang aufgrund seiner Lage und des fehlenden Durchgangsverkehrs kaum vom Verkehrslärm betroffen ist, könnten besonders verkehrsanziehende Betriebe, auch wenn sie ansonsten nicht störend sind, die Wohnruhe und Wohnqualität erheblich beeinträchtigen. Es wird deshalb zusätzlich festgesetzt, dass für in höherem Maße verkehrsanziehende Betriebe und Einrichtungen durch eine schalltechnische Berechnung (nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90) nachgewiesen werden muss, dass der Gesamtverkehr auf der Straße Zum Birkenwäldchen nicht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für den Schallschutz im Städtebau (nach DIN 18005) für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts führt.

Schließlich kann der Zulässigkeit eines Betriebes unter Umständen auch noch § 15 Abs. 1 BauNVO entgegenstehen. Gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind bauliche oder sonstige Anlagen im Einzelfall auch dann unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Mittels einer Nachsteuerung im Baugenehmigungsverfahren können außerdem Nebenbestimmungen, z. B. zu Betriebszeiten, getroffen werden, die im Bebauungsplanverfahren mangels bodenrechtlichem Bezug nicht festsetzbar sind. So muss z. B. davon ausgegangen werden, dass relevante Geräusche verursachende Nachtarbeit in den GEE 1 und GEE 2 nicht oder nur sehr eingeschränkt genehmigungsfähig sein wird.

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung folgen zurzeit nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, da für den überwiegenden Teil der Flächen eine Darstellung im FNP nicht erfolgt ist. Die ehemals im LSG „Westhavelland“ befindlichen Flächen wurden von der Genehmigung ausgenommen, da das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg das Vorliegen einer konkreten Bauleitplanung zur Bedingung für die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens gemacht hatte. Die Darstellung der Flächen im FNP erfolgt nun im Parallelverfahren (1. Änderung des FNP) entsprechend den im B-Plan vorgesehenen Flächennutzungen.

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 durch eine maximale Grundflächenzahl (GRZ), eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ), eine maximale Zahl der Vollgeschosse sowie Höchstmaße für die Firsthöhe und die Traufhöhe bestimmt. Für die Gewerbegebiete GEE 1 und GEE 2 wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch Höchstmaße für die GRZ, die Baumassenzahl (BMZ) und die Oberkante baulicher Anlagen (OK) festgesetzt.

Für die neuen Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die zulässige GRZ auf maximal 0,2 und die GFZ auf maximal 0,3 festgesetzt. Zulässig sind also 0,2 m² Grundfläche und 0,3 m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche. Damit werden die gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete deutlich unterschritten. Ziel ist es, zwar eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke zuzulassen und den gestiegenen Ansprüchen, beispielsweise an die Wohnfläche pro Person, Rechnung zu tragen, gleichzeitig aber in den sensiblen Randbereichen des Ortes und Übergangsbereichen zum geschützten Landschaftsraum den baulichen Eingriff zu minimieren und die mögliche Verdichtung zu begrenzen. Eine Dominanz der Bebauung soll in diesen Bereich vermieden werden. Die Gebiete sollen weiterhin einen durchgrünten Charakter aufweisen sowie Durchblicke zum bzw. vom Landschaftsraum ermöglichen. Bei einer geringen Bebauungsdichte ist es außerdem möglich, den Ausgleich der durch Bebauung und Versiegelung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft weitgehend auf den Baugrundstücken selber vorzunehmen.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Ziel ist es, den künftigen Bewohnern des Gebietes auch die Errichtung ausbaufähiger Dächer zu ermöglichen. Dies ist auch deshalb sinnvoll, da eine Unterkellerung der Gebäude aufgrund der vorhandenen Bodendenkmale (siehe auch Abschnitt „Denkmalschutz“ in Kapitel 3.4) und des hohen Grundwasserstandes sehr schwierig und problematisch ist. Gemäß § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) zählen als Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Lediglich Installationsgeschosse sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, zählen nicht als Vollgeschosse. Das bedeutet, dass Dachgeschosse immer dann als Vollgeschosse zählen, wenn in ihnen Aufenthaltsräume möglich sind, unabhängig davon, ob das Dach tatsächlich ausgebaut wird oder nicht.

Damit die neuen Wohngebäude die Bestandsbebauung nicht überragen, wird die maximale Firsthöhe auf 8,0 m begrenzt. Durch das Zusammenspiel der festgesetzten maximalen Firsthöhe und Geschosshöhe mit einer maximalen Traufhöhe (Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut), die auf 4,0 m begrenzt wird, wird auch eine Unterkellerung der Gebäude weitgehend verhindert: Möglich sind lediglich Keller, die nicht als Vollgeschosse anzurechnen sind, also maximal 1,40 m aus der Geländeoberfläche herausragen. Diese 1,40 m können aber nicht ausgeschöpft werden, da dann bei der Errichtung eines normalen Erdgeschosses die maximale Traufhöhe überschritten würde. Es sind folglich nur Keller möglich, die deutlich tiefer in der Erde liegen. Aufgrund des hohen finanziellen Aufwands, den dies (resultierend aus hohem Grundwasserstand und Bodendenkmal) bedeuten würde, werden die Bauherren in der Regel von einer Unterkellerung Abstand nehmen.

Die maximale Grundflächenzahl in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 wird ebenfalls auf einen sehr niedrigen Wert von 0,25 festgesetzt. Damit wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für Gewerbegebiete von 0,8 erheblich unterschritten. Dies ist erforderlich, um auch hier zum einen der Lage im geschützten Landschaftsraum und zum anderen den durch den Bestand vorgegebenen Strukturen Rechnung zu tragen. Das Maß der baulichen Nutzung wird darüber hinaus durch eine maximale Baumassenzahl (BMZ) bestimmt. Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je m² Grundstücksfläche (im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO) zulässig sind. Die Festsetzung einer BMZ ist bei gewerblichen Nutzungen sinnvoller als die Festsetzung einer GFZ, da Gewerbebauten häufig anders strukturiert sind als beispielsweise Wohngebäude und das Maß der baulichen Nutzung mit der BMZ unabhängig von der Zahl und Höhe der Vollgeschosse und sogar für bauliche Anlagen, die nicht in der üblichen Geschosshöhe errichtet werden, festgesetzt werden kann. Die Baumassenzahl wird für die GEe 1 und GEe 2 auf maximal 1,3 begrenzt. Das bedeutet, dass je Quadratmeter Grundstücksfläche 1,3 m³ Baumasse realisiert werden können. Die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für die BMZ in Gewerbegebieten (10,0) wird dabei wiederum deutlich unterschritten.

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch eine uneingeschränkte „Stapelung“ der zulässigen Baumasse auszuschließen, sollen auch in den eingeschränkten Gewerbegebieten Gebäudehöhen von 8,0 m nicht überschritten werden. Da geneigte Dächer bei Gewerbebauten nicht üblich sind und im Bebauungsplan deshalb auch nicht vorgeschrieben werden sollen, wird statt einer maximalen Firsthöhe für die Gewerbegebiete GEE 1 und GEE 2 die maximale Oberkante baulicher Anlagen (OK) festgesetzt.

Damit es im späteren Baugenehmigungsverfahren nicht zu Unklarheiten kommt, von welcher Geländehöhe bei der Ermittlung der Trauf-, First- und Gebäudehöhen auszugehen ist, wird die Geländehöhe im Bebauungsplan durch Höhenbezugspunkte festgesetzt. Maßgebliche Bezugshöhe ist die Geländehöhe an dem jeweiligen geplanten Gebäudestandort. Da es unmöglich ist, für jeden künftigen Gebäudestandort innerhalb der festgesetzten Baufelder Höhenbezugspunkte festzusetzen, wurde eine Festsetzung lediglich an einigen markanten Stellen – im Regelfall entlang der Straßenverkehrsflächen an den Ecken der Baufenster – vorgenommen. Liegt ein Gebäude zwischen den festgesetzten Höhenbezugspunkten, ist die Bezugshöhe für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe bzw. Trauf- und Firsthöhe durch Interpolieren zu ermitteln.

In allen Baugebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50 Prozent durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen und theoretisch auch durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die im Geltungsbereich faktisch kaum in Frage kommen, möglich. Es werden in dieser Hinsicht im Bebauungsplan keine Einschränkungen vorgenommen, um den Eigentümern die Errichtung funktionsergänzender Nebengebäude und -anlagen zu ermöglichen. Das relativ geringe Maß der Nutzung für die Gebäude der Hauptnutzung gestattet diese Überschreitung, ohne dass andere Belange der Planung unverträglich beeinträchtigt werden.

Bauweise

Für alle Baugebiete wird im Bebauungsplan die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und textlich definiert. Diese lehnt sich jeweils an die Definition der offenen Bauweise in § 22 Abs. 2 BauNVO an.

Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nur Einzel- und Doppelhäuser. Das bedeutet, dass in den WA 1 und WA 2 die Gebäude entweder freistehend mit seitlichen Abständen zur Grundstücksgrenze zu errichten oder auf jeweils benachbarten Grundstücken einseitig an der Grundstücksgrenze aneinander zu bauen sind. Im Unterschied zur Definition der offenen Bauweise in § 22 Abs. 2 BauNVO, in der die Gesamtlänge der entstehenden Baukörper bis zu 50 Meter betragen darf, wird aber die maximale Länge der Baukörper auf 20 Meter beschränkt.

Mit der Festsetzung dieser Bauweise wird zum einen der kommunalen Zielstellung gefolgt, in diesen neuen Baugebieten insbesondere die Errichtung von Einfamilienhäusern zu ermöglichen und damit in diesem Marktsegment, das zurzeit in Pritzerbe

deutlich unterrepräsentiert ist, ein Angebot zu schaffen. So soll die Abwanderung von Einwohnern verhindert und der Zuzug vor allem von Familien gefördert werden. Es sollen aber nicht ausschließlich Einzelhäuser, sondern auch Doppelhäuser, die sich in der Regel hinsichtlich ihrer Baukörper nicht wesentlich von Einzelhäusern unterscheiden und bei kleineren Grundstücken eine gute Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglichen, zugelassen werden. Auf diese Weise kann auch eine Mischung der künftigen Bewohnerschichten erreicht werden.

Die Begrenzung der Baukörperlänge ist erforderlich, um eine zur offenen Landschaft durchlässige städtebauliche Gestaltung des Gebietes und einen behutsamen Übergang zum Landschaftsraum sicherzustellen. Darüber hinaus entspricht die festgesetzte maximale Länge von 20 Metern dem Maß des einzigen Doppelhauses, das derzeit schon im bestehenden Wohngebiet vorhanden ist. Nur durch diese Festsetzung kann sichergestellt werden, dass nicht ortsuntypische geschlossene Gebäuderiegel von bis zu 50 Metern Länge entstehen. Die Bebauung innerhalb des WA 1 soll mindestens einmal, die Bebauung im WA 2 mehrmals unterbrochen werden, da nur so Bezüge und Sichtbeziehungen zum Landschaftsraum erhalten werden können.

In den festgesetzten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sollen dagegen nur Einzelhäuser errichtet werden können. Die Gebäude müssen deshalb zwingend mit seitlichen Abständen zur Grundstücksgrenze realisiert werden. Durch diese Festsetzung soll der Massierung der Bebauung in diesen Gewerbegebieten entgegengewirkt und zu einer aufgelockerten Bebauung beigetragen werden. Auch in diesen Baugebieten darf die maximale Gebäudelänge 20 Meter nicht überschreiten. Es wird deshalb auch für diese Baugebiete die abweichende Bauweise festgesetzt. Damit wird auch in diesem Bereich des Plangebietes eine zum geschützten Landschaftsraum durchlässige städtebauliche Gestaltung sichergestellt und ein behutsamer Übergang zum geschützten Landschaftsraum geschaffen. Auch der durchgrünte Charakter des Gebietes kann auf diese Weise weitgehend erhalten werden.

Wenn in den Baugebieten seitliche Grenzabstände eingehalten werden (müssen), so ergibt sich der erforderliche Mindestabstand aus § 6 der Brandenburgischen Bauordnung.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO wird im B-Plan-Gebiet ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche dient der Herstellung der wesentlichen Grundzüge der städtebaulichen Ordnung im B-Plan-Gebiet.

Die Baufenster im B-Plan-Gebiet werden sowohl in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 als auch in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Innerhalb dieser Baufenster ist eine Bebauung nach Maßgabe der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Damit müssen die Gebäude nicht zwingend in einer Bauflucht stehen und das Vor- und

Zurückspringen von Gebäuden ist möglich. Es wird aber aus städtebaulichen Gründen ein gewisser Rahmen gesetzt, in dem sich alle Gebäude der Hauptnutzung konzentrieren müssen.

Die Baufenster in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 konzentrieren sich vor allem entlang der Straße Zum Birkenwäldchen und weisen überwiegend eine Tiefe von 20 Metern auf. Die rückwärtigen, zum Landschaftsraum festgesetzten Baugrenzen sollen sicherstellen, dass die Gebäude der Hauptnutzung in den den Straßen zugewandten Grundstücksbereichen konzentriert werden und so eine klare Siedlungskante zum Landschaftsraum ausgebildet wird. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sollen allenfalls untergeordnete Nebenanlagen errichtet werden. Im Idealfall werden sie von weiterer Bebauung freigehalten und als durchgrünte private Freiflächen im Übergangsbereich zum Landschaftsraum gestaltet. Die straßenseitige Baugrenze im WA 2 weist durchgehend einen Abstand von 3 Metern zu der im Baugebiet verlaufenden Abwasserleitung, die in ihrem Bestand gesichert werden soll, auf (siehe auch Abschnitt „Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“). So wird außerdem die Ausprägung von Vorgartenbereichen, wie sie im Siedlungsteil Birkenwäldchen typisch sind, unterstützt.

Die südliche Grenze des Baufelds im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 weist zudem einen Abstand von mindestens 27 Metern zur Gleismitte der an das Plangebiet angrenzenden Eisenbahntrasse auf. In dieser Entfernung können die Orientierungswerte für den Schallschutz im Städtebau (DIN 18005) durch den Bahnverkehr eingehalten werden, so dass keine lärm mindernden Maßnahmen erforderlich sind.

Die Baufenster in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 werden ausschließlich an der Straße Zum Birkenwäldchen angeordnet. Damit müssen sämtliche Gebäude der Hauptnutzung entlang der Straße konzentriert werden. Auf diese Weise kann ein angemessener Schutzabstand zum angrenzenden sensiblen Landschaftsraum gewährleistet werden. Zur Straße muss ein Abstand von 2 Metern eingehalten werden. Hintergrund für diesen Abstand ist zum einen die nach dem aktuellen Stand der Straßenplanung unmittelbar an den Grundstücksgrenzen vorgesehene Entwässerungsmulde, an die nicht unmittelbar herangebaut werden soll, und zum anderen die im Straßenraum verlaufende Gashochdurchleitung, an die aus Sicherheitsgründen nicht näher als 2 Meter herangebaut werden darf. Die Tiefe des Baufensters im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 wurde deshalb gegenüber dem Vorentwurf noch einmal um 2 Meter auf 18 Meter reduziert. Darüber hinaus wurde dieses Baufenster im südlichen Bereich so reduziert, dass sich die dort verlaufenden Leitungen (Gashochdruckleitung und 15 kV-Elektraleitung) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden und Gebäude der Hauptnutzung auch dort in jedem Fall den erforderlichen Mindestabstand zu diesen Leitungen einhalten. So müssen die Leitungen nicht kurzfristig verlegt werden; auf Dauer ist jedoch eine Verlegung in die öffentlichen Verkehrsflächen anzustreben. (Siehe auch Abschnitt „Ver- und Entsorgung“ in Kapitel 3.5.)

