

## **5. Änderung Bebauungsplan „Wohngebiet Brielow Süd“**

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

Tel: 03381. 7999 0  
Fax: 03381. 7999 30  
E-Mail: [info@amt-beetzsee.de](mailto:info@amt-beetzsee.de)

**Planung:**

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

fon 03381. 212502 fax +212503  
[uta@zerjeski.net](mailto:uta@zerjeski.net)  
[www.braunschweig-architekten.de](http://www.braunschweig-architekten.de)

**Stand 01.06.2016**

# Inhalt

<b>1 Ziel der Planänderung</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Plangebiet-Geltungsbereich der Änderung</b> .....	<b>3</b>
<b>3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>4</b>
3.1 Regionalplan .....	4
3.2 Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungsplan.....	4
3.3 Flächennutzungsplan .....	5
3.4 Bebauungsplan.....	5
<b>4 Verfahren</b> .....	<b>6</b>
<b>5 Bestandsaufnahme, derzeitige Situation</b> .....	<b>7</b>
5.1 Eigentumsverhältnisse.....	7
5.2 Baubestand.....	7
5.3 Natur und Landschaft .....	7
5.4 Verkehrliche Erschließung.....	8
5.5 Technische Erschließung.....	8
<b>6 Alternativenprüfung</b> .....	<b>8</b>
<b>7 Planungskonzept - Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
7.1 Ziel der Planung.....	8
7.2 Art, Maß und Umfang der geplanten Nutzung.....	9
7.2.1 Art der Nutzung .....	9
7.2.2 Maß und Umfang der Nutzung .....	9
7.3 Grünordnung, Freiflächen und Einfriedungen .....	10
7.4 Artenschutz .....	11
7.5 Verkehrserschließung.....	14
7.5.1 Äußere Erschließung .....	14
7.5.2 Innere Erschließung.....	14
7.5.3 Ruhender Verkehr.....	14
7.5.4 Garagen, offene und überdachte Stellplätze/ Zufahrten.....	14
7.6 Immissionsschutz.....	15
7.7 Örtliche Bauvorschriften.....	16
7.7.1 Bebauung.....	16
7.7.2 Freiflächen / Einfriedungen.....	16
7.8 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise.....	17
7.8.1 Kampfmittelbeseitigung.....	17
7.8.2 Altlasten.....	17
7.8.3 Bodendenkmalpflege.....	17
<b>8 Stadttechnische Erschließung</b> .....	<b>17</b>
8.1 Wasserversorgung (Trink-, Löschwasser).....	17
8.2 Entwässerung (Schmutzwasser, Regenwasser) .....	17
8.3 Abfallentsorgung.....	18
<b>9 Flächenbilanz</b> .....	<b>18</b>
<b>10 Planverwirklichung</b> .....	<b>18</b>
10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung.....	18
10.2 Kostenschätzung / Kostentragung.....	18
10.3 Erschließungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag.....	19
<b>11 Wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>19</b>
11.1 auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde oder des Ortsteils.....	19
11.2 auf den Verkehr.....	19
11.3 auf die Belange der Bevölkerung.....	19
11.4 auf Natur und Umwelt.....	20
11.5 auf den Gemeindehaushalt.....	20

## 1 Ziel der Planänderung

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

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

Im Bereich der als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen im nördlichen Grenzbereich zum Gewerbegebiet ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in den letzten 10 Jahren nicht gelungen. Auf den Mischgebietsflächen des Tulpenweges entstanden bisher ausschließlich Wohngebäude. Weitere Wohngebäude sind bauplanungsrechtlich nicht zulässig, da der Mischgebietscharakter ansonsten nicht gewährleistet wäre. Für eine Gewerbeansiedlung auf den Restflächen konnten jedoch nicht in ausreichendem Maße Gewerbebetriebe gefunden werden, die sowohl bauplanungs- als auch immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an nicht störendes Gewerbe gerecht werden. Um eine kontinuierliche Entwicklung des Gebietes voranzutreiben sollen die Mischgebietsflächen in Flächen für Allgemeine Wohngebiete umgewidmet werden. Zur Sicherung der Wohnqualität sind Maßnahmen des Immissionsschutzes und eine Gliederung des Gewerbegebietes erforderlich.

Dazu wird der bisherige Geltungsbereich um einen Teilbereich des Gewerbegebietes erweitert. Im Bebauungsplan Nr.2 „Gewerbegebiet Süd“ wurden zulässige Lärmemissionen nicht geregelt.

Durch eine Lärmkontingentierung und die Umwidmung zu einem „Eingeschränkten Gewerbegebiet“ soll potentieller Lärmbelastung vorgebeugt werden.

Damit umgeht man Konflikte aus dem Nebeneinander von Gewerbe und Wohnbebauung.

## 2 Plangebiet-Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Brielow, Flur 3.

- 171, 181 (Teilfläche)
- 267, 268, 269, 270, 271
- 273, 274, 275
- 276, 277, 278, 279
- 280, 281
- 286, 287
- 321, 322

Die Größe der von den Änderungen betroffenen Flächen beträgt insgesamt ca. 2,71 ha.



Abbildung 1: Geltungsbereich 5. Änderung

Begrenzungen:

- Nördliche Begrenzung: Parkplatz der KARK GmbH
- Östliche Begrenzung: Buchenweg
- Südliche Begrenzung: Streuobstwiese
- Westliche Begrenzung: Kleingartenanlage

### 3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (Stand 16.12.2014) ist mit Datum vom 30. Oktober 2015 in Kraft getreten.

Er formuliert die Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Die Festlegungskarte enthält keine den Änderungsbereich betreffenden zeichnerischen Festlegungen. Der Plan enthält auch ansonsten keine Regelungen, die dem Planziel entgegen stehen würden.



Abbildung 2: Kartenauszug Regionalplan

#### 3.2 Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungsplan

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

Folgende Grundsätze sind zu berücksichtigen:

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

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

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Land Brandenburg wurde am 2. Juni 2015 verkündet (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009).

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

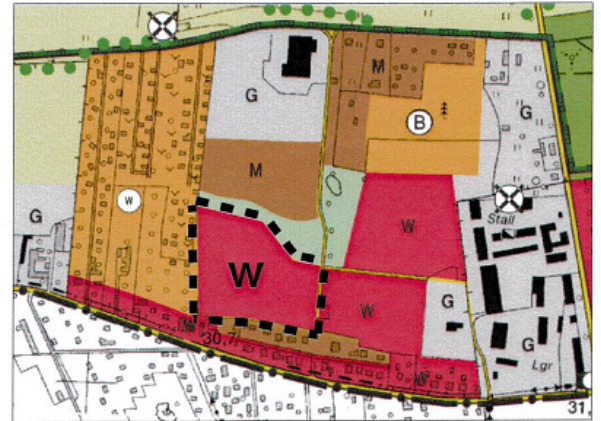
Mit Urteil vom 16.06.2014 wurde der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Bis zu einer möglichen Rechtskraft des Urteils findet der LEP-B-B weiterhin uneingeschränkt Anwendung.

Das Vorhaben steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Da die Änderungsplanung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB möglich ist, muss für die geplanten Wohn- und Gewerbeflächen nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs 2 LEP B-B zurückgegriffen werden.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet gilt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Beetzsee. Er ist seit 07.09.2014 rechtskräftig. Die 1. Berichtigung wurde am 05.04.2015 bekannt gemacht. Der Geltungsbereich der Änderung ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Beetzsee als Misch- bzw. Gewerbegebiet ausgewiesen.

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



Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Beetzsee

Abbildung 3: 1. Berichtigung Flächennutzungsplan Gemeinde Beetzsee (05.04.2015)

### 3.4 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Brielow Süd“ ist rechtskräftig seit dem 05.10.2006. Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes wurde dem Wunsch eines Investors gefolgt und die Entwicklung eines Ferienhausgebietes ermöglicht. Die 1. Änderung wurde mit Datum vom 01.10.2009 rechtskräftig.



Abbildung 5: B-Plan Stand 2006

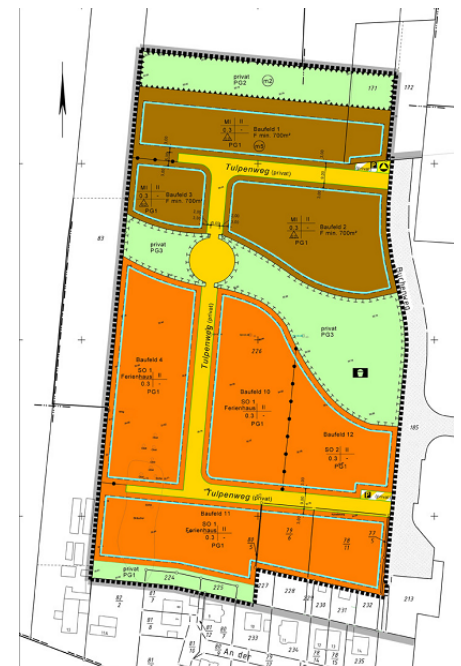


Abbildung 4: BPlan\_1.Änderung 2009

Dem Wunsch der Anwohner nach einem Spielplatz wurde mit einer 2. Änderung entsprochen. Mit Datum vom 03.05.2015 wurde diese Änderung rechtskräftig.