Die Größen der Baufenster, die durch die Baugrenzen entstehen, ermöglichen in allen Baugebieten eine Bebauung mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Maß der baulichen Nutzung.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen – beispielsweise Erkern, Balkonen, Eingangsüberdachungen etc. – über die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zulassen (vgl. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplan werden hinsichtlich der Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen nur geringfügige Einschränkungen getroffen, um die Freiheiten der Grundstückseigentümer nicht zu stark zu beschränken.

Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Grundstücks oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Dazu gehören bei einem Wohnhaus beispielsweise ein kleines Gewächshaus oder ein Fahrrad- und Geräteschuppen, aber auch Mauern, Zäune oder eine Schaukel. Wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, können derartige Nebenanlagen nicht nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sondern gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO auch außerhalb, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zugelassen werden. Gleiches gilt gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch für bauliche Anlagen, die nach Maßgabe von § 6 der Brandenburgischen Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können, wie Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports). Auf der Grundlage von § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Nebenanlagen und Einrichtungen in bestimmten Gebietsteilen unzulässig sind, auf der Grundlage von § 12 Abs. 6 BauNVO, dass Stellplätze und Garagen unzulässig sind.

Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete G_{Ee} 1 und G_{Ee} 2 wird im Bebauungsplan lediglich auf der Grundlage von § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die Zulässigkeit von unselbständigen Lagerplätzen, das heißt zu einem Betrieb zugehörigen Lagerplätzen, eingeschränkt (selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze sind in diesen Gebieten grundsätzlich unzulässig). Aufgrund der Lärmemissionen, die häufig mit Lagerplätzen verbunden sind, sollen diese nur auf den rückwärtigen Teilflächen der Baugrundstücke zugelassen werden können. Lagerplätze dürfen deshalb nur zwischen dem Hauptgebäude und der rückwärtigen Baugebietsgrenze angelegt werden. Durch diese räumliche Einschränkung können Beeinträchtigungen insbesondere der vorhandenen Wohnnutzung weitgehend ausgeschlossen werden, ohne dass es eines generellen Ausschlusses von unselbständigen Lagerplätzen, die häufig wichtiger Bestandteil von Gewerbebetrieben sind, bedarf.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Stellplätzen und Garagen lediglich auf den Flächen F und G, das heißt auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, eingeschränkt. Sowohl Nebenanlagen als auch Stellplätze und Garagen sind auf diesen Flächen unzulässig. Die Festsetzung ist zum einen zum Schutz der Anpflanzungen auf diesen Flächen erforderlich. Die Pflanzungen können ihre ökologische Wirksamkeit dauerhaft nur entfalten, wenn die Flächen insgesamt als Dauergrünland angelegt und auch als

solches erhalten werden. Beeinträchtigungen durch die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auf diesen Flächen müssen deshalb ausgeschlossen werden. Darüber hinaus wird durch diese Festsetzung auch der Lage an der Grenze zum sensiblen, geschützten Landschaftsraum des LSG „Westhavelland“ Rechnung getragen, da anders als für die übrigen Flächen an den Rändern des B-Plan-Gebietes keine Festsetzung als Grünfläche erfolgt. Nicht zuletzt werden auch negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Fernwirkung des Gebietes durch diese Festsetzung vermieden. Da für die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den WA 1 und WA 2 keine Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen getroffen werden, besteht dort noch ein ausreichender Spielraum für die Errichtung dieser Anlagen.

Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden als Verkehrsflächen öffentliche Straßenverkehrsflächen, private Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des B-Plan-Gebietes für den öffentlichen Straßenverkehr erfolgt überwiegend über die bereits vorhandene Straße Zum Birkenwäldchen, die dementsprechend – mit geringfügigen Korrekturen zur Anpassung an das reale, kommunale Straßenflurstück – als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt wird, soweit sie sich im Geltungsbereich befindet. Lediglich das Allgemeine Wohngebiet WA 1 ist noch nicht unmittelbar an die bestehende Straße angeschlossen. Um eine ausreichende Erschließung dieses Baugebietes sicherzustellen, ist eine geringfügige Ergänzung des Straßennetzes erforderlich. Diese soll auf dem kommunalen Flurstück 327/5 der Flur 15, das im Liegenschaftskataster bereits vollständig als „Verkehrsfläche, Weg“ eingetragen ist, erfolgen. Diese Fläche wird deshalb ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Breite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche beträgt mindestens 6,50 Meter, überwiegend 7,00 Meter. Dies entspricht vorwiegend der derzeitigen Breite der Verkehrsfläche, wobei die bereits befestigten Teilabschnitte in dieser Fläche integriert sind. Die Straße Zum Birkenwäldchen ist derzeit teilweise noch unbefestigt und weist in Teilabschnitten Instandsetzungsdefizite auf, die in Zukunft behoben werden sollten. Lediglich der südöstliche Abschnitt der Straße ist in einem befriedigenden Zustand.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen in Fahrbahn, Gehweg, Pflanzstreifen etc. und die konkrete Ausbildung der Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans und sollen erst im Zuge der Straßenausbauplanungen und -maßnahmen erfolgen.

Die Straßenausbauplanung liegt als Vorplanung für den südöstlichen Abschnitt der Straße Zum Birkenwäldchen vor. Stand der Überlegungen ist es, die Straße mit einer 4,75 Meter breiten Fahrgasse und einem 1,20 Meter breiten Gehweg auf der Seite der bestehenden Wohnbebauung zu gestalten. Auf der Seite der im Bebauungsplan fest-

gesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete soll eine 1,50 Meter breite Entwässerungsmulde angelegt werden.

Da der Verkehr in den übrigen Straßenabschnitten auf den reinen Anliegerverkehr der Bewohner beschränkt sein wird, können dort beispielsweise Mischverkehrsflächen ausgebildet werden. Diese müssen jedoch zusätzlich über einen unbefestigten Randstreifen mit Mulden-Rigolen-System zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers verfügen. Die Breite der Straßenverkehrsfläche ist so bemessen, dass sich zwei Pkw begegnen können und zusätzlich die Ausbildung eines solchen Randstreifens, z. B. auch für Bepflanzungen bzw. in Teilabschnitten gegebenenfalls auch für die Unterbringung von ruhendem Verkehr – in Ergänzung der Stellplätze auf den Grundstücken – erfolgen kann. Die Ausbildung separater Gehwege ist dort angesichts der erwarteten geringen Verkehrsstärke nicht zwingend erforderlich, sollte aber geprüft werden.

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind gemäß den grünordnerischen Festsetzungen im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan insgesamt 10 Bäume zu pflanzen (siehe auch Kapitel 3.3).

Private Verkehrsflächen

Zusätzlich zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird im Bebauungsplan eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Dabei handelt es sich um einen Teil des ansonsten außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Flurstücks 327/9. Durch diese Festsetzung wird die Erschließung dieser landwirtschaftlichen Flächen gesichert. Darüber hinaus kann der nordwestliche Teil des Baufeldes innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 bei Erforderlichkeit über diese kurze Stichstraße erschlossen werden (Privatzufahrt). Dies muss dann z. B. über Grunddienstbarkeiten gesichert werden. Die festgesetzte Breite von 3 Metern ist für die genannte Funktion ausreichend.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zusätzlich zu den Straßenverkehrsflächen werden im Bebauungsplan zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Diese Verkehrsflächen sollen überwiegend bzw. ausschließlich dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr dienen. So soll für diese Verkehrsteilnehmer, die in der Regel auf Umwege sehr empfindlich reagieren, ein Ort der kurzen und attraktiven Wege geschaffen werden. Dies dient in besonderem Maße auch den in ihrer Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen, wie beispielsweise alten Menschen und Familien mit Kindern.

Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird zunächst der im Zuge des Ausbaus der Bahnstrecke Brandenburg – Rathenow angelegte Weg entlang der Bahntrasse im Westen des B-Plan-Gebietes festgesetzt. Dieser Weg soll neben dem landwirtschaftlichen Verkehr und dem notwendigen Verkehr zur Instandhaltung der Bahnstrecke ausschließlich dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr dienen. Der Weg ist unversiegelt, aber befestigt und soll in der realisierten Form erhalten bleiben. Dabei stell-

te sich im Zuge Neuerstellung der Planunterlage im März 2015 heraus, dass der Weg etwas schmaler als ursprünglich angenommen realisiert wurde. Die Grenzen dieser Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – in der Planzeichnung mit „M“ gekennzeichnet – werden deshalb korrigiert und an den Bestand angepasst. (Siehe auch Abschnitt „Ausführungsplanung zum Seitenweg der Bahntrasse“ in Kapitel 2.2.)

Eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird im Südosten des Geltungsbereiches festgesetzt. Diese Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – in der Planzeichnung mit „N“ gekennzeichnet – soll ausschließlich dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr dienen. Die festgesetzte Verkehrsfläche nimmt ungefähr den Verlauf des bestehenden unbefestigten Wegs, der am Standort des ehemaligen Asphaltmischwerks vorbei unmittelbar zum Bahnhof Pritzerbe führt, auf. Diese direkte Wegeverbindung soll auch künftig gesichert werden. Die festgesetzte Fläche befindet sich allerdings etwas weiter nördlich als der bestehende Weg, nicht mehr auf dem Flurstück 202, sondern auf dem Flurstück 203/2. Hintergrund für diese Verschiebung sind die über das Flurstück 203/2 verlaufenden Leitungen – eine Gashochdruckleitung und eine 15 kV-Elektrleitung. Da diese Leitungen nicht mit Gebäuden überbaut werden können, ist es sinnvoll, den Fuß- und Radweg so anzulegen, dass sich die Leitungen künftig überwiegend im Bereich der Verkehrsfläche befinden. Ein Ausbau des Weges ist anzustreben (z. B. wassergebundene Decke), eine Versiegelung sollte jedoch nicht erfolgen.

Grünflächen

Im Bebauungsplan werden ausschließlich private Grünflächen festgesetzt. Öffentliche Grünflächen, das heißt durch die Allgemeinheit nutzbare Flächen, sind nicht vorgesehen und angesichts der Lage des Gebietes in Verbindung mit den geplanten Nutzungen (Einfamilienhausbebauung auf dem eigenen Grundstück bzw. Gewerbe) auch nicht erforderlich.

Als private Grünfläche werden zunächst die östlichen Teilflächen des Geltungsbereiches festgesetzt, die im FNP der Stadt Havelsee ebenfalls als Grünfläche dargestellt sind, soweit es sich nicht um Wald handelt (siehe Abschnitt „Wald“ in Kapitel 3.4). Diese Flächen befinden sich im Übergangsbereich zu dem angrenzenden wertvollen Landschaftsraum des Elsbruchs, eines Feuchtwaldbereiches. Zudem grenzt unmittelbar östlich des Geltungsbereiches ein Gewässer II. Ordnung an. Die Festsetzung als Grünfläche soll zum einen der Eingrünung und Einbindung des Gebietes in den Landschaftsraum dienen. Ziel ist es außerdem, das Gewässer II. Ordnung in eine Grünfläche einzubetten und den Gewässerrandstreifen aufzuwerten. Zum anderen soll die Grünfläche insbesondere auch dem Aufenthalt der Anlieger und der Ausbildung eines grünen „Pufferbereiches“ zu den benachbarten, außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Gewerbeflächen (Standort ehemaliges Asphaltmischwerk) dienen. Innerhalb der Grünfläche wird deshalb auch ein Teil der Maßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft in den Gewerbegebieten gebündelt (siehe auch Kapitel 3.3). Die geplante Bepflanzung der Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern kann auch einen gewissen Schutz gegen Staub- und

Schadstoffimmissionen des nahen Gewerbestandortes (ehemaliges Asphaltmischwerk) und gegebenenfalls auch eine – wenn auch geringe – Lärminderung bewirken.

Ebenfalls als private Grünfläche wird die unmittelbar nördlich an die Eisenbahngleise angrenzende bestehende Grünfläche auf den Flurstücken 412 und 413 der Flur 15 festgesetzt. Diese aufgrund des Zuschnitts und der Lage an der Bahntrasse nicht bebaubare Fläche soll ebenfalls der Eingrünung des Siedlungsteiles dienen. Teilflächen des Flurstücks 413 gehören zu dem planfestgestellten Bahnseitengraben. Eine zusätzliche Bepflanzung ist in diesem Bereich nicht vorgesehen, so dass die Festsetzung dem Zweck der Planfeststellung nicht entgegensteht (siehe auch Abschnitt „Bahnseitengraben“ in Kapitel 3.4). Auf den übrigen Teilflächen, die soweit es sich um Flächen im Eigentum der DB Netz AG handelt als nicht betriebsnotwendig eingestuft werden, soll im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen eine Wind- und Sichtschutzpflanzung für die angrenzende Wohnbebauung angelegt werden (siehe auch Kapitel 3.3).

Darüber hinaus sind gemäß § 7 Abs. 1 BbgBO auch die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke, z. B. innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung entgegenstehen, so dass sie in ihrer Funktion mit privaten Grünflächen vergleichbar sein werden. Diese Flächen sollen jedoch nicht im planungsrechtlichen Sinne gesondert als private Grünflächen festgesetzt werden, um die Bauherren hinsichtlich der konkreten Aufteilung ihrer Grundstücke nicht weiter einzuschränken. Sie sind Bestandteil der festgesetzten Baugebiete und werden durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Begrenzung des Anteils der Grundstücksfläche, die bebaut werden darf) von Bebauung freigehalten. Auch auf diesen Flächen sollen erforderliche Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft realisiert werden (siehe auch Kapitel 3.3).

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf dem Flurstück 406 der Flur 15 eine kommunale Abwasserpumpanlage (Abwassertauchpumpwerk). Die Anlage wurde 2008 erneuert und soll dauerhaft an diesem Standort gesichert werden. Das Grundstück, auf dem sich das Abwasserpumpwerk befindet, wird deshalb im Bebauungsplan als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Pumpwerk“ festgesetzt.

Die Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für Ablagerungen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Eventuell erforderliche Standorte, beispielsweise für das Aufstellen von Wertstoffbehältern, können problemlos im Bereich der öffentlichen Flächen untergebracht werden.

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die im Bebauungsplan mit „L“ gekennzeichnete Fläche wird als Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten ist, festgesetzt. Dort verläuft bereits eine Abwassergefälleleitung (DN 200) zu dem im B-Plan-Gebiet vorhandenen Abwasserpumpwerk. Die Festsetzung ist erforderlich, da die Leitung nicht im öffentlichen Straßenraum, sondern über private, künftig entsprechend der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet für Wohnbebauung vorgesehene Grundstücke verläuft. Dieser Verlauf der Abwassergefälleleitung soll weiterhin beibehalten werden, da eine Verlegung der Leitung sehr kostenintensiv wäre. Gegebenenfalls ist langfristig eine Verlegung der Leitung in den öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Begünstigter Unternehmensträger ist der „Eigenbetrieb der Stadt Havelsee für die Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung“, der unter anderem für den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen in Pritzerbe zuständig ist. Ein Leitungsrecht wird allein durch diese Festsetzung noch nicht begründet. Es bedarf vielmehr noch der grundbuchlichen Eintragung, soweit diese noch nicht erfolgt ist.

Da die Leitung weitgehend parallel zur Straße Zum Birkenwäldchen (in einem Abstand von überwiegend 3 Metern, in Teilabschnitten auch mehr) verläuft, resultieren aus der Festsetzung keine Einschränkungen hinsichtlich der grundsätzlichen Bebaubarkeit der Grundstücke, die im Übrigen erst durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht wird. Es kann lediglich nicht unmittelbar an die Straße gebaut werden. Ein Abstand der Bebauung von mehreren Metern zur Straße entspricht aber der ortsüblichen Bauweise innerhalb des Siedlungsteils. Das festgesetzte Baufenster (siehe auch Abschnitt „Überbaubare Grundstücksfläche“) weist einen Abstand von 3 Metern zur Mitte der Abwasserleitung auf. Dies ist der erforderliche Schutzstreifen, um eine einwandfreie Wartung der Leitung zu gewährleisten und äußere Einwirkungen, die den Bestand der Leitung gefährden könnten, auszuschließen. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine Bauwerke errichtet werden. Außerdem muss der Zugang zu den Kontrollschächten jederzeit gewährleistet werden. Anpflanzungen dürfen die Sicherung und Wartung der Leitung nicht gefährden, was in der Regel tiefwurzelnde Bäume ausschließen wird. Müssen bei Wartungsarbeiten oder Havarie behindernde Anpflanzungen entfernt werden, so erfolgt dies entschädigungslos.

3.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich zwar außerhalb des historischen Siedlungsbestandes der Altstadt von Pritzerbe, trotzdem muss die neue Bebauung gewissen gestalterischen Grundanforderungen genügen, um sich in den Bestand des Siedlungsteils Birkenwäldchen einzufügen. Darüber hinaus wird die künftige Bebauung aufgrund ihrer Randlage im Siedlungsteil auch aus der Ferne sichtbar sein. Es ist deshalb ein besonderes Augenmerk auf die Elemente der Bebauung zu richten, die eine Fernwirkung haben.

Es werden deshalb auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) auch gestalterische Festsetzungen für die baulichen Anlagen getroffen. Durch die Festsetzungen sollen Beeinträchtigungen

des Ortsbildes ausgeschlossen und eine ortsbildtypische Weiterentwicklung des Gebietes sichergestellt werden. Die bestehende ortstypische Bebauung gibt den Rahmen für die Gestaltung vor.

Die Festsetzungen zur Gestaltung beschränken sich auf die wesentlichen, überwiegend vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbaren Gestaltungsmerkmale, und zwar auf die Dächer, die Fassaden und die Einfriedungen.

Dachform, Dacheindeckung, Firstrichtung und Dachaufbauten

Zu den Elementen, die in starkem Maße ortsbildprägend sind und gleichzeitig eine enorme Fernwirkung besitzen, gehören die Dächer. Charakteristisch für die vom Geltungsbereich umschlossene Bestandsbebauung im Siedlungsteil Birkenwäldchen sind die schlichten, gaupenlosen Satteldächer mit einer relativ steilen Neigung von bis zu 60°. Dabei verläuft die Firstrichtung der Dächer parallel zur Straße.

Damit Neubauvorhaben das harmonische Erscheinungsbild der Bebauung nicht zerstören, sollen sie diese wesentlichen Charakteristika aufnehmen. Es wird deshalb festgesetzt, dass die Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 als Satteldächer oder als Walmdächer, die ein ähnliches Erscheinungsbild wie Satteldächer aufweisen, errichtet werden müssen. Allerdings kann die Dachneigung innerhalb eines größeren Spektrums liegen als bei der Bestandsbebauung. Festgesetzt wird eine Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 60°. Dies ist zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung ausreichend und ermöglicht den Bauherren gleichzeitig eine größere Flexibilität.

Des Weiteren muss die neue Wohnbebauung eine einheitliche traufständige Firstrichtung – entsprechend der Planzeichnung – aufweisen, wie sie bei der Bestandsbebauung typisch ist. Dies ist auch für die Fernwirkung der Bebauung von großer Bedeutung, da dadurch die Ausbildung eines klaren Siedlungsrandes unterstützt und ein harmonisches Einfügen in den umgebenden Landschaftsraum sichergestellt wird.

Die Bebauung in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 muss dagegen nicht zwingend Satteldächer oder Walmdächer aufweisen. Geneigte Dächer sind bei Gewerbebauten grundsätzlich die Ausnahme; diese verfügen in der Regel über Flachdächer. Die künftige Bebauung wird darüber hinaus nicht in gleichem Maße exponiert im Landschaftsraum liegen wie die Wohnbebauung. Werden allerdings geneigte Dächer errichtet, so müssen auch diese die ortstypische Dachneigung von 35° bis 60° und eine traufständige Firstrichtung aufweisen, damit sie sich in die Bestandsbebauung einfügen.

Darüber hinaus dürfen sämtliche Dächer mit einer Neigung von mindestens 35° nur mit unglasierten, nicht engobierten Dachsteinen (Ziegel, Betondachsteine etc.) in ortstypischen Farbtönen (rot bis rotbraun oder grau) gedeckt werden. Glasierte oder engobierte Ziegel bzw. Ziegel oder Dachsteine mit einem ähnlichen Glanzeffekt sowie untypische Farbtöne, wie z. B. blau oder grün, würden vor allem wegen ihrer Fernwirkung das Orts- und Landschaftsbild stören.

Nicht von diesen Festsetzungen betroffen sind Garagen, überdeckte Stellplätze sowie untergeordnete Einrichtungen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von maximal 24 m² – dies entspricht beispielsweise einer großzügigen Einzelgarage oder einer Gartenlaube –, da diese kleinen Gebäude in der Regel keinen wichtigen Beitrag zum Ortsbild leisten und deshalb aus städtebaulichen Gründen keine Festsetzungen erforderlich sind.

Im gesamten Geltungsbereich dürfen technische Aufbauten auf den Dächern die First- bzw. Gebäudehöhe um maximal 3 Meter überschreiten. Dieses Maß ermöglicht die Errichtung von normalen Hausantennen. Dagegen ist die Errichtung z. B. von größeren Sendemasten auf den Dächern wegen ihrer Fernwirkung und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgeschlossen.

Gestaltung der Fassaden

An die Gestaltung der Fassaden sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur geringe Anforderungen gestellt werden, da im Ortsteil Pritzerbe nur außerhalb der historischen Altstadt Möglichkeiten für gestalterische Freiheiten der Bauherren bestehen. Die Fassaden können deshalb vielfältiger als in der Altstadt gestaltet werden.

Es wird deshalb lediglich der Gebrauch von glasierten Verblendern und Oberflächenverkleidungen aus Kunststoffen und Metallen ausgeschlossen. Durch diese Festsetzung wird die Einbindung der Gebäude in die Qualitäten des städtebaulichen und landschaftlichen Umfeldes sichergestellt; gestalterische Auswüchse an den Fassaden werden ausgeschlossen. Die Festsetzung betrifft nicht den Fassadenaufbau, so dass Fassadendämmsysteme wie beispielsweise eine Dämmschicht aus Kunststoff innerhalb eines mehrschaligen Wandaufbaus oder Kunststoffbeimengungen im Putz selbstverständlich zulässig sind.

Einfriedungen

Die Gestaltung der Einfriedungen im B-Plan-Gebiet wird überwiegend den Grundstückseigentümern freigestellt. Eine Ausnahme bilden die Einfriedungen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, das heißt entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches. Dort müssen die Einfriedungen eine optische Durchlässigkeit aufweisen, die der Orientierung zum offenen Landschaftsraum und zum LSG „Westhavelland“ Rechnung trägt. Geschlossene Einfriedungen sind deshalb an diesen Grundstücksgrenzen unzulässig; sämtliche Einfriedungen sind als offene Einfriedungen zu gestalten. Gemäß Nr. 55.6 der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO) sind offene Einfriedungen solche, die ein ungehindertes Durchsehen zulassen, wie z. B. Maschendrahtzäune. Geschlossene Einfriedungen, z. B. Mauern, lassen dagegen ein ungehindertes Durchsehen nicht zu. Durch den Ausschluss von geschlossenen Einfriedungen sollen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch optische Barrieren weitgehend vermieden und ein harmonisches Einfügen des Siedlungsrandes in den Landschaftsraum sichergestellt werden.

Durch den Ausschluss von geschlossenen Einfriedungen in diesem Bereich kann nicht zuletzt auch der Biotopverbund zwischen den Baugrundstücken und der freien Landschaft bewahrt werden, da für Kleinsäuger, Amphibien und Insekten etc. weiterhin ein ungehindertes Passieren und Queren möglich ist und damit eine Einschränkung der Lebensräume dieser Tierarten durch undurchlässige Barrieren vermieden wird.

Da Hecken nicht zu den Einfriedungen gehören, bleibt die Zulässigkeit von Hecken im Geltungsbereich durch die Festsetzungen zu den Einfriedungen grundsätzlich unberührt.

3.3 Grünordnerische Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 1 „Zum Birkenwäldchen“ wurden parallel zum Bebauungsplan ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet und eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht, der Teil dieser Begründung ist, zusammengefasst sind.

Wesentlicher Bestandteil des grünordnerischen Fachbeitrags und des Umweltberichts ist die Bilanzierung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft als Grundlage für die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB ist im Bebauungsplan abschließend darüber zu entscheiden, wie die zu erwartenden Eingriffe gemindert, ersetzt oder ausgeglichen werden können. (Siehe auch Kapitel 1.4.)

Die im grünordnerischen Fachbeitrag enthaltenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden soweit es im Bebauungsplan möglich ist berücksichtigt. Die grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft werden überwiegend in den Bebauungsplan integriert: Da sich erst im Zuge des letzten Behördenbeteiligungsverfahrens herausstellte, dass sich innerhalb des B-Plan-Gebietes eine planfestgestellte Fläche – Bahnseitengraben – befindet, die nicht wie im grünordnerischen Fachbeitrag vorgesehen für Ausgleichspflanzungen genutzt werden kann, ist die in der Planzeichnung mit D bezeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern durch die Reduzierung um die planfestgestellte Fläche etwas kleiner, der Ausgleich, der auf dieser Fläche und damit auch innerhalb des B-Plan-Gebietes erbracht werden kann, dadurch etwas geringer als im grünordnerischen Fachbeitrag bilanziert. Außerdem resultieren aus der redaktionellen Anpassung der Planung an eine neue Planunterlage einige Grenzkorrekturen – beispielsweise zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „E“ und der benachbarten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 – und damit zum Teil abweichende Flächengrößen, so dass die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Bebauungsplan und Umweltbericht nicht identisch mit der Bilanzierung im grünordnerischen Fachbeitrag ist, sondern überarbeitet werden musste.

Begründung der in den Bebauungsplan übernommenen grünordnerischen Festsetzungen

Folgende grünordnerische Festsetzungen werden in den Bebauungsplan integriert:

„1. Ausgleichsmaßnahmen

- 1.1 *Auf der in der Planzeichnung mit A bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Grünverbindung mit Biotopvernetzungsfunktion zu entwickeln. Grabenbegleitend ist in einer Breite von 7 m dauerhaft eine extensive Wiesenfläche aus Saatgut autochthoner Arten anzulegen. Innerhalb dieser Flächen sind 12 Bäume der Arten Salix alba (Silberweide) oder Salix fragilis (Knack- oder Bruchweide) oder Salix caprea (Salweide) in Reihe zu pflanzen. Die beiden erstgenannten Arten sind zu Kopfweiden zu entwickeln. Es sind Hochstämme mit einem STU 14-16 cm zu pflanzen. Die Standorte der Bäume sind in einem Abstand von 4,50 m zum Graben zu pflanzen. Auf der Fläche sind geschlossene Einfriedungen sowie Sockel und Kantensteine unzulässig.“*

Auf der Fläche, die an den bestehenden Graben angrenzt und derzeit überwiegend noch als Intensivacker genutzt wird, soll eine extensive Wiese angelegt werden, die zum einen eine Pufferzone zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 und dem Gewässer II. Ordnung schafft und zum anderen durch die vorgesehenen Baumpflanzungen das Gewerbegebiet so eingrünnt, dass es von der offenen Landschaft aus weniger stark wahrnehmbar ist. Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche (siehe Abschnitt „Grünflächen“ in Kapitel 3.1) wird dazu mit einer Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert. Die geplante Eingrünung des GEe 1 war auch eine wesentliche Voraussetzung für die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet.

Der Abstand der Bäume zum Gewässer wird mit 4,5 m so festgesetzt, dass ein Streifen von 4,0 m, den der Wasser- und Bodenverband Untere Havel – Brandenburger Havel zur Unterhaltung des Grabens benötigt, von Baumpflanzungen frei bleibt und ein ungehinderter Zugang zum Graben und entlang dem Graben weiterhin möglich ist. Als Baumart für die Pflanzungen werden standortgerechte Weiden gewählt, die typisch für die umgebende Auenlandschaft sind und weithin sichtbar im Landschaftsraum das Vorkommen von Wasser anzeigen. So wird das Orts- und Landschaftsbild zusätzlich bereichert und der Gewässerrandstreifen aufgewertet. Die Pflanzungen haben außerdem eine wichtige Funktion als Wind- und Immissionsschutz. Durch die Maßnahmen wird darüber hinaus ein Lebensraum für eine Vielzahl von Lebewesen geschaffen und damit zur Vergrößerung des Artenspektrums von Flora und Fauna im Vergleich zu den bisherigen Tier- und Pflanzenvorkommen im Bereich der intensiv genutzten Ackerflächen beigetragen. Alle Bäume, die gepflanzt werden, müssen einen Stammumfang von 14-16 cm aufweisen, da Bäume mit geringeren Stammumfängen zunächst kaum wahrnehmbar wären und deshalb lange Zeit nicht die angestrebten positiven Auswirkungen auf das Ortsbild hätten. Größere Bäume erzielen dagegen in der Regel ein schlechteres Anwuchsergebnis. Außerdem sollen grundsätzlich Hochstämme gepflanzt werden, weil Hochstämme das gewünschte Wuchsbild mit einem geraden Stamm, einer ausreichenden Bewurzelung und einem gleichmäßigen, natürlichen

Kronenaufbau bieten. Damit bereichern Hochstämme in besonderem Maße das Orts- und Landschaftsbild.

Auf der Fläche sind geschlossene Einfriedungen (vgl. Definition im Abschnitt „Einfriedungen“ in Kapitel 3.2), wie z. B. Mauern, sowie Sockel und Kantensteine unzulässig. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass der Biotopverbund innerhalb der Fläche und mit dem angrenzenden Landschaftsraum langfristig nicht unterbrochen wird und beispielsweise Kleinsäuger, Weichtiere und Amphibien ungehindert passieren und queren können. So wird der Lebensraum dieser Tiere geschützt und eine Störung des Ökosystems durch undurchlässige Barrieren verhindert.

Die Maßnahme dient damit den Schutzgütern Boden, Klima, Biotope und Arten sowie Landschaftsbild. Sie wird als Ausgleichsmaßnahme den Eingriffen im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 zugeordnet (siehe auch Festsetzung 3.1).

„1.2. Auf der in der Planzeichnung mit B bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft eine Wind- und Sichtschutzpflanzung in geschichtetem Aufbau zu entwickeln. Je 150 m² Pflanzfläche sind 1 großkroniger Laubbaum, 10 hochwüchsige Sträucher, 10 mittelgroße und 10 kleinwüchsige Sträucher einheimischer Arten zu pflanzen. Bäume sind als Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.“

Die im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzte Fläche (siehe auch Abschnitt „Grünflächen“ in Kapitel 3.1) befindet sich südöstlich des neuen eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 1 und erstreckt sich in Richtung des Gewerbestandorts in Bahnhofsnähe (ehemaliges Asphaltmischwerk). Diese Fläche soll im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen mit einer Wind- und Sichtschutzpflanzung, die ganz wesentlich auch dem Immissionsschutz dient, bepflanzt werden. Eine Pflanzung in mehreren Schichten aus Bäumen (zur Pflanzung von Hochstämmen siehe Festsetzung 1.1) und verschiedenen großen Sträuchern erreicht eine Dichte, die einen wirksamen Wind- und Immissionsschutz für die eingeschränkten Gewerbegebiete bietet und gleichzeitig das Gebiet umfassend zum Landschaftsraum ingrünt. So werden negative Auswirkungen auf die Fernwirkung des Gebietes und damit auf das Ortsbild vermieden. Darüber hinaus führt auch diese Maßnahme zu einer Vergrößerung des Artenspektrums von Flora und Fauna im Gebiet. Die Maßnahme dient ebenfalls den Schutzgütern Boden, Klima, Biotope und Arten sowie Landschaftsbild. Sie wird als Ausgleichsmaßnahme den Eingriffen in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 zugeordnet (siehe auch Festsetzung 3.1).