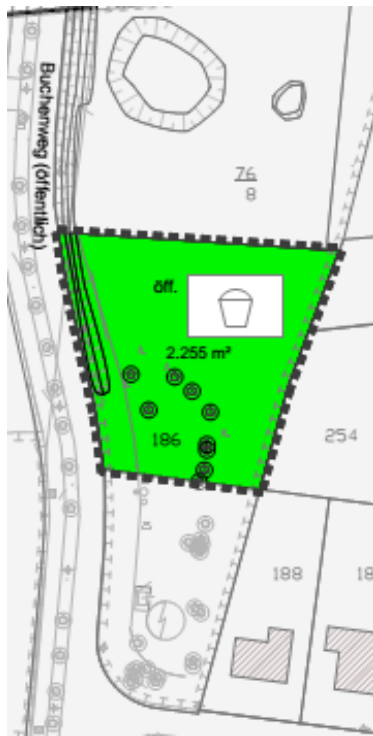


Abbildung 7: BPlan\_2.Änderung  
Mai 2015

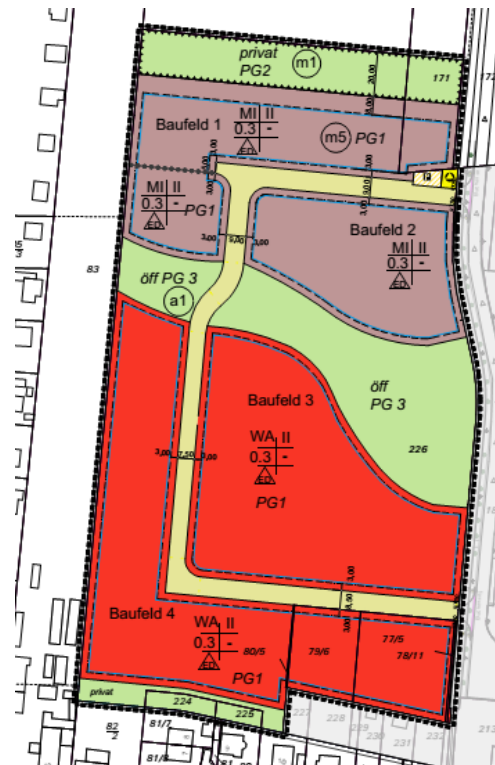


Abbildung 6: 4. Änderung April 2015

Mit einer 3. Änderung sollte der Geltungsbereich auf das südöstlich gelegene Flurstück 71/10 erweitert werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde aufgehoben.

In Folge der Finanzkrise von 2008 konnte das geplante Ferienhausgebiet nicht verwirklicht werden. Da der Bebauungsplan im Bereich des Sondergebietes an Funktionslosigkeit litt, wurden mit der 4. Änderung die als Sondergebiet für Ferienhäuser gewidmeten Flächen wieder als Wohnbauflächen ausgewiesen. Mit Datum vom 05.04.2015 wurde diese Änderung rechtskräftig.

## 4 Verfahren

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung berührt, bleiben jedoch im Wesentlichen unverändert.

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

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

und

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

Der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Brielow Süd“ wurde am 09.12.2015 gefasst. Von einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.



Von einer Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird ebenfalls abgesehen. Mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt eine Bekanntmachung gem. §13a Abs.3 Nr.2 BauGB, dass sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.03.2016 bis 19.03.2016 im Amt Beetzsee über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen unterrichten kann. Während dieser Zeit wurden keine Äußerungen zur Planung abgegeben.

Am 27.01.2016 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Beetzsee den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Brielow Süd“ gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 06.03.2016 im Amtsblatt des Amtes Beetzsee bekannt gemacht und erfolgte vom 21.03.2016 bis 22.04.2016 im Amt Beetzsee. Stellungnahmen wurden nicht abgegeben. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Ergebnisse wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

## **5 Bestandsaufnahme, derzeitige Situation**

### **5.1 Eigentumsverhältnisse**

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die Verkehrsflächen werden an die Gemeinde übertragen.