„1.3. Auf der in der Planzeichnung mit C bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft eine Hecke aus freiwachsenden mittelgroßen und kleinwüchsigen Sträuchern einheimischer Arten zu pflanzen. Je 2 m² Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.“

Diese Maßnahme dient der Eingrünung des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE 1 nach Süden. Sie soll vor allem einen Sichtschutz bewirken für den dort verlaufenden bzw. geplanten Fuß- und Radweg, der eine Hauptwegeverbindung für die Bewohner des Gebietes zum Bahnhof und zur Altstadt von Pritzerbe darstellt. Durch die geplante Heckenpflanzung wird der Fuß- und Radweg außerdem räumlich gefasst und vor eventuellen Staub- und Schadstoffimmissionen der Gewerbebetriebe geschützt. Zudem wird das Ortsbild zusätzlich bereichert. Die Maßnahme dient vor allem den Schutzgütern Boden, Klima sowie Biotop und Arten. Sie wird als Ausgleichsmaßnahme den Eingriffen im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1 zugeordnet (siehe auch Festsetzung 3.1).

„1.4. Auf der in der Planzeichnung mit D bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft eine Wind- und Sichtschutzpflanzung in geschichtetem Aufbau zu entwickeln. Je 150 m² Pflanzfläche sind 1 großkroniger Laubbaum, 10 hochwüchsige Sträucher, 10 mittelgroße und 10 kleinwüchsige Sträucher einheimischer Arten zu pflanzen. Bäume sind als Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.“

Diese Fläche befindet sich am Auftakt der Siedlung Birkenwäldchen zwischen den Bahngleisen und der Straße Zum Birkenwäldchen und stellt sich derzeit überwiegend als Abstandsgrün zwischen diesen beiden Nutzungen dar. Diese nicht bebaubare Fläche, die außerdem als private Grünfläche (siehe Abschnitt „Grünflächen“ in Kapitel 3.1) festgesetzt wird, soll im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen mit einer mehrschichtigen Pflanzung aus Bäumen (zur Pflanzung von Hochstämmen siehe Festsetzung 1.1) und Sträuchern bepflanzt werden. Diese Pflanzung erreicht eine Dichte, die sowohl einen Sichtschutz für die im Gebiet vorhandene Bebauung und einen Schutz gegen Staub- und Schadstoffimmissionen der Bahn bietet als auch eine – wenn auch geringe – Lärminderung bewirken kann. Darüber hinaus wird die Eingangssituation in den Siedlungsteil Birkenwäldchen durch die Pflanzung gestalterisch deutlich aufgewertet. Da auf der östlichen Seite der Straße Zum Birkenwäldchen bereits auf dem dortigen Grundstück umfangreicher Baumbestand vorhanden ist, entsteht durch die Maßnahme eine Art „grünes Tor“, durch das man die Siedlung betritt.

Bei der Bepflanzung ist zu beachten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Bahnverkehrs auf der unmittelbar angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet werden darf. Es sind deshalb Sicherheitsabstände einzuhalten. Der Mindestabstand richtet sich nach der Gehölzart und der zu erwartenden Endgröße. Sträucher müssen je nach Art in der Regel einen Abstand von mindestens 5 bis 8 Metern zur Gleismitte einhalten. Bei den festgesetzten großkronigen Bäumen beträgt der Mindestabstand je nach Baumart in der Regel zwischen 10 Metern (z. B. Schwarzerle) und 12 Metern (z. B. Spitzahorn). Die konkreten Maßnahmen, insbesondere das Pflanzschema, sind mit der Deutschen Bahn abzustimmen.

Darüber hinaus ist im Vorfeld der Maßnahmendurchführung eine Begehung zum Vorkommen von Zauneidechsen durchzuführen, um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen (siehe auch Kapitel 3.7 im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag).

Die Maßnahme auf der Fläche D dient den Schutzgütern Boden, Klima, Biotope und Arten und Landschaftsbild und wird als Ausgleich den Eingriffen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zugeordnet (siehe auch Festsetzung 3.1).

„1.5. Auf der in der Planzeichnung mit E bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft eine Hecke aus freiwachsenden mittelgroßen und kleinwüchsigen Sträuchern einheimischer Arten zu pflanzen. Je 2 m² Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.“

Diese Maßnahme dient der Eingrünung des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 nach Süden. Sie soll vor allem einen Sichtschutz bewirken sowohl für die Bewohner dieses Wohngebietes als auch umgekehrt für den dort verlaufenden Weg. Durch die geplante Heckenpflanzung wird dieser Weg außerdem räumlich gefasst und gestalterisch aufgewertet. Die Maßnahme dient vor allem den Schutzgütern Boden, Klima sowie Biotope und Arten. Sie wird als Ausgleichsmaßnahme den Eingriffen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zugeordnet (siehe auch Festsetzung 3.1).

„1.6. Die in der Planzeichnung mit F bezeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist wie folgt zu gestalten: Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist in einer Breite von 8 m dauerhaft eine mehrschichtige Wind- und Sichtschutzpflanzung mit Gehölzsaumcharakter an den Rändern anzulegen. Je 100 m² Pflanzfläche sind 2 kleinkronige Laubbäume, 3 hochwüchsige Sträucher, 8 mittelgroße und 10 kleinwüchsige Sträucher einheimischer Arten zu pflanzen. Bäume sind als Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste und die Pflanzung nach Pflanzschema empfohlen.“

Diese Maßnahme dient der Eingrünung des B-Plan-Gebietes nach Nordwesten, also zum offenen Landschaftsraum. Die Eingrünung soll durch eine mehrschichtige Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern mit Gehölzsaumcharakter erfolgen. Dabei wird die Pflanzung nach Pflanzschema (siehe Pflanzschema in den Anlagen) empfohlen. Damit wird einer Maßgabe des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV) – inzwischen Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) – für die Ausgliederung des Gebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet entsprochen. Durch die Eingrünung werden die neuen Wohngebäude aus der offenen Landschaft heraus weniger stark wahrnehmbar sein. Durch den insgesamt 8 Meter breiten Pflanzstreifen wird außerdem eine Pufferzone zu den nordwestlichen Landwirtschaftsflächen, die im LSG verbleiben, geschaffen und ein Lebensraum für eine Vielzahl von Lebewesen hergestellt. So kann auch das Artenspektrum (Pflanzen und Tiere) deutlich vergrößert werden, da das Artenvorkommen durch die aktuelle Nutzung als Intensivacker eher gering ist. Außer Sträuchern sollen auf dieser Fläche auch kleinkronige Laubbäume gepflanzt werden. Dadurch wird das Orts- und Landschaftsbild zusätzlich bereichert. (Zur Qualität des Pflanzmaterials siehe Festsetzung 1.1). Schließlich wird durch die Pflanzungen auch ein wirksamer Windschutz für die neue Wohnbebauung geschaffen. Die Maßnahme

dient den Schutzgütern Boden, Klima, Biotope und Arten sowie Landschaftsbild. Sie wird als Ausgleichsmaßnahme den Eingriffen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zugeordnet (siehe auch Festsetzung 3.1).

„1.7. Die in der Planzeichnung mit G bezeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist wie folgt zu gestalten: Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist in einer Breite von 8 m dauerhaft eine mehrschichtige Wind- und Sichtschutzpflanzung mit Gehölzsaumcharakter an den Rändern anzulegen. Je 100 m² Pflanzfläche sind 2 kleinkronige Laubbäume, 3 hochwüchsige Sträucher, 8 mittelgroße und 10 kleinwüchsige Sträucher einheimischer Arten zu pflanzen. Bäume sind als Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste und die Pflanzung nach Pflanzschema empfohlen.“

Es wird aufgrund der ähnlichen Inhalte auf die Maßnahmenbegründung des Punktes 1.6 verwiesen. Die Maßnahme wird den Eingriffen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zugeordnet (siehe auch Festsetzung 3.1).

„1.8 Die in der Planzeichnung mit H bezeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist wie folgt zu gestalten: Innerhalb dieser Fläche sind 3 großkronige Laubbäume einheimischer Arten zu pflanzen: Es sind Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen.“

Diese Festsetzung dient der weiteren Eingrünung des im Geltungsbereich vorhandenen Abwasserpumpwerkes. Die Fläche um das Pumpwerk wirkt derzeit weitgehend ungestaltet und räumlich beliebig. Durch die Pflanzung von Bäumen kann diese Situation gestalterisch aufgewertet werden. In Verbindung mit dem Neubau des Abwasserpumpwerkes, der bereits erfolgt ist, trägt dies auch zu einer Verbesserung des Ortsbildes bei. Die festgesetzte offene und zu bepfanzende Vegetationsfläche im Kronenbereich der Bäume ist maßgeblich für eine Bodenaufwertung im Bereich der Bäume. Die Maßnahme auf dem kommunalen Grundstück wird als Ausgleichsmaßnahme den Eingriffen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zugeordnet (siehe auch Festsetzung 3.1). Sie dient den Schutzgütern Boden, Klima, Biotope und Arten sowie Landschaftsbild. (Zur Qualität des Pflanzmaterials siehe Festsetzung 1.1).

Bei der Umsetzung dieser Maßnahme ist zu beachten, dass der Kronenbereich der Bäume nicht in den Schutzbereich der Anlagen des Abwasserpumpwerkes – 3 Meter zur Achse von Leitungen und zur Außenkante von Schächten – hineinragen darf.

„1.9 Die in der Planzeichnung mit K bezeichnete Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist wie folgt zu gestalten: Innerhalb dieser Fläche ist der vorhandene Vegetationsbestand in geschichtetem Aufbau aus Baum-, Strauch- und Kraut-

schicht zu erhalten. Abgehende Bäume und Sträucher sind in Art und Anzahl im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.“

Im südlichen Abschnitt des an das Plangebiet angrenzenden Grabens befindet sich für diesen Standort typische Vegetation (Vegetation beschatteter Graben). Der Erhalt des vorhandenen Vegetationsbestandes dient dem Biotopschutz und der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Abgängige Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen müssen deshalb jeweils wieder ersetzt werden, um die Ausgeglichenheit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erhalten. Nur so kann auch eine dauerhafte Eingrünung des Gebietes erzielt werden, die sowohl dem Orts- als auch dem Landschaftsbild dient.

„1.10. Innerhalb der nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind 7 großkronige Laubbäume einheimischer Arten im Baugebiet GEe 1 und 3 großkronige Laubbäume einheimischer Arten im Baugebiet GEe 2 zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen. Es sind Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.“

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird es selbstverständlich sein, dass die Bewohner die nicht überbauten Grundstücksflächen als Gärten gestalten und bepflanzen. In den eingeschränkten Gewerbegebieten wird dies nicht zwangsläufig der Fall sein. Damit auch eine generelle Durchgrünung der eingeschränkten Gewerbegebiete erfolgt, sollen im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen großkronige einheimische Bäume angepflanzt werden (zur Qualität des Pflanzmaterials siehe Festsetzung 1.1). Innerhalb des GEe 1 sind deshalb 7 Bäume, im kleineren eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 insgesamt 3 Bäume auf den nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen zu pflanzen und mit einer offenen Vegetationsfläche zu versehen. Dies trägt nicht nur zu einer Verbesserung des Ortsbildes, sondern auch zu einer Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gebiete bei (Verbesserung des Kleinklimas, Bodenbildung, Biotopvernetzung etc.). Die Maßnahme wird als Ausgleichsmaßnahme jeweils den Eingriffen im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 bzw. im GEe 2 zugeordnet (siehe auch Festsetzung 3.1).

„1.11. Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein kleinkroniger, standortgerechter einheimischer Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen. Bäume sind als Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.“

Die Massierung von Stellplätzen ist in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten unwahrscheinlich, da innerhalb dieser Gebiete gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO nur Stell-

plätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind. In Gewerbegebieten sind darüber hinaus auch weitere Stellplätze zulässig. Außerdem ist davon auszugehen, dass gewerbliche Nutzungen in der Regel mehr Stellplätze benötigen. Größere Stellplatzanlagen müssen deshalb durch Bäume gegliedert werden. Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft bei der Errichtung von Stellplatzanlagen mit mindestens 4 Stellplätzen und soll außerdem Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch größere Stellplatzanlagen weitgehend ausschließen. (Zur Qualität des Pflanzmaterials siehe Festsetzung 1.1).

„1.12 Innerhalb des öffentlichen Straßenlandes der Erschließungsstraßen ist eine einseitige Straßenbaumpflanzung aus kleinkronigen, einheimischen Laubbäumen einer Art vorzunehmen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen. Es sind 10 Bäume als Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu verwenden.“

Die Straßen im Geltungsbereich sind zurzeit weitgehend baumlos. Durch die Pflanzung von Straßenbäumen entsteht ein durchgrünter Straßenraum mit zusätzlichen Aufenthaltsqualitäten (zur Qualität des Pflanzmaterials siehe Festsetzung 1.1). Der Wohnwert für die Anwohner wird so gesteigert. Außerdem sollen die Baumpflanzungen auch zur Verkehrsberuhigung beitragen. Schließlich erfolgt auch eine Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse (Schattenwurf, erhöhte Luftfeuchte etc.) entlang der versiegelten Fahrbahnoberflächen. Die Festsetzung dient zudem dem Ausgleich der Eingriffe in verschiedene Schutzgüter (Boden, Arten und Biotope, Landschaftsbild etc.) im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.

„2. Wasser- und Bodenschutz

2.1 Sämtliche Stellplätze, Feuerwehrezufahrten, die ausschließlich diesem Zweck dienen, sowie Wege, die nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmt sind, sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.“

Die Festsetzung dient dem Schutz des Bodens und des Wassers und wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen. Der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebiets soll möglichst gering gehalten werden, damit eine Versickerung des Niederschlags gewährleistet bleibt und letztlich ein positiver Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet wird. Darüber hinaus soll der dauerhafte Verlust von Boden minimiert werden. Alle Stellplätze, nicht mit motorisierten Fahrzeugen befahrene Wege und ausschließliche Feuerwehrezufahrten dürfen deshalb nur teilversiegelt werden. Es sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden, wie z. B. Schotterrasen, weitfugig verlegte Pflastersteine, Rasengittersteine oder Rasenschutzmaten. Diese Festsetzung dient auch dem Schutzgut Klima, da die Aufheizung bei einer Teilversiegelung geringer ist.

„3. Zuordnungsfestsetzungen

3.1 Für die Festsetzungen der Ausgleichsflächen A bis H sowie die zugehörigen Maßnahmen der Textfestsetzungen 1.1-1.12 wird folgende Zuordnung festgesetzt:

| <i>Fläche Ausgleichsmaßnahmen</i> | <i>Maßnahme (Textfests.)</i> | <i>Zuordnung der Eingriffe</i> |
|--|----------------------------------|--|
| <i>Private Grünfläche Maßnahmenfläche A</i> | <i>TF 1.1</i> | <i>Gewerbegebiet GEe 1</i> |
| <i>Private Grünfläche Maßnahmenfläche B</i> | <i>TF 1.2</i> | <i>Gewerbegebiet GEe 1 (anteilig) Gewerbegebiet GEe 2 (anteilig)</i> |
| <i>Maßnahmenfläche C in GEe 1</i> | <i>TF 1.3</i> | <i>Gewerbegebiet GEe 1</i> |
| <i>Einzelbaumpflanzung in GEe 1</i> | <i>TF 1.9</i> | <i>Gewerbegebiet GEe 1</i> |
| <i>Einzelbaumpflanzung in GEe 2</i> | <i>TF 1.10</i> | <i>Gewerbegebiet GEe 2</i> |
| <i>Private Grünfläche Maßnahmenfläche D</i> | <i>TF 1.10</i> | <i>Allgemeines Wohngebiet WA 2</i> |
| <i>Maßnahmenfläche E in WA 2</i> | <i>TF 1.5</i> | <i>Allgemeines Wohngebiet WA 2</i> |
| <i>Maßnahmenfläche F in WA 2</i> | <i>TF 1.6</i> | <i>Allgemeines Wohngebiet WA 2</i> |
| <i>Einzelbaumpflanzung an der Straße</i> | <i>TF 1.12</i> | <i>Allgemeines Wohngebiet WA 2</i> |
| <i>Maßnahmenfläche G in WA 1</i> | <i>TF 1.7</i> | <i>Allgemeines Wohngebiet WA 1</i> |
| <i>Maßnahmenfläche H in Fläche für Versorgungsanlagen etc.</i> | <i>TF 1.8</i> | <i>Allgemeines Wohngebiet WA 1</i> |

TF... Textfestsetzung“

Mit dieser Zuordnungsfestsetzung wird der Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich für die eingriffsverursachenden Grundstücke geregelt. Da die Baugebiete eine unterschiedliche Größe und Bestandssituation aufweisen, können die innerhalb der kleinen Baugebiete auf den Grundstücken verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht immer auf dem Grundstück selber ausgeglichen werden. So lassen sich beispielsweise innerhalb des relativ kleinen Allgemeinen Wohngebietes WA 1 die Eingriffe nicht vollständig auf den Grundstücken ausgleichen und gleichzeitig noch eine sinnvolle Nutzbarkeit des Grundstücks gewährleisten. Es müssen deshalb Flächen

außerhalb der Grundstücke in Anspruch genommen werden. Gemäß § 1a BauGB können Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle als dem Ort des Eingriffs festgesetzt werden, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Dies ist hier der Fall, da die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen so zugeordnet werden, dass jeweils ein räumlich-funktionaler Zusammenhang besteht. Die Bündelung der Maßnahmen ist sogar geboten, um ihre Effektivität zu erhöhen und beispielsweise eine umfassende Eingrünung des Gebietes in den umgebenden Landschaftsraum sowie einen wirksamen Wind- und Immissionsschutz sicherzustellen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die folgende Tabelle enthält eine schutzgut-, funktions- und flächenbezogene Gegenüberstellung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

Tabelle 1: Schutzgut-, funktions- und flächenbezogene Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

| Schutzgut/ Konflikt | Beschreibung des Eingriffs | Umfang des Verlustes | Vermeidung | Ausgleich/Ersatz Beschreibung der Maßnahme einschließlich Ort der Maßnahme | Umfang der Maßnahme | Einschätzung der Ausgleichbarkeit | | | | | | | | |
|-------------------------------------|---|---|----------------------|---|------------------------|--|-------------------------------------|------|----------------------|-------------------------------------|-----|--|--|---|
| Boden K1 | Verdichtung des Bodens in der Bauphase | Flächen für Neubebauung Wohnen, Gewerbe, Erschließung teilweise, gesamte Baugebiete 18.750,0 m ² | V+M | Beschränkung des Baustellenbetriebes auf notwendige Bereiche; Bodenlockerung nach Fertigstellung der Anlagen am Eingriffsort. | | vermeiden und minimieren, soweit möglich | | | | | | | | |
| Boden K2 | Versiegelung durch Bebauung in den Baugebieten WA 1 WA 2 GEe 1 GEe 2 Neuveriegelung durch Erschließung | <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>807,0 m²</td></tr> <tr><td>2.619,0 m²</td></tr> <tr><td>1.965,0 m²</td></tr> <tr><td>780,0 m²</td></tr> <tr><td><u>Summe: 6.171,0 m²</u></td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td>501,5 m²</td></tr> <tr><td><u>Summe: 6.672,5 m²</u></td></tr> </table> | 807,0 m ² | 2.619,0 m ² | 1.965,0 m ² | 780,0 m ² | <u>Summe: 6.171,0 m²</u> | | 501,5 m ² | <u>Summe: 6.672,5 m²</u> | A+E | <p>Beschränkung der überbaubaren Grundfläche durch Minimierung der GRZ</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen auf den Pflanzflächen A-H:</p> <p>A: grabenbegleitend Anlage extensiver Wiesenfläche + Einzelbaumpflanzung</p> <p>B: mehrschichtige Sicht- und Windschutzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern</p> <p>C: Heckenpflanzung</p> <p>Im GEe 1 Einzelbaumpflanzung</p> <p>Im GEe 2 Einzelbaumpflanzung</p> <p>D: mehrschichtige Wind- und Sichtschutzpflanzung</p> <p>E: Heckenpflanzung</p> <p>F: dichte mehrschichtige Abpflanzung aus Bäumen und Sträuchern in 8 m Breite</p> <p>G: dichte mehrschichtige Abpflanzung aus Bäumen und Sträuchern in 8 m Breite</p> <p>H: 3 Einzelbäume</p> | <p>Bereich Baufelder</p> <p>920,0 m²</p> <p>12 Stk. x 50 m² = 600,0 m²</p> <p>1.240,0 m²</p> <p>184,0 m²</p> <p>7 Stk. x 50 m² = 350,0 m²</p> <p>3 Stk. x 50 m² = 150,0 m²</p> <p>450,0 m²</p> <p>130,0 m²</p> <p>1.472,0 m²</p> <p>530,0 m²</p> <p>3 Stk. x 50 m² = 150,0 m²</p> | <p>nach HVE anrechenbar:</p> <p>50 % = 460,00 m²</p> <p>600,0 m²</p> <p>50 % = 620,0 m²</p> <p>50 % = 92,0 m²</p> <p>350,0 m²</p> <p>150,0 m²</p> <p>50 % = 225,0 m²</p> <p>50 % = 65,0 m²</p> <p>50 % = 736,0 m²</p> <p>50 % = 265,0 m²</p> <p>150,0 m²</p> |
| 807,0 m ² | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.619,0 m ² | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.965,0 m ² | | | | | | | | | | | | | | |
| 780,0 m ² | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>Summe: 6.171,0 m²</u> | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| 501,5 m ² | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>Summe: 6.672,5 m²</u> | | | | | | | | | | | | | | |

| Schutzgut/ Konflikt | Beschreibung des Eingriffs | Umfang des Verlustes | Vermeidung | Ausgleich/Ersatz Beschreibung der Maßnahme einschließlich Ort der Maßnahme | Umfang der Maßnahme | Einschätzung der Ausgleichbarkeit |
|--------------------------|--|--|------------|---|---|---|
| | | | | <p>straßenbegleitend Baumpflanzungen einseitig</p> <p>Externe Ausgleichsmaßnahmen: Renaturierung der Lager- und Fahrflächen am Bahnhof Pritzerbe (Flur 1, Flurstück 645)</p> <p>Beteiligung am Flächenpool Mittlere Havel: Umwandlung von Acker in Extensivgrünland</p> | <p>10 Stk. x 50 m² = 500,0 m²</p> | <p>500,0 m² Summe: 4.213,0 m²</p> <p>= Ausgleich von 63 %</p> <p>6.672,5 m² - 4.213,0 m² = 2.459,5 m²</p> <p>50% = 575,0 m²</p> <p>50 % = 1.884,5 m² Summe: 2.459,5 m²</p> <p>= Ausgleich von 100 %</p> |
| Grundwasser K1-K2 | <p>Im Plangebiet steht das Grundwasser sehr hoch an (1,8 m – 2,70 m unter GOK; Schwankungen +/- 0,40 cm). Im Bauprozess Gefahr des Eingriffs in den obersten Grundwasserleiter; bei Hochwasser der Havel temporär stehendes Wasser auf den hinteren Grundstücksteilen (außerhalb der Baufelder).</p> | <p>Gesamtes Plangebiet</p> <p>Niedrig liegende Geländebereiche in Grabennähe</p> | V+M | <p>möglichst keine Keller bauen; behutsames Vorgehen im Bauprozess, Vermeidung von Schadstoffeintrag während des Bauens.</p> | Gesamtes Plangebiet, besonders in Grabennähe | vermeidbar |
| Grundwasser K1-K2 | <p>langfristig durch immer mehr Versiegelung Verminderung der Grundwasserneubildungsrate</p> | <p>Funktionsbeeinträchtigung, langfristig, ca. 40 % des Plangebietes</p> | V+M | <p>keine negative Grundwasserbilanz, da Versickerung der Oberflächenwässer im Gelände erfolgt; Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien für Wege und Stellplatzanlagen.</p> | | |

| Schutzgut/ Konflikt | Beschreibung des Eingriffs | Umfang des Verlustes | Vermeidung | Ausgleich/Ersatz Beschreibung der Maßnahme einschließlich Ort der Maßnahme | Umfang der Maßnahme | Einschätzung der Ausgleichbarkeit |
|--|---|---|------------|---|------------------------|--------------------------------------|
| Klima K1-K2 | Mikroklima durch Flächenversiegelung ungünstig beeinflusst (Erwärmung); kein Verlust an Bäumen. | Baugebiete, Verkehrsflächen, dauerhaft | M+A | teilversiegelte Oberflächen für einen Teil der befestigten Flächen; wesentliche Erhöhung des Grünvolumens durch Ausgleichspflanzungen im Plangebiet! Damit Erhöhung der Sauerstoffproduktion. | | |
| Klima K1-K2 | Lärmbelastungen durch Bahntrasse bereits als Vorbelastung vorhanden; ehemaliges Asphaltmischwerk stillgelegt; Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch zusätzliche Einwohner und Nutzer des Gewerbegebietes. | Gesamtes Gebiet einschließlich der Altbewohner | | ehemaliges Asphaltmischwerk stillgelegt – keine Lärmbelastungen mehr; zukünftig in Gewerbegebiet am alten Asphaltmischwerk max. 60 dB(A) – für WA-Gebiet und eingeschränkte Gewerbegebiete ausreichend; Einhaltung der Werte ständig prüfen; Gutachten zu den Lärmbelastungen von Juni 2008 lässt WA-Gebiete ab 27 m Entfernung zur Bahnstrecke ohne weitere Schallschutzmaßnahmen zu. | | |
| Biotop- und Arten- schutz K1-K2 | Verlust an Biotopen der Intensiväcker und der Ackerbrachen, ruderaler Pioniervegetation. Baumverluste Verlust an Äckern, Ackerbrachen und ruderaler Pioniervegetation dauerhaft | ca. 9.474 m ² ca. 2.925 m ² ca. 2.385 m ² keine | A | Eine Wiederherstellung der Biotope Äcker und Ackerbrachen ist in seiner Wirksamkeit für den Biotop- und Artenschutz nicht sinnvoll. Neuentwicklung von Biotopen der Maßnahmensflächen A-G auf 4.926,0 m ² Gesamtfläche mit mehrschichtigen Wind- und Sichtschutzpflanzungen, umfangreichen Baumpflanzungen sowie Entwicklung extensiver Wiesenfläche und Entwicklung der Grünverbindung entlang des Grabens; damit Entwicklung von Biotopen, die für den Biotop- und Artenschutz wesentlich komplexer wirksam werden als Intensiväcker. | Eingriffe ausgleichbar | |

| Schutzgut/ Konflikt | Beschreibung des Eingriffs | Umfang des Verlustes | Vermeidung | Ausgleich/Ersatz Beschreibung der Maßnahme einschließlich Ort der Maßnahme | Umfang der Maßnahme | Einschätzung der Ausgleichbarkeit |
|--------------------------|--|----------------------|------------|--|------------------------|--------------------------------------|
| Landschaftsbild K1-K2 | Das Landschaftsbild wird mit Errichtung der Gebäude in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 verändert, Verlust dauerhaft. | Gesamtes Plangebiet | M+A | Die geplante Neubebauung von Wohnen und Gewerbe schmiegt sich von Osten und Westen an ein vorhandenes Siedlungsgebiet an und erweitert und vergrößert dieses. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist damit vorhanden, aber besonders in den Gebieten WA 1 und WA 2 nicht so schwerwiegend, da kein Baumbestand zerstört wird und die vorhandenen Strukturen weiterentwickelt werden. Mehrschichtige Hecken aus Bäumen und Sträuchern in 8 m Breite zum Landschaftsraum grünen die WA-Gebiete ein. Mit den GEe 1 und GEe 2 wird in den Bereich der Grabenniederung eingegriffen. Mit den Pflanzungen entsteht eine Pufferzone zum Graben. Die Höhe und Größe der einzelnen Baukörper in den GE sollte so gewählt werden, dass sie sich in das Landschaftsbild einfügen. Umfangreiche Pflanzungen in der Pufferzone grünen auch hier die gewerblichen Baugebiete ein. | Gesamtes Plangebiet | teilweise vermeidbar und zu mindern |

V ... Vermeidung M ... Minderung A ... Ausgleich

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Geltungsbereiches zu 63 % ausgeglichen werden. Es verbleiben damit ca. 37 %, die nicht innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden können. Weitere Ausgleichsmaßnahmen müssen deshalb außerhalb des Gebietes durchgeführt werden. Es ist geplant, den verbliebenen Eingriffen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) folgende externe Kompensationsmaßnahmen zuzuordnen:

1. Renaturierung der Lager- und Fahrflächen auf dem kommunalen Flurstück 645, Flur 1 am Bahnhof Pritzerbe:

Die zurzeit noch als Lager- und Fahrflächen genutzten Teilbereiche des am Bahnhof Pritzerbe gelegenen kommunalen Flurstücks 645 der Flur 1 sollen von Fremdmaterial beräumt und entsiegelt werden. Die 1.150 m² große Fläche soll dann der natürlichen Sukzession überlassen werden, so dass sich eine extensive Wiesen- und Brachfläche entwickeln kann. Die Zuwegung zum Sendemast muss für autorisierte Personen auf einer dafür ausgewiesenen Wegefläche in einer Breite von 3 m erhalten bleiben. Darüber hinaus soll die Befahrbarkeit durch eine Einfriedung im vorderen Bereich ausgeschlossen werden. Bei einer Anrechnung dieser Maßnahmen von 2:1 (2 m² Renaturierung für 1 m² Neuversiegelung) gemäß HVE resultieren 575 m² Ausgleichsfläche. Die Maßnahme wird durch einen Selbstbindungsbeschluss der Stadt Havelsee abgesichert.

2. Flächenpool Mittlere Havel

Um einen vollständigen Ausgleich der geplanten Eingriffe zu erreichen, ist die Beteiligung am zertifizierten Flächenpool Mittlere Havel vorgesehen. Dort sollen auf einer Fläche von 3.769 m² Maßnahmen zur Aufwertung des Schutzgutes Boden, nämlich die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland, durchgeführt werden. Bei einer Anrechnung der Maßnahmen im Verhältnis 2:1 (2 m² Flächenumwandlung für 1 m² Neuversiegelung) gemäß HVE werden können weitere 1.884,5 m² Eingriffe ausgeglichen werden. Die Durchführung der Maßnahmen wird vor Satzungsbeschluss durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesichert.

Bilanz:

Es ergibt sich folgende Bilanz:

| | Anrechenbare Ausgleichsfläche |
|---|-------------------------------|
| Fläche am Bahnhof Pritzerbe Flurstück 645, Renaturierung | 575,0 m ² |
| Flächenpool Mittlere Havel, Umwandlung von Acker in Extensivgrünland | 1.884,5 m ² |
| Summe | 2.459,5 m ² |

Durch die externen Ausgleichsmaßnahmen kann das noch auszugleichende Defizit von 2.459,5 m² vollständig beglichen werden.

Hinweise

Neben den festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung sind im B-Plan-Gebiet die im Folgenden aufgeführten Hinweise zu beachten.

Neupflanzungen

Zeitraum der Anpflanzungen sollte die auf den Beginn der Baumaßnahmen nachfolgende Pflanzperiode sein, spätestens jedoch 1 Jahr nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme.