### **5.2 Baubestand**

Im Planbereich befinden sich auf den Baufeldern 1 und 2 bereits 8 private Wohngebäude. Der Lärmschutzwall sowie die Erschließung sind vorhanden. Auf der mit GEE gekennzeichneten Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes befinden sich keine baulichen Anlagen.

### **5.3 Natur und Landschaft**

Das von der Änderung betroffene Gebiet war eine Brachfläche, die im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes zur Bebauung vorbereitet wurde. Inzwischen sind die Privatgrundstücke zu einem Großteil mit Wohnhäusern bebaut, die Anlage von Hausgärten bzw. privaten Grünflächen erfolgt sukzessive. Die Wallanlage ist als private Grünfläche angelegt. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Belange des Artenschutzes geprüft und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.

Vorsorglich wurden Ausweichquartiere für Zauneidechsen angelegt. Das Potential für Brutvögel ist als gering einzuschätzen. Es sind keine Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie nachgewiesen oder zu vermuten. Momentan stören zusätzlich umfangreiche Bautätigkeiten im Plangebiet. Die neu entstandenen Baumpflanzungen im Bereich der Streuobstwiese angrenzend an den Änderungsbereich und der Privatgärten werden nach Abschluss der Baumaßnahmen neue Lebensräume offerieren.



Abbildung 8: Luftaufnahme 2014;  
Quelle: geobasis-bb

Im Erweiterungsgebiet nördlich des Lärmschutzwalls befindet sich ein Gewerbegrundstück. Der von der Änderung betroffene Bereich ist derzeit nicht bebaut. Die Fläche wird von einem vermutlich aus einer Saatgutmischung (u. a. *Sanguisorba officinalis*) hervor gegangenen Magerrasen dominiert und unterliegt einer periodisch vorgenommenen Mahd. Die Vegetationsdecke ist insgesamt lückig ausgeprägt und weist zahlreiche kleinere Rohbodenstellen auf. Aufgrund der Mahd ist die Fläche selbst als strukturarm zu bezeichnen. Vor allem am Süd- und am Ostrand der Fläche stocken aus Pflanzungen hervor gegangene inzwischen bis etwa 2,5 m hohe Sträucher, die in heckenartiger Ausprägung einen stellenweise relativ strukturreichen, dichten, trockenen und wärmebegünstigten Saum bilden.

#### **5.4 Verkehrliche Erschließung**

Der Änderungsbereich ist über den Buchenweg erschlossen. Zusätzlich gib es eine innere Erschließung über den Tulpenweg.

#### **5.5 Technische Erschließung**

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

### **6 Alternativenprüfung**

---

Eine mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1993) beabsichtigte Ansiedlung von Gewerbebetrieben war nicht erfolgreich. Die im Geltungsbereich der Änderung liegende Gewerbefläche (Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Süd“) wurde seit 1993 nicht entwickelt.

Auch im Bereich der bisher als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Brielow Süd“ ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in den letzten 10 Jahren nicht gelungen. Begründet liegt dies sowohl in den Anforderungen an den Immissionsschutz als auch in der nur unzulänglich gesetzlich geregelten Definition von gewerblicher Nutzung im Mischgebiet.

Für potentielle Bauherren waren die Grundstücke folglich nicht attraktiv genug.

Im Vorfeld der Planänderung wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft.

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

Dazu gibt es aus stadtplanerischer und wirtschaftlicher Sicht keine Alternativen.

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

---

#### **7.1 Ziel der Planung**

Ziel ist die geordnete Weiterentwicklung des Wohngebietes Brielow-Süd. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf den noch nicht bebauten Grundstücken der Baufelder 1 und 2 (bisheriges Mischgebiet) geschaffen werden.



## 7.2 Art, Maß und Umfang der geplanten Nutzung

### 7.2.1 Art der Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete und ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Zum Schutz der angrenzenden Bauflächen wurden gemäß §1 Abs. (6) BauNVO abweichend von § 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltung), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) als unzulässig festgesetzt.

Im Eingeschränkten Gewerbegebiet GEe werden gemäß § 1(4) BauNVO abweichend von §8 BauNVO nur mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe zugelassen. Gemäß §1 Abs. 5 wurde festgesetzt, dass Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig sind.

Mit der Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln im GEe werden die zulässigen Nutzungen genauer definiert. (Vgl. Ausführungen unter Punkt 7.6) Nutzungskonflikte zwischen gewerblicher Nutzung und angrenzender Wohnbebauung können damit vermieden werden. Für die im Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Süd“ ausgewiesenen Gewerbegebiete gibt es keine Lärmkontingentierung. Mit der Änderungsplanung werden die bestehenden Gewerbeflächen plangebietsübergreifend gem. §1(4) Nr.2 BauNVO gegliedert.