Die angelegten Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Für alle gepflanzten Bäume entlang von Straßen, Wegen und Stellplätzen sollten deshalb beispielsweise Maßnahmen durchgeführt werden, die ein Befahren des Wurzelraums verhindern. Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern etc. innerhalb der Verkehrsflächen und der Baugebiete sowie auf den Flächen für Anpflanzungen im B-Plan-Gebiet dient dazu, Eingriffe in Natur und Landschaft dauerhaft und nachhaltig zu kompensieren. Die Bepflanzungen können ihre Funktionen dauerhaft nur erfüllen, wenn sie erhalten, vor Beeinträchtigungen geschützt und gepflegt werden. Abgängige Bäume müssen deshalb auch wieder ersetzt werden.

Bodenschutz

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt im Rahmen der Baumaßnahmen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, müssen die Baumaßnahmen auf den unmittelbaren Bereich des jeweiligen Bauvorhabens begrenzt werden. Dies betrifft insbesondere das Befahren der Flächen mit Fahrzeugen sowie das Ablagern von Baumaterialien auf zukünftigen Freiflächen. Baustraßen sollten deshalb auf vorhandenen Wegen bzw. auf den Trassen der geplanten Erschließungsstraßen und -wege angelegt werden.

Im Bereich der zukünftigen Grün- und Freiflächen soll der verdichtete Oberboden beseitigt, eine Tiefenlockerung durchgeführt und eine neue Vegetationsschicht aufgebracht werden. Sämtliche Flächen, die nicht baulich oder für Nebenanlagen genutzt werden, sollen entsiegelt und durch entsprechende Maßnahmen (Auskoffierung, Bodenauffüllung) für eine dauerhafte Begrünung wiederhergestellt werden.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser, das auf Dach-, Wege- und Verkehrsflächen anfällt, sollte innerhalb des Geltungsbereiches versickert werden, damit letztlich ein positiver Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet wird. Dabei ist § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes zu beachten. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes (siehe auch Abschnitt „Baugrund“ in Kapitel 2.3) wird die Anlage von Mulden-Rigolen-Systemen sowohl auf den Grundstücken als auch innerhalb der Verkehrsflächen empfohlen. Die Herstellung von Mulden-Rigolen-Systemen wird empfohlen, um das Wasser während hoher Wasserstände in den Mulden zu sammeln und länger speichern zu können. Die Rigolen bewirken, dass das Wasser wesentlich langsamer versickert. Auch bei starken Niederschlägen ist damit eine hohe Speicherkapazität gegeben. Insgesamt kann mit diesem System wesentlich mehr Wasser aufgenommen und im Ge-

lände gehalten werden. Der Vorteil dieses Entwässerungssystems gegenüber dem Anschluss an die Regenwasserkanalisation liegt darin, dass die anfallenden Niederschlagswasser im Gebiet gehalten werden, der Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen und somit eine ausgeglichene Grundwasserbilanz erhalten bleibt. Das ist insbesondere für die angrenzenden Feuchtwiesen des Landschaftsschutzgebietes von erheblicher Bedeutung.

Beleuchtung

Zum Schutz der Fauna, insbesondere von nachtaktiven Insekten, im Geltungsbereich und in den angrenzenden geschützten Gebieten (LSG „Westhavelland“) sollten für die Beleuchtung im Freien, das heißt zur Beleuchtung sowohl der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen als auch zur Beleuchtung der privaten Freiflächen (Gärten etc.), nur Natriumdampflampen oder Ähnliches verwendet werden. Dabei sind – soweit möglich (Maßstab Verkehrssicherheit) – Niederdrucklampen zu bevorzugen. Um die Lockwirkung zu reduzieren, sollten außerdem nur Leuchtengehäuse ohne Öffnungen, die nur einen geringen Streulichtanteil zulassen, und mit geringer Lichtpunkthöhe zum Einsatz kommen. Durch die Verwendung von geschlossenen Leuchten kann der Gefahr des Kontaktes der Insekten mit Lampen mit hohen Oberflächentemperaturen begegnet werden. Durch eine geringe Lichtpunkthöhe und die zweckmäßige Ausrichtung der Beleuchtungsanlagen (Lichtlenkung nach unten) können die Wahrnehmung aus der Ferne und die Anlockwirkung verringert werden. Schließlich gewährleistet eine effiziente Lichtsteuerung auch eine optimale Energieausnutzung und damit eine hohe Energieeffizienz.

Pflanzenliste

Für die festgesetzten Anpflanzungen wird die Verwendung nachfolgender Gehölzarten empfohlen. Die Gehölzliste orientiert sich an der potenziell natürlichen Vegetation. Ziel ist die Verwendung standortgerechter, gebietstypischer Pflanzenarten im Geltungsbereich, die zur Entwicklung vielfältiger, landschaftstypischer Lebensräume für Flora und Fauna beitragen.

Pflanzenliste

Großkronige Bäume

| | |
|------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Salix alba | Trauerweide |
| Ulmus laevis | Flatterulme |
| Ulmus glabra | Berg-Ulme |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Populus tremula | Zitterpappel |

Kleinkronige Bäume

| | |
|------------------|------------|
| Malus sylvestris | Wildapfel |
| Pyrus pyraster | Wildbirne |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |

Hochwüchsige Sträucher

| | |
|-----------------|-------------------|
| Crataegus spec. | Weißdorn, versch. |
| Salix aurita | Öhrchen-Weide |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix cinerea | Grau-Weide |
| Salix pentandra | Lorbeer-Weide |
| Salix viminalis | Korb-Weide |

Mittelgroße Sträucher

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Cornus mas | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa rugosa | Apfelrose |
| Rosa tomentosa | Filzrose |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

Kleinwüchsige Sträucher

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Euonymus europaea | Europ. Pfaffenhütchen |
| Genista tinctoria | Färberginster |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Rubus idaeus | Himbeere |

3.4 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang, z. B. für den Einsatz erneuerbarer Energien, sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zu seinem

Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Es geht also um bestehende Festsetzungen und Regelungen, die der Bebauungsplan lediglich übernimmt. Auf dieser Grundlage werden in den Bebauungsplan das Bodendenkmal „Pritzerbe Nr. 36, Siedlung Bronzezeit / Eisenzeit“, der Wald auf dem Flurstück 202 der Flur 1 und der planfestgestellte Bahnseitengraben übernommen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dürfen in der Regel diesen nachrichtlichen Übernahmen nicht widersprechen. Darüber hinaus resultieren für die Grundstückseigentümer und Bauherren im B-Plan-Gebiet bestimmte Pflichten.

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich geschützte Bodendenkmale. Dabei handelt es sich um den Fundplatz „Pritzerbe Nr. 36, Siedlung Bronzezeit / Eisenzeit“. Die Ausdehnung dieses Bodendenkmals bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Rahmen einer archäologischen Voruntersuchung, die im Jahr 2003 durchgeführt wurde, festgestellt. Es handelt sich dabei nach Angaben des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) um eine nahezu lückenlose, vermutlich bronzezeitlich bis eisenzeitlich zu datierende urgeschichtliche Siedlung. Diese liegt im westlichen Teil des Geltungsbereiches und erstreckt sich mindestens über das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet WA 2. Die Schnitte, die im Rahmen der archäologischen Voruntersuchung im Bereich der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1 und GEE 2 durchgeführt wurden, waren dagegen ohne Befund. Ebenso ohne Befund war der Bereich der östlich des WA 1 festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Die Flurstücke im Bereich des festgesetzten WA 1 wurden bislang nicht untersucht; für diese besteht aber weiterhin wegen der Nähe der Befunde ein erhöhter Verdacht auf Bodendenkmale.

In § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) werden Denkmale als „Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen [definiert], an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.“ Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG „bewegliche und unbewegliche Sachen, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, Bauten oder sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden“.

Denkmale sind gemäß § 7 Abs. 1 BbgDSchG im Rahmen des Zumutbaren nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Sie sind außerdem so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist (§ 7 Abs. 2 BbgDSchG). Daraus resultieren Konsequenzen für die Bebauung vor allem im Bereich des aufgefundenen Bodendenkmals, also im WA 2. Es ist zunächst zu beachten, dass Veränderungen und Maßnahmen am Bodendenkmal sowie Änderungen der Nutzung und der Bodennutzung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises bedürfen (§ 9 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Alle Veränderungen und Maßnahmen sind zudem dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und

4 BbgDSchG). Sämtliche Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Damit ist voraussichtlich ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu beauftragen. Die Kosten für Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung oder Bergung und Dokumentation hat der Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG).

Es ist ferner zu beachten, dass gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG bei Erdarbeiten unvermutet entdeckte Bodendenkmale, wie z. B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc., unverzüglich den Denkmalfachbehörden anzuzeigen sind. Die aufgefundenen Bodendenkmale müssen mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde auch länger, in unverändertem Zustand erhalten und vor Gefahren für die Erhaltung geschützt werden (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

Im Interesse des Schutzes des Bodendenkmals wird den Bauherren deshalb empfohlen, die Eingriffe ins Bodendenkmal zu minimieren. Es sollte deshalb im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 grundsätzlich von einer Unterkellerung abgesehen werden. Empfohlen wird darüber hinaus, die Hausstandorte so weit anzuheben, dass sie nicht ins Bodendenkmal eingreifen. Es müssten dann nur noch die Trassen der Medien- und Versorgungsleitungen archäologisch untersucht werden. Die Planungen sind frühzeitig mit dem BLDAM und der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis abzustimmen.

Die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist ebenfalls eng mit den Denkmalfachbehörden abzustimmen, da dieses noch nicht Gegenstand einer archäologischen Voruntersuchung war und weiterhin ein erhöhter Verdacht auf Bodendenkmale besteht.

Die Bebauung in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 ist dagegen voraussichtlich ohne Einschränkungen möglich. Dort müssen lediglich Kontrollen der Erdarbeiten durch die Denkmalfachbehörden erfolgen.

Wald

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 202 der Flur 1 Wald im Sinne von § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Gemäß § 8 Abs. 1 LWaldG darf eine zeitweilige oder dauernde Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde erfolgen.

Da eine Genehmigung zur Umwandlung dieser Waldfläche vom Landesbetrieb Forst aufgrund der nur durchschnittlichen Bewaldung der Stadt Havelsee nicht in Aussicht gestellt werden kann, wird der Wald in dem bestehenden Umfang nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Veränderungen sind nicht geplant.

Bahnseitengraben

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich am äußersten südwestlichen Rand angrenzend an die Gleise der Bahnstrecke Brandenburg – Rathenow eine planfestgestellte Bahnfläche. Es handelt sich dabei um einen Bahnseitengraben der Bahnstrecke, der von der Deutschen Bahn AG, die auch Eigentümerin ist, als betriebsnotwendige Bahnfläche eingestuft wird.

Der planfestgestellte Bahnseitengraben wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen die planfestgestellte Fläche zwar überlagern, dem Zweck der Planfeststellung aber nicht entgegenstehen und die betriebsgemäße Nutzung nicht beeinträchtigen. Dies schließt z. B. eine Bepflanzung dieser überwiegend gleichzeitig als private Grünfläche festgesetzten Fläche mit Sträuchern oder Bäumen aus (siehe auch Abschnitt „Grünflächen“ in Kapitel 3.1).

3.5 Sonstiges

Landschaftsschutzgebiet

Nach der Ausgliederung von Teilflächen des Geltungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westhavelland“, befinden sich keine Flächen des Plangebietes mehr im LSG.

Das LSG grenzt allerdings überwiegend unmittelbar an das Plangebiet an. Es ist deshalb zu beachten, dass sich die künftige Nutzung als Wohngebiet bzw. Gewerbegebiet zwingend an die Grenzen des Geltungsbereichs halten muss. Die Grenze des Geltungsbereichs muss auch die Grenze der künftigen Wohn- / Gewerbe- und Gartenflächen bzw. der Einfriedung sein. Sie sollte deshalb auch die Grundlage für die teilweise erforderlichen Grundstücksteilungen – ein Teil der aktuellen Flurstücke erstreckt sich über den Geltungsbereich hinaus ins LSG – sein. Nutzungen im LSG sind zulassungspflichtig. Nach Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) kann eine solche Zulassung nicht in Aussicht gestellt werden.

Hochwasserschutz

Mit dem Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 ist der deutsche Gesetzgeber der Pflicht, die europäische Hochwasserrisikomanagementrichtlinie aus dem Jahr 2007 (2007/60/EG) in nationales Recht umzusetzen, gefolgt. Das Gesetz räumt dem vorsorgenden Hochwasserschutz einen noch höheren Stellenwert als bisher ein und erfordert eine neue Bewertung des Hochwasserrisikos. Auf dieser Grundlage wurde deshalb bis Ende 2013 auch das Hochwasserrisiko im Land Brandenburg vorläufig neu bewertet. Dabei wurden durch gistechnische Ausspiegelung von Wasserständen und durch hydrologische Berechnungen Gefahren- und Risikogebiete ermittelt, die von unterschiedlichen Hochwasserereignissen (10jähriges, 100jähriges, 200jähriges Ereignis) betroffen sind, das heißt voraussichtlich überschwemmt werden. Die ermittelten Gebiete dienen nun als Grundlage für die Maßnahmenplanung zur Reduzierung des Hochwasserrisikos.

Nach dem aktuellen Stand der Risikobewertung (Gefahren- und Risikokarten des MLUL Brandenburg) können von einem 100jährigen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) auch Teile des Plangebiets betroffen sein. Dies betrifft voraussichtlich Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und der eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1 und GEE 2. Darüber hinaus können sich im Plangebiet temporär sehr hohe Grundwasserstände ergeben (siehe auch Abschnitt „Baugrund“ in Kapitel 2.3). Bauherren sollten sich eigenverantwortlich im Vorfeld der Errichtung von Gebäuden umfassend über das Hochwasserrisiko informieren, um durch entsprechende Sicherheitsvorkehrungen nachteilige Folgen durch Hochwasser und hohe Grundwasserstände zu vermeiden bzw. zu minimieren. Das Einholen qualifizierter Gutachten wird nachdrücklich empfohlen.

Durch bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen können Gefahren durch Hochwasser und hohe Grundwasserstände minimiert werden. Derartige Maßnahmen stellen beispielsweise dar:

- Errichtung von Gebäuden auf Stelzen.
- Verzicht auf Kellergeschosse.
- Errichtung der Oberkante der Rohdecke über HQ₁₀₀.
- Gewährleistung der Gebäudestandsicherheit durch eine ausreichende Gebäudelast bzw. Wand- / Sohlendimensionierung zur Vermeidung von Schäden durch Auftriebskräfte.
- Verankerung der Gebäudesohle zur Verhinderung des Aufschwimmens eines Gebäudes.
- Verwendung wasserbeständiger Baustoffe.
- Bau der Fundamentunterkante des Gebäudes 1 m tiefer als die zu erwartende Erosionsbasis.
- „Schwarze“ und „Weiße Wanne“ bzw. Innendichtung.

Weitere Empfehlungen und Hinweise können der „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung entnommen werden. Darüber hinaus sind die Empfehlungen der für das Plangebiet erstellten Baugrunduntersuchung (Erd- und Grundbauinstitut Brandenburg, 2008) zu beachten.

Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Straßenzuges Zum Birkenwäldchen befindet sich bereits umfangreicher Leitungsbestand, über den die Ver- und Entsorgung der im Siedlungsteil vorhandenen Wohnbebauung gesichert wird (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, teilweise Gas). Die neuen Baugrundstücke sollen an diese Netze angeschlossen werden, um eine ausreichende Versorgung mit Medien sicherzustellen.