### 7.2.2 Maß und Umfang der Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet:

Die Festsetzungen wurden aus der 4. Änderung Bebauungsplan „Wohngebiet Brielow Süd“ unverändert übernommen.

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

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

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

Die GRZ von 0,3 wurde gewählt, da die Gemeinde die Dichte der Bebauung und die Versiegelung der Flächen beschränken möchte. Dennoch soll dem zunehmenden Wunsch der Bevölkerung nach großzügig geschnittenen Häusern einschließlich Nebengelass und Außenanlagengestaltung entsprochen werden.

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

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

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

Die Festsetzung der Errichtung von offenen Stellplätzen, Garagen und Carports innerhalb überbaubarer Flächen dient insbesondere bei Eckgrundstücken dazu, die mit der

Errichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr verbundenen stadtgestalterischen Nachteile zu minimieren.

Durch die Reduzierung der Straßenbreite auf eine möglichst wenig flächenverbrauchende Fahrbahnbreite mit Mischverkehrsnutzung sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, die vorgegebene Tiefe der Zufahrt von 5,0 m einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig, wenn eine ebenso große Aufstellfläche vor offenen Stellplätzen, Carports oder Garagen auf dem Grundstück freigehalten wird.

#### Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Süd“ galten folgenden Parameter:

- offene Bauweise
- Geschossflächenzahl maximal 1,2 bzw 1,4
- Grundflächenzahl: maximal 0,8
- Zahl der Vollgeschosse: II
- Höhe maximal 12 m

In Anpassung an die veränderte Situation der umliegenden Bebauung sind Maß und Umfang der baulichen Anlagen auf den Gewerbeflächen einzuschränken.

In Anlehnung an das bestehende Produktionsgebäude der Kark GmbH und die Umgebungsbebauung wird die maximale Gebäudehöhe auf 8 m und die Geschossflächenzahl auf 1,2 beschränkt. In der nunmehr abweichenden Bauweise dürfen nur Gebäude mit einer Länge bis zu 100 m Länge errichtet werden.

Die Festsetzungen zur abweichenden Bauweise und der Verzicht auf eine Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse soll künftigen Nutzern mehr Möglichkeiten anbieten.

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

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

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

Die Festsetzungen wurden aus der 4. Änderung Bebauungsplan „Wohngebiet Brielow Süd“ und dem Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Süd“ weitestgehend unverändert übernommen.

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

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

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

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

Festsetzungen zu Einfriedungen waren im Rahmen der Planänderung unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange anzupassen. Die Zauneidechsenhabitate auf der südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Streuobstwiese sollen vor Vandalismus, illegalen Müllablagerungen und Verbiss geschützt und komplett eingezäunt werden.

Die Einfriedungen zu privaten Grundstücken sollen keine Türen/ Tore zur Streuobstwiese haben und im unteren Bereich für eine Wanderbewegung von Zauneidechsen durchlässig sein

#### **7.4 Artenschutz**

Das Gebiet weist notwendige Habitatelemente für geschützte Arten auf. Es ist von einer potentiellen Population auszugehen.

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

##### Allgemeine Wohngebiete:

Bereits im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Kompensationsmaßnahmen abgestimmt und umgesetzt. Darüber hinaus wurde festgesetzt:

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

Wie unter Punkt 7.3 beschrieben sind zum Schutz Habitatsflächen ergänzende Einfriedungen erforderlich. Darüber hinaus bedarf es in diesem Bereich keiner weiteren Maßnahmen.

##### Eingeschränktes Gewerbegebiet:

Es erfolgte am 03.05.2016 eine Vorortbegehung und Einschätzung der Potentiale durch den Sachverständigen Dipl.-Biol. Michael Kruse. Die Lebensraumeignung des Untersuchungsgebietes auf dem im Geltungsbereich liegenden Teil des Flurstückes 181 für Reptilien (Zauneidechse, Schlingnatter) und Brutvögel wurde geprüft. Ein

Vorkommen weiterer streng geschützter Arten kann derzeit aufgrund nicht vorhandener Habitataignung ausgeschlossen werden. Zudem fanden sich keine Hinweise auf weitere besonders geschützte Arten wie z. B. Hornissen.