Es wird davon ausgegangen, dass Netzerweiterungen zur Versorgung des Gebietes grundsätzlich möglich sind und von den Medienträgern entsprechend vorgenommen werden. Nach Angaben der bis Ende 2008 für die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung in Pritzerbe zuständigen PBV Projektplanung Betriebsführung und Ver-

brauchsabrechnung GmbH & Co. KG wurde beim Neubau des Abwasserpumpwerkes (siehe auch Abschnitt „Planung für den Neubau des Abwasserpumpwerks“ in Kapitel 2.2) der zusätzliche Schmutzwasseranfall für die neuen Nutzungen im B-Plan-Gebiet berücksichtigt, so dass die Abwasserentsorgung des Plangebietes bereits gesichert ist. Für die Abwasserentsorgung der eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1 und GEE 2 müssen neue Abwasserleitungen verlegt werden. Für die Abwasserentsorgung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist die Kapazität des vorhandenen Kanals ausreichend. Das Trinkwassernetz muss nach Angaben der PBV erweitert werden, um eine bedarfsgerechte Versorgung sicherstellen zu können. Aus Gründen des Brandschutzes muss innerhalb des Gebietes außerdem eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser sichergestellt werden.

Die Breite der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist ausreichend dimensioniert, um die notwendigen zusätzlichen Versorgungsleitungen aufzunehmen. Gegebenenfalls erforderliche weitere Flächen, z. B. zur Errichtung einer Transformatorenstation für die Energieversorgung, können ebenfalls ohne Probleme im öffentlichen Straßenraum bereitgestellt werden. Die Festsetzung von zusätzlichen Versorgungsleitungen und -anlagen ist daher nicht erforderlich. Im Rahmen der Straßenausbauplanungen und der konkreten grundstücksbezogenen Erschließungsplanung sind die Anforderungen der zuständigen Versorgungsunternehmen hinsichtlich Kabeltrassen etc. zu beachten. Gleichzeitig ist bei allen Folgeplanungen, einschließlich der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen, der im Gebiet bereits vorhandene Anlagenbestand zu berücksichtigen. Die konkreten Planungen sind deshalb mit den zuständigen Versorgungsunternehmen (Eigenbetrieb der Stadt Havelsee für die Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung, E.ON edis AG, Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG, Deutsche Telekom etc.) abzustimmen.

Im Bebauungsplan werden lediglich in der Plangrundlage die Hauptabwasserleitung (siehe auch Abschnitt „Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ in Kapitel 3.1) und die Hauptversorgungsleitungen dargestellt, die nicht innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen. Bei den Hauptversorgungsleitungen handelt es sich um eine 15-kV-Elektraleitung und eine Gashochdruckleitung auf dem Flurstück 203/2. Die Darstellung im Plan hat keinen Festsetzungscharakter, sondern lediglich Hinweischarakter, da mittel- bis langfristig – beispielsweise im Zuge ohnehin notwendiger Erneuerungsmaßnahmen – eine Verlegung dieser Leitungen in die öffentlichen Verkehrsflächen anzustreben ist. Es ist zu beachten, dass innerhalb eines Schutzstreifens von 2,0 m zur Gashochdruckleitung keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Bei Baumpflanzungen muss ein Sicherheitsabstand von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante der Gashochdruckleitung eingehalten werden; bei einer Unterschreitung – ein Mindestabstand von 1,5 m ist bei Baumpflanzungen generell anzustreben – sind Schutzmaßnahmen mit der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG abzustimmen. Der Sicherheitsabstand von 2,5 m gilt ebenso für die Elektraleitung. Bei einer Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen mit der E.ON edis AG abzustimmen.

Kampfmittelbelastung

Nach Angaben des Zentraldienstes der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienst – gibt es keine konkreten Anhaltspunkte für die Existenz von Kampfmitteln im B-Plan-Gebiet. Maßnahmen der Kampfmittelräumung müssen deshalb nicht durchgeführt werden. Falls im Gebiet dennoch Kampfmittel gefunden werden, so ist es gemäß § 3 Abs. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) verboten, diese zu berühren und in ihrer Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Bahnanlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich zwar lediglich ein Bahnseitengraben (siehe Abschnitt „Bahnseitengraben“ in Kapitel 3.4), es grenzen aber im Südwesten unmittelbar an den Geltungsbereich auch Gleisanlagen der Bahn an. Es sind deshalb entsprechende Vorsichtsmaßnahmen im B-Plan-Gebiet zu beachten. So dürfen die Gleisanlagen grundsätzlich nicht betreten werden. Es ist außerdem zu beachten, dass die Orts-, Baugrund- und Wasserverhältnisse nicht verändert und Verfahren in der Nachbarschaft zum Gleis, wie z. B. Grundwasserabsenkungen, die Standsicherheit der Betriebsanlagen der Bahn nicht gefährden dürfen. Darüber hinaus dürfen Arbeitskräfte, Technik und Geräte die Gefahren- und Schutzabstände der Betriebsanlagen nicht einschränken und die Sicherheit des Zugverkehrs nicht gefährden. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung. Konkrete Planungen in Eisenbahnnähe sind deshalb der DB Services Immobilien GmbH zur Einsichtnahme und Prüfung vorzulegen. Dabei gegebenenfalls anfallende Kosten für betriebliche Schutzmaßnahmen (Gleissperrung, Langsamfahrt des Zugbetriebes etc.), für Sicherungsmaßnahmen, Gutachten oder Ähnliches müssen vom Vorhabenträger übernommen werden.

3.6 Flächenbilanz und Einwohnerentwicklung

Im Plangebiet werden folgende Flächen in Anspruch genommen:

| | |
|---|-----------------------------|
| Baugebiete: | 18.740 m ² |
| davon: Allgemeine Wohngebiete | 11.420 m ² |
| eingeschränkte Gewerbegebiete | 7.320 m ² |
| Verkehrsflächen | 5.330 m ² |
| davon: öffentliche Straßenverkehrsflächen | 4.420 m ² |
| private Verkehrsflächen | 125 m ² |
| Fuß- und Radwege etc. | 785 m ² |
| private Grünflächen | 2.920 m ² |
| Bahnseitengraben | 15 m ² |
| Waldflächen | 765 m ² |
| Flächen für die Abwasserbeseitigung | 830 m ² |
| Gesamtfläche | 28.600 m² |

Die Gesamtfläche der Baugebiete im B-Plan-Gebiet beträgt etwa 1,9 Hektar auf bisher unbebauten Flächen. Somit weisen alle Baugebietsflächen Bebauungspotenziale auf und stehen für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung.

Etwa 39 % der Flächen sind für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Wird die maximale Bebauungsdichte in diesen Baugebieten realisiert, können knapp 1.850 m² Grundfläche – ohne Berücksichtigung der möglichen 50 %-igen Überschreitung durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze – innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete entstehen. Der Zuwachs an Baumasse beträgt in den eingeschränkten Gewerbegebieten etwa 9.500 m³. Darüber hinaus gibt es theoretisch noch zusätzliche Flächenpotenziale durch die Nutzung von Sockelgeschossen, soweit diese nach § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung nicht als Vollgeschoss gelten (maximal 1,40 m über der Geländeoberfläche) und deshalb gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nicht auf die zulässige GFZ anzurechnen sind. Aufgrund des enormen baulichen und damit auch finanziellen Aufwands, den die Herstellung solcher Sockelgeschosse wegen des hohen Grundwasserstandes bedeutet, ist aber davon auszugehen, dass diese Potenziale nicht ausgenutzt werden. Die Entwicklung innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete hat keine Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung, da Wohnungen in diesen Gebieten nicht regelmäßig zulässig sind.

Der Zuzug von Einwohnern wird sich deshalb ausschließlich in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 vollziehen. Wird die zulässige bauliche Dichte realisiert, können in den Allgemeinen Wohngebieten etwa 2.300 m² Grundfläche – ohne Berücksichtigung der möglichen 50 %-igen Überschreitung durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze – und ca. 3.400 m² Geschossfläche errichtet werden. Da die aus der Bruttogeschossfläche resultierende Nettowohnfläche in starkem Maße von der

Art der Bebauung abhängig ist, kann sie nur überschlägig geschätzt werden. Grob vereinfacht wird ein Abschlag von ca. 20 % angenommen, da im Gebiet vermutlich überwiegend Einfamilienhäuser errichtet werden. Es ergeben sich damit etwa 2.700 m² Nettowohnfläche im Gebiet. Bei einer angenommenen Wohnfläche pro Person von etwa 44 m² – dies entspricht nach Angaben der Statista GmbH der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person in Brandenburg im Jahr 2013 – resultiert ein prognostizierter theoretischer Bevölkerungszuwachs um etwa 61 Einwohner im B-Plan-Gebiet.

Der reelle Flächenzuwachs wird jedoch insbesondere in den Allgemeinen Wohngebieten unter den genannten Werten liegen, da das zulässige Nutzungsmaß auf den Grundstücken häufig nicht ausgeschöpft wird. Darüber hinaus muss davon ausgegangen werden, dass auch in den Allgemeinen Wohngebieten ein Teil der Geschossfläche auf andere in den Gebieten zulässige Nutzungsarten entfällt und der Wohnflächenanteil an der Geschossfläche demzufolge unter 100 Prozent liegt. Auch die tatsächliche Einwohnerentwicklung wird deshalb vermutlich unter den oben genannten Zahlen liegen.

Die Bevölkerungszahl von Pritzerbe bzw. der Stadt Havelsee wird sich durch die neuen Baugebiete wahrscheinlich nicht in dem genannten Maße erhöhen, da die neuen Baugebiete vor allem der Deckung des Eigenbedarfs in Pritzerbe bzw. in der Stadt Havelsee dienen werden. Dieser Eigenbedarf resultiert insbesondere aus dem anhaltenden Trend zur Verringerung der Haushaltsgröße, verbunden mit einem steigenden Wohnflächenkonsum pro Person. Es wird deshalb nicht die gesamte Fläche neuen Einwohnern zur Verfügung stehen.

4. Auswirkungen des Bebauungsplans

In diesem Kapitel werden die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans, soweit sie bereits absehbar sind, dargelegt. Dazu gehören die zur Umsetzung erforderlichen bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen, die finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde sowie Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse im Gebiet. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden – soweit sie erheblich sind – im Umweltbericht beschrieben und bewertet, der Teil dieser Begründung ist (siehe Umweltbericht).

4.1 Notwendige bodenordnende und sonstige Maßnahmen

In einem Bebauungsplan wird grundsätzlich die Nutzung unabhängig vom Zuschnitt der Grundstücke festgesetzt. Vielfach ist es daher erforderlich, dass die Grundstückszuschneide verändert werden, um die von der Gemeinde beabsichtigte bauliche oder sonstige Nutzung vorzubereiten. Im Gebiet des Bebauungsplans „Zum Birkenwäldchen“ ist dies nur in wenigen Randbereichen erforderlich, da weitgehend die bestehende Erschließung genutzt werden kann und darüber hinaus die Flurstücke eine Struktur aufweisen, die eine Bebauung nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht, ohne dass es erheblicher Maßnahmen zur Grundstücksneuordnung bedarf.

Da der Bebauungsplan selber nichts an den bestehenden Eigentums- und Grundstücksverhältnissen ändert, ist es erforderlich, dass die Stadt das Eigentum an festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen vollständig erwirbt, um die Erschließung der neuen Gewerbegebiete und Allgemeinen Wohngebiete sicherstellen zu können. Die Eigentumsübertragung der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Fläche an der Bahntrasse (Fläche „M“) wurde bereits vollzogen. Für Flächen in Randbereichen der Flurstücke 203/2 und 204 der Flur 1, die sich im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche befinden, und darüber hinaus für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „N“ muss der Eigentumserwerb noch erfolgen.

Dabei besteht die Möglichkeit des freihändigen Erwerbs, falls der Eigentümer bereit ist, Teile des Grundstücks an die Stadt zu veräußern. Von dieser Bereitschaft ist zumindest bei den Eigentümern, die vom Bebauungsplan in der Form profitieren, dass die aktuell nicht bebaubaren Flächen zu Bauland werden, auszugehen. Alternativ kann die Gemeinde für Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, die für öffentliche Zwecke benötigt werden, nach der öffentlichen Auslegung das Allgemeine Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausüben. Bei Flächen, die als öffentliche Flächen festgesetzt werden, rechtfertigt das Wohl der Allgemeinheit regelmäßig die Ausübung des Vorkaufsrechts. Für die benötigten Teilflächen der Flurstück 202 und 203/2 der Flur 1 besteht gegebenenfalls auch die Möglichkeit des Tausches mit angrenzenden Teilflächen des kommunalen Flurstücks, die Bestandteil des Baugebietes sind.

Alle genannten Möglichkeiten setzen die Bereitschaft der Eigentümer voraus, die benötigten Flächen zu veräußern oder zu tauschen. Ein Einvernehmen mit den betroffenen Grundstückseigentümern ist deshalb anzustreben. Die Gemeinde muss sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb der Grundstücke bzw. Grundstücksteile bemühen. Sollten die Eigentümer trotzdem nicht zum Verkauf bereit sein, kann die Stadt – notfalls auch gegen den Willen des Grundstückseigentümers – bodenordnende Maßnahmen zur rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durchführen, um die von ihr beabsichtigte bauliche Nutzung vorzubereiten. Dabei kommt entweder eine vereinfachte Umlegung gemäß §§ 80 bis 84 BauGB oder eine Umlegung nach §§ 45 bis 79 BauGB in Betracht. Unter bestimmten Voraussetzungen ist außerdem ein Erwerb durch Enteignung möglich. Der rechtliche Rahmen dafür wird in den §§ 85-122 BauGB gesetzt.

Zu den weiteren Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans notwendig sind, gehört die Herstellung der Anlagen zur Erschließung. Die Erschließung ist gemäß § 123 Abs. 1 BauGB grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt. Die Anlagen zur verkehrlichen Erschließung umfassen die Straße Zum Birkenwäldchen, soweit diese noch nicht den Anforderungen entspricht, sowie den Fuß- und Radweg in Richtung Bahnhof. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der Bahntrasse ist bereits realisiert. Im Zuge der eigentumsrechtlichen Regelung und – soweit erforderlich – Herstellung der Verkehrsflächen muss auch eine entsprechende ordentliche Widmung erfolgen.

Die Erschließung für Trink- und Abwasser ist weitgehend vorhanden. Die Hausanschlüsse für die neuen Baugrundstücke müssen noch hergestellt werden. Hausanschlüsse sind durch die Bauherren beim Betriebsführer des Eigenbetriebs der Stadt Havelsee zu beantragen.

Darüber hinaus sind von Seiten der Stadt Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bau der Straße und des Fuß- und Radweges durchzuführen. Diesen Eingriffen werden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet (siehe auch Kapitel 3.3).

Es wird empfohlen, auch die Pflanzungen auf den Flächen, die Bestandteil der Baugebiete bzw. der privaten Grünflächen sind, wegen ihrer parzellenübergreifenden Bedeutung bereits vorab zentral anlegen zu lassen, um so eine einheitliche und ordnungsgemäße Anlage und Ausgestaltung zu gewährleisten. Gleiches gilt für die Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und auf dem Grundstück der Abwasserpumpstation. Da zudem auch die Eingriffe auf den privaten Grundstücken nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, muss das verbleibende Defizit ebenfalls auf externen Flächen ausgeglichen werden. Die externen Ausgleichsmaßnahmen müssen bereits mit Satzungsbeschluss durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert sein.

Schließlich muss die Stadt im Rahmen der kommunalen Pflichtaufgaben für eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Gemeinbedarfseinrichtungen sorgen. Da die vorhandenen Einrichtungen in Pritzerbe noch Potenziale aufweisen, kann der zusätzliche Bedarf durch die bestehenden Einrichtungen abgedeckt werden (siehe auch Kapitel 4.2). Die Sicherstellung von Spielflächen für Kinder im Alter bis zu 6 Jahren soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken erfolgen.

4.2 Kosten und Finanzierung

Grundsätzlich ist bei den entstehenden Kosten zu unterscheiden zwischen den direkten Kosten der Bebauungsplanung und den Folgekosten zur Verwirklichung der Planung. Direkte Kosten entstehen der Stadt aus der Vergütung der Vermessungs- und Planungsleistungen in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans.