#### Brutvögel:

Im Hinblick auf ein potentielles Vorkommen von Brutvögeln finden sich vor allem im Bereich der heckenartigen Strauchreihen potentielle als Niststätten geeignete Habitats. Die zentrale Fläche kann aufgrund der Mahd derzeit nur als Nahrungshabitat dienen.

Zur Vermeidung einer möglichen Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG (u.a. Zerstörung von Nist- und Zufluchtsstätten) wird daher der Erhalt der Gehölze durch eine entsprechende Festsetzung sichergestellt. Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 wird eine Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Sträuchern festgesetzt.

Um die Erhaltung gewährleisten zu können, sind die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gehölze dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Der Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m ist auf Dauer vor Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind diese Gehölze einschließlich ihres Wurzelraums gem. DIN 18920 zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Gehölze heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

#### Reptilien:

Die zentrale von einem bisher vermutlich regelmäßig gemähten Magerrasen eingenommene Fläche weist insbesondere im Zusammenhang mit den wärmebegünstigten randlichen Säumen im Komplex mit den Sträuchern eine potentielle Habitataignung für die nach § 7 BNatSchG streng geschützten Arten Zauneidechse und Schlingnatter auf, unterliegt allerdings durch den vorhandenen Gewerbebetrieb und die umliegenden Wohngebiete recht starken Störungen durch menschliche Aktivitäten.

Vor einer geplanten Bebauung ist daher eine gezielte Erfassung durchzuführen. Bei einem Nachweis streng geschützter Reptilienarten sollten im Hinblick auf die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG (u.a. Verbot der Zerstörung von Nist- und Zufluchtsstätten) Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit cef-Maßnahmen durchgeführt werden.

In Abstimmung mit einem ökologischen Baubegleiter und in enger Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde ist vor Beginn baulicher Maßnahmen auf der mit GE gekennzeichneten Fläche ein Zauneidechsenhabitat als zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gemäß §44 (5) BnatSchG zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Damit soll die ökologisch-funktionale Kontinuität ohne zeitliche Lücke gewährleistet werden.

Die Entfernung von Stauden- und Gehölzaufwuchs ist in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Die Aufwertung der abzustimmenden Fläche als Zauneidechsenhabitat ist vor Baubeginn jeweils bis zum **31. März** umzusetzen.

Der ökologische Baubegleiter ist der unteren Naturschutzbehörde vor Auftragsvergabe zu benennen.

Die Anlage hat unter Berücksichtigung folgender Punkte zu erfolgen:

a) Anlage des Habitats

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

**„Lebensräume für Zauneidechse“**

(streng geschützte Art!)

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

b) Notwendige Pflegemaßnahmen

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

c) sonstige Maßnahmen:

- Durch Ablagerung und Aufschüttungen festgestellte Potentialflächen für die Zauneidechse dürfen nur im Zeitraum von Mai bis einschließlich August mit ökologischer Baubegleitung beseitigt werden, nachdem die Einrichtung des Habitates erfolgt ist und der lokalen Population zur Verfügung steht. Ansonsten könnte der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG eintreten.
- In die Textlichen Festsetzungen aufgenommen wurde der Hinweis, dass Beschädigung oder Zerstörung des Habitats bzw. das Fangen und Töten der Tiere nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) verboten ist.
- Funde sind der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und außerhalb der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten unter fachlicher Begleitung in die dafür vorgesehenen und vorbereiteten Lebensräume umzusiedeln.

d) Kartierung

- Da der Bebauungsplan für die mit GEE gekennzeichnete Gewerbefläche nur eine Angebotsplanung darstellt, und eine Entwicklung auf der Gewerbefläche derzeit nicht abzusehen ist, muss für diese Fläche auf Vorhabensebene und im zeitlichen Zusammenhang mit geplanten Vorhaben sichergestellt werden, dass eine eingehende fachgerechte Kartierung entsprechend nachstehender Vorgaben erfolgt:

Kartierung Zauneidechse - *Lacerta agilis*

- Erfassung geeigneter Sommer- und Winterlebensräume (Fortpflanzungsstätten und Sonnen-/ Überwinterungsplätze, Nahrungsflächen).
- Erfassung der Zauneidechsen mit mindestens 3 bis 6 Begehungen im Aktivitätszeitraum zwischen April und 20. August. Sämtliche Termine können, mindestens 2 Termine sollten zwischen Mitte April und Mitte Juni liegen. Sämtliche Teilhabitate und geeigneten Strukturen des UG müssen mindestens 1x pro Termin kon-

trolliert werden. Zwischen den Erfassungsterminen ist ein Mindestabstand von 4 Tagen einzuhalten.

- Erfassungen nur bei günstigen Witterungsverhältnissen und außerhalb von Hitzeperioden
- Ermittelte Nachweise und Teillebensräume (differenziert nach Nr. 1) sind in ausagefähigen Karten (bei B-Plänen Maßstab der Satzungskarte oder detaillierter) darzustellen und zusammen mit den Erfassungsprotokollen und Angaben zu den Witterungsverhältnissen vorzulegen
- Fachgutachterliche Einschätzung der Populationsgröße; aufgrund der starken Populationschwankungen bei Reptilien ist das Habitatpotenzial in die Einschätzung der Populationsgröße einzubeziehen.

## 7.5 Verkehrserschließung

### 7.5.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Netz wird durch die Chausseestraße sichergestellt. Die Grundstücke sind über die bereits existierende Erschließungsstraße „Buchenweg“ und den „Feldweg“ von Norden her angebunden.

### 7.5.2 Innere Erschließung

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

Es sind gegenüber der vorangegangenen Planfassung keine Änderungen geplant.

### 7.5.3 Ruhender Verkehr

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

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

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



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

## 7.6 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet grenzt an das Gewerbegebiet Brielow-Süd. Von Teilflächen geht eine potentielle Lärmbelastung aus. Als flächenbezogener Schallleistungspegel für die Gewerbenutzung waren aufgrund fehlender Festsetzung im Bebauungsplan Nr.2 55dB (A) angesetzt, um die Entwicklungsmöglichkeiten eines auf „nicht wesentlich störende“ Gewerbebetriebe [i.S. § 6 (1) BauNVO] eingeschränkten Gewerbegebietes annähernd realitätsgerecht zu simulieren. Die umliegenden Mischgebietsflächen sind derzeit fast ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut, potentiell ist auf diesen Flächen aber auch eine Nutzung durch nicht wesentlich störendes Gewerbe entsprechend §6 BauNVO zulässig. Im Eingeschränkten Gewerbegebiet GEE werden gemäß § 1(4) BauNVO abweichend von §8 BauNVO nur mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe zugelassen. Gemäß §1 Abs. 5 wurde festgesetzt, dass Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig sind. Die entsprechenden Daten zur Lärmbelastung wurden im Vorfeld der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Brielow-Süd“ von der GICON\_Großmann Ingenieur Consult GmbH aus Dresden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens ausgewertet. Im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Folgende Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 4. Änderung „Wohngebiet Brielow Süd“ Pkt. 1.6, bleiben erhalten:

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

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

Um dem Schutzbedürfnis im Allgemeinen Wohngebiet gerecht zu werden, sind weitere Maßnahmen erforderlich.

Auf den mit GEE gekennzeichneten Flächen sind nur Bauvorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel nach DIN 18005 mit einer Höhe von 1 m über Gelände weder im Tagzeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) noch im Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten.

	Flächenbezogene Schallleistungspegel in dB(A)	
	L <sub>EK,Tag</sub>	L <sub>EK,Nacht</sub>
GEE1 (KMB Süd)	65	38

Die Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) erfolgte nach dem Verfahren der DIN ISO 9613 unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung sowie Dämpfung durch Bodeneffekte, Luftab-

sorption und planungsrechtlich festgesetzte Lärmschutzwälle und -Wände und (Ende 2015) bestehende Bebauung. Ein Betrieb oder eine Anlage ist innerhalb des Plangebiets zulässig, wenn der gemäß den Vorgaben der TA Lärm i.V.m. der DIN ISO 9613-2 berechnete Beurteilungspegel am Immissionsort das für die Fläche aus den im Bebauungsplan festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleis- tungspegeln berechnete Immissionskontingent nicht überschreitet.

Den geringen Überschreitungen der Nachtimmissionswerte an den Immissionsorten IO1 -IO4 (=potenzielle Nordfassaden des neuen WA) stellt sich die Planung mit der Grundrissorientierung (vgl. Textliche Festsetzung 1.6(2) in ausreichender Weise.

## 7.7 Örtliche Bauvorschriften

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

### 7.7.1 Bebauung

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

Zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes werden allgemein Regelungen zu Material und Ausführungsdetails von Dacheindeckung und Fassaden getroffen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Regelungen für Werbeanlagen getroffen.

Es sind gegenüber der vorangegangenen Planfassung keine Änderungen geplant.

### 7.7.2 Freiflächen / Einfriedungen

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

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

## 7.8 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

### 7.8.1 Kampfmittelbeseitigung

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

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

### 7.8.2 Altlasten

Im Geltungsbereich sind derzeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten dennoch im Rahmen der Bautätigkeiten Funde von Altlasten erfolgen, ist unmittelbar die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu benachrichtigen.

### 7.8.3 Bodendenkmalpflege

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

## 8 Stadttechnische Erschließung

---

### 8.1 Wasserversorgung (Trink-, Löschwasser)

Das Planungsgebiet ist an die Wasserversorgung angebunden. Die innere Erschließung ist vorhanden.

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

Es sind gegenüber der vorangegangenen Planfassung keine Änderungen geplant.

### 8.2 Entwässerung (Schmutzwasser, Regenwasser)

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

Um bei Starkregenfällen größere Wassermengen von den Verkehrsflächen auffangen zu können, werden entlang der Fahrbahn Versickerungsmulden hergestellt.

Schmutzwasser:

Die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sind ausreichend dimensioniert. Ein Abwasserpumpwerk leitet die über einen Kanal zufließenden Abwässer über eine

Druckleitung in die Brielower Aue ab. Eigentümer dieser Anlage ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Beetzseegemeinde.

Es sind gegenüber der vorangegangenen Planfassung keine Änderungen geplant.

### 8.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend Entsorgungskonzept der Abfallwirtschaft.

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

## 9 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche von 27.181 qm des Plangebietes ergibt sich aus:

eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)		11.185 m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete (WA)		11.891 m <sup>2</sup>
Baufeld 1	6.867 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Baufeld 2	5.024 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen		1.241 m <sup>2</sup>
private Grünflächen		2.864 m <sup>2</sup>
	Summe	27.181 m <sup>2</sup>

## 10 Planverwirklichung

### 10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

### 10.2 Kostenschätzung / Kostentragung

Es fallen für die Gemeinde keine Kosten an. Die Erschließung erfolgte bereits im Rahmen der 4. Änderung.

Die aktiven Schallschutzmaßnahmen der Errichtung des Lärmschutzwalls wurden durch den Erschließungsträger bereits realisiert. Die passiven Schallschutzmaßnahmen an einzelnen Wohngebäuden obliegen den privaten Bauherren.

Pflanzpflichten auf den privaten Baugrundstücken, resultierend aus den grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen sind von den privaten Bauherren vorzunehmen.

Die ursprünglich vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Wall und öffentlicher Grünfläche außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung hat der Erschließungsträger übernommen. Soweit diese durch die 4. und 5. Änderung geändert wurden, sind sie von den privaten Bauherren vorzunehmen. Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im eingeschränkten Gewerbegebiet ist vor einer baulichen Nutzung von den Bauherren durchzuführen.

### **10.3 Erschließungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag**

Alle Belange wurden bereits im Rahmen der 4. Änderung vertraglich mit dem Erschließungsträger geregelt. Aufgrund der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Brielow Süd“ ist der Vertrag vor Satzungsbeschluss entsprechend zu ergänzen bzw. anzupassen.

## **11 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

---

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

Die Umwidmung der Mischgebietsflächen zum allgemeinen Wohngebiet ermöglicht die geregelte Entwicklung der Baufelder 1 und 2. Derzeit sind auf den Mischgebietsflächen 7 der 16 Baugrundstücke nicht mit Wohnhäusern bebaubar, da die geforderte Bebauung mit Gewerbebetrieben aufgrund mangelnder gewerblicher Kaufinteressenten nicht realisierbar ist.

Ohne die Änderung des Bebauungsplans würden diese Grundstücke auf unbestimmte Zeit brach liegen.

Der Nachfrage nach Wohnangeboten für junge Familien wird durch die Änderung entsprochen, das Wohngebiet wird weiterentwickelt und abgerundet.

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

### **11.2 auf den Verkehr**

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

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

Der Ziel- und Lieferverkehr zu im ursprünglich festgesetzten Mischgebiet zulässigen Gewerbebetrieben entfällt.

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

Für die Anwohner verbessert sich durch die Umwidmung der Flächen der Immissionsschutz. Nichtstörende Gewerbebetriebe sind im Allgemeinen Wohngebiet im Rahmen der Regelungen nach § 4BauNVO weiterhin möglich.

Durch die Festsetzung von Lärmkontingenten auf Teilen des Gewerbegrundstücks (Flurstück 181) wird der Immissionsschutz für die Anwohner insgesamt