Die Schätzung der Folgekosten, die der Stadt Havelsee durch die Verwirklichung des Bebauungsplans Nr. 1 „Zum Birkenwäldchen“ entstehen, ist noch mit großen Ungenauigkeiten behaftet, da diese Kosten überwiegend abhängig sind von den konkreten Ausbauplanungen und den technischen Planungen. Dies betrifft beispielsweise die Straßenverkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, da die Einteilung der Verkehrsflächen nicht Gegenstand des vorliegenden B-Plans ist. Es kann deshalb an dieser Stelle lediglich eine grobe überschlägige Kostenschätzung für einzelne Posten erfolgen.

Bei den Folgekosten ist zu unterscheiden zwischen den Grunderwerbskosten, den Kosten für die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen (insbesondere Straßen, Wege, Ver- und Entsorgungsleitungen) sowie den Kosten für die von der Stadt durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Folgekosten zur Verwirklichung des B-Plans resultieren zunächst aus dem notwendigen Grunderwerb. Da der Erwerb des als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flurstücks 411 schon im Zuge der Realisierung dieser Verkehrsfläche erfolgt ist, betrifft dies im Wesentlichen noch die Teilflächen der Flurstücke 203/2 und 204 der Flur 1, die für die Herstellung der Straßenverkehrsfläche benötigt werden, sowie Teilflächen der Flurstücke 202 und 203/2 der Flur 1 für die Herstellung des Fuß- und Radweges. Die Gesamtgröße dieser Flächen beträgt etwa 800 m². Geht man von Grunderwerbskosten in Höhe von maximal 3 € aus, liegen die Gesamtkosten für den Erwerb dieser Flächen bei ca. 2.400 €.

Weitere Folgekosten entstehen aus der technischen Planung und der Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB. Da noch keine Festlegungen hinsichtlich des Ausbaustands dieser Erschließungsanlagen bestehen, können lediglich sehr grobe Kostenschätzungen abgegeben werden. Für die Straßenverkehrsflächen ist mit Herstellungskosten für die befestigten Flächen (ohne unbefestigten Randstreifen) von mindestens 75 € / m² zu rechnen. Überschlägig ermittelt werden sich damit die Kosten für die Anlage der Straßenverkehrsflächen bei ca. 300.000 € bewegen, wenn auch die bereits bestehende Straßenverkehrsfläche komplett erneuert wird; da dies vermutlich nicht der Fall sein wird, werden die Kosten voraussichtlich nie-

driger sein. Weitere Erschließungskosten entstehen durch die Realisierung des Fuß- und Radweges zum Bahnhof. Auch diese Kosten sind abhängig vom Ausbaustandard. Bei einer Ausführung beispielsweise mit einer wassergebundenen Decke ist mit Kosten in Höhe von ca. 35 € pro m² zu rechnen. Die resultierenden Gesamtkosten betragen damit etwa 14.000 €.

Darüber hinaus ist teilweise eine Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetze der technischen Infrastruktur erforderlich, um die neuen Baugrundstücke anzuschließen. Für die Herstellung dieser Erschließungsanlagen trägt der Medienträger die Kosten, sofern nicht ein Dritter als Erschließungsträger fungiert. Eine Kostenschätzung für diese Anlagen kann erst im Zusammenhang mit der konkreten technischen Planung erfolgen. Darüber hinaus entstehen für die einzelnen Grundstückseigentümer noch die Anschlusskosten der einzelnen Grundstücke an diese Leitungen.

Die genannten Folgekosten trägt überwiegend zunächst entweder die Stadt oder ein Bauträger, der die Planung umsetzt. Die Kosten für die Erschließung können dann durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach Maßgabe der §§ 127 ff. BauGB refinanziert werden. Dabei kann der beitragsfähige Erschließungsaufwand bis zu 90 % auf die Eigentümer umgelegt werden.

Die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Errichtung von Gebäuden und weitere Flächenversiegelungen sind grundsätzlich vom Bauherrn als Verursacher zu tragen, soweit es sich um Versiegelungen auf den privaten Grundstücken handelt. Es wird empfohlen, diese Maßnahmen aber bereits im Vorfeld zentral umzusetzen. Soweit die daraus resultierenden Kosten im Rahmen einer noch aufzustellenden Kostenerstattungssatzung gemäß § 135 BauGB umgelegt werden können, sind diese von den betroffenen Grundstückseigentümern anteilig zu erstatten. Diese können dann die Maßnahmen als private Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Neuversiegelung von Flächen auf ihrem Grundstück anrechnen lassen. Die Kosten für die von der Stadt für die Eingriffe durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen durchzuführenden (externen) Ausgleichsmaßnahmen betragen voraussichtlich etwa 2.800 €.

Bei der Ermittlung der entstehenden Kosten sind schließlich die Auswirkungen auf die im Rahmen der kommunalen Pflichtaufgaben bereitzustellenden Gemeinbedarfseinrichtungen für zusätzliche Einwohner zu berücksichtigen. Diese sind allerdings als gering einzuschätzen, da die vorhandenen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ausreichende Kapazitäten aufweisen, um den durch die Verwirklichung des Bebauungsplans eventuell entstehenden Bevölkerungszuwachs aufzunehmen (siehe Kapitel 3.6). Da auch ein Zuzug von Familien mit Kindern zu erwarten ist, ist ein besonderes Augenmerk auf Schul- und Vorschuleinrichtungen zu richten. Die vorhandenen Kita- und Hortplätze in Pritzerbe sind gemäß FNP ausreichend für einen geringfügigen Anstieg der Einwohnerzahl. Gleiches gilt für die Kapazitäten der vorhandenen Schulen. Die Schaffung zusätzlicher Einrichtungen wird deshalb nicht erforderlich sein.

4.3 Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird es für die Bewohner des Siedlungsteils Birkenwäldchen zu deutlichen Veränderungen kommen. Dabei sind vor allem die Bewohner betroffen, die in dem vom Geltungsbereich des Bebauungsplans umschlossenen Gebiet leben. Die Bewohner der nordöstlich anschließenden Wohnsiedlung „Am Birkenwäldchen“ werden dagegen kaum von Veränderungen betroffen sein, da sich aufgrund der Lage und Anbindung dieses Gebietes weder das Verkehrsaufkommen im Gebiet erhöhen wird noch unmittelbare Auswirkungen durch die neuen Nutzungen zu erwarten sind.

Die Auswirkungen durch die neuen Allgemeinen Wohngebiete auf die Bestandsbebauung sind als eher gering einzustufen. Diese beschränken sich auf eine steigende Einwohnerzahl, verbunden mit einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen auf dem südlichen und dem nordwestlichen Abschnitt der Straße Zum Birkenwäldchen.

Größere Auswirkungen wird die Nutzung der eingeschränkten Gewerbegebiete haben. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird aber gewährleistet, dass es durch die Ansiedlung von Gewerbe nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnnutzung in den Bestandsgebieten kommt. Der Bebauungsplan setzt unter anderem weitreichende Einschränkungen für das zulässige Gewerbe fest. So sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten nur Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe regelmäßig zulässig, die nicht in der Abstandsliste des Abstandserlasses von Nordrhein-Westfalen geführt sind – das sind in der Regel das Wohnen nicht störende bzw. nicht wesentlich störende Nutzungen – und darüber hinaus Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die grundsätzlich als ruhige Nutzungen einzustufen sind. Besonders verkehrsanziehende Nutzungen, wie beispielsweise eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze oder Tankstellen, werden generell in den Gewerbegebieten nicht zugelassen; andere potenziell verkehrsanziehende Betriebe müssen nachweisen, dass die Schallschutz-Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete durch den Gesamtverkehr auf der Straße Zum Birkenwäldchen nicht überschritten werden. Diese Einschränkungen erfolgen gerade im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung, die durch die neuen gewerblichen Nutzungen nicht beeinträchtigt werden soll. Zielstellung ist vor allem die Ansiedlung von ruhigem Gewerbe. In Bereichen, in denen der Bebauungsplan mangels bodenrechtlichem Bezug keine Festsetzungen treffen kann, beispielsweise zu Betriebszeiten und zu Betriebsabläufen auf den Grundstücken, können und müssen gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren Nebenbestimmungen getroffen werden. Es ist deshalb letztendlich davon auszugehen, dass die Belastung der Bestandsbebauung durch Immissionen zwar zunehmen wird, aber nur in einem zumutbaren Maße.

Diesem Nachteil stehen auch diverse Vorteile für die jetzigen Bewohner gegenüber: So wird die geplante Bebauung zwischen Wohnungsbestand und dem benachbarten Gewerbegebiet (ehemaliges Asphaltmischwerk) die Bestandsbebauung zusätzlich von der gewerblichen Nutzung abschirmen. Außerdem kommt es zu einer umfangreichen Eingrünung und Begrünung des Gebietes durch die im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen zu pflanzenden Bäume, Sträucher etc. Die Eingrünung erfolgt nach allen Seiten, also sowohl zum Gewerbegebiet (ehemaliges Asphaltmischwerk) als auch in

Richtung Bahntrasse und zum umgebenden Landschaftsraum. Dies kann einen zusätzlichen Schutz vor Staub- und Schadstoffimmissionen und gegebenenfalls auch eine geringe Lärminderung bewirken. Auch innerhalb des Gebietes wird eine Durchgrünung erfolgen, z. B. auch durch die geplanten Straßenbäume in Teilabschnitten der Straße Zum Birkenwäldchen. Positiv für die jetzigen Bewohner wird sich auch die Verbesserung der Erschließung auswirken. So wird die Straße Zum Birkenwäldchen erneuert und befestigt werden und auch der Fuß- und Radweg zum Bahnhof dauerhaft als solcher gesichert. Insgesamt erfolgt durch diese Maßnahmen sowohl eine funktionale als auch eine gestalterische Aufwertung.

Für die künftigen Betreiber gewerblicher Nutzungen am Standort des ehemaligen Asphaltmischwerks ist ebenso wenig von negativen Auswirkungen auszugehen, da gerade wegen dieser Nachbarschaft der Bebauungsplan im südöstlichen Teil des B-Plan-Gebietes keine Wohnnutzungen oder ähnlich sensible Nutzungen zulässt. Nutzungskonflikte werden dadurch vermieden.

Auswirkungen wirtschaftlicher Art resultieren für die Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Flächen im Gebiet, da diese Nutzung aufgegeben werden muss. Allerdings sind die betroffenen Landwirte bereits seit längerer Zeit darüber informiert, dass die landwirtschaftliche Nutzung nicht dauerhaft fortgeführt werden kann, so dass auch diese Auswirkungen nicht gravierend nachteilig sein werden.

Anhang

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|-------------------|--|
| Abs. | Absatz |
| Art. | Artikel |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
| BbgBO | Brandenburgische Bauordnung |
| BbgDSchG | Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz |
| BbgNatSchAG | Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz |
| BGBI. | Bundesgesetzblatt |
| BImSchG | Bundes-Immissionsschutzgesetz |
| BLDAM | Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum |
| BMZ | Baummassenzahl |
| BNatSchG | Bundesnaturschutzgesetz |
| B-Plan | Bebauungsplan |
| B 102 | Bundesstraße 102 |
| bzw. | beziehungsweise |
| ca. | circa |
| cm | Zentimeter |
| dB | Dezibel |
| DIN | Deutsche Industrie-Norm |
| etc. | et cetera |
| FNP | Flächennutzungsplan |
| GEe | eingeschränktes Gewerbegebiet |
| GFZ | Geschossflächenzahl |
| GL | Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin |
| GOP | Grünordnungsplan |
| GRZ | Grundflächenzahl |
| GVBl. | Gesetz- und Verordnungsblatt |
| ha | Hektar |
| HQ ₁₀₀ | 100-jähriges Hochwasserereignis |
| i. V. m. | in Verbindung mit |
| Kfz | Kraftfahrzeug(e) |
| kV | Kilovolt |
| LEP | Landesentwicklungsplan |
| LEP B-B | Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg |
| LEP GR | Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg |
| LEPro | Landesentwicklungsprogramm |
| LSG | Landschaftsschutzgebiet |
| LUA | Landesumweltamt |
| LWaldG | Waldgesetz des Landes Brandenburg |
| m | Meter |
| m ² | Quadratmeter |
| m ³ | Kubikmeter |

| | |
|-------------|---|
| MLUL | Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg |
| MLUV | Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg |
| MUNLV NRW | Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen |
| MUGV | Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg |
| Nr. | Nummer |
| OK | Oberkante baulicher Anlagen |
| ÖPNV | öffentlicher Personennahverkehr |
| OVG | Oberverwaltungsgericht |
| Pkw | Personenkraftwagen |
| RLS | Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen |
| ROG | Raumordnungsgesetz |
| S. | Seite |
| STU | Stammumfang |
| t | Tonne |
| TF | Textfestsetzung |
| TöB | Träger öffentlicher Belange |
| u. a. | unter anderem / und anderes |
| UNB | Untere Naturschutzbehörde |
| UVP | Umweltverträglichkeitsprüfung |
| UVPG | Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung |
| vgl. | vergleiche |
| VVBbgBO | Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung |
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| WAL-Betrieb | Wasserverband Lausitz Betriebsführungs GmbH |
| z. B. | zum Beispiel |

Quellenverzeichnis

Blasek, Willi: Chronik der Stadt Pritzerbe 948 - 1998. Hrsg.: „Pritzerber Kulturerben“ e. V., 1998

Baugrunduntersuchung zum Bauvorhaben 14798 Havelsee, OT Pritzerbe B-Plan Nr. 1 „Zum Birkenwäldchen“. Erstellt durch das Erd- und Grundbauinstitut Brandenburg, Pritzerbe 2008

Betriebssatzung über den Eigenbetrieb der Stadt Havelsee für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung vom 25.03.2010.

Denkmalliste des Landes Brandenburg. Landkreis Potsdam-Mittelmark. Stand 31.12.2014

Dokumentation der archäologischen Voruntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Zum Birkenwäldchen“. Erstellt durch ArchaeoData GmbH, Brandenburg 2003

Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen/Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie) des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg. Vom 06. Juni 1995

Flächennutzungsplan für die Stadt Havelsee. Planzeichnung und Erläuterungsbericht. Fassung entsprechend Genehmigungsbescheid. Stand 20.05.2006

Flächennutzungsplan für die Stadt Havelsee. 1. Änderung. Planzeichnung und Begründung. Stand 18.02.2013

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin (LEPro). In der Fassung vom 1. November 2003

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin 2007 (LEPro 2007). In Kraft getreten am 01. Februar 2008

Hochwasserrisikomanagementplan Flussgebietsgemeinschaft Elbe. Entwurf. Stand Dezember 2014

Hochwasserschutzfibel. Erstellt durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Stand: Juli 2013

Immissionsschutz in der Bauleitplanung. Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass). Erlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV) vom 06.06.2007

Lärmimmissionsprognose des Schienenverkehrs für das Bauvorhaben Bebauungsplan Nr. 1 „Zum Birkenwäldchen“ der Stadt Havelsee. Erstellt durch die Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH, Berlin 2008

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Vom 31. März 2009. In Kraft getreten am 15. Mai 2009.

Landesentwicklungsplan Brandenburg – Zentralörtliche Gliederung – (LEP I). Vom 04. Juli 1995.

Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) – ergänzende Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum –. In Kraft getreten am 18.08.2004

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Potsdam-Mittelmark. Stand 2006.

Regionalplan Havelland-Fläming 2020. Festlegungskarte und Textteil. Fassung des Satzungsbeschlusses mit Stand 16.12.2014

Satzung über die zentralen Schmutzwasserentsorgungsanlagen der Stadt Havelsee.

Satzung über die zentralen Wasserversorgungsanlagen der Stadt Havelsee.

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ vom 29.04.1998, zuletzt geändert durch Artikel 16 der Verordnung vom 29.01.2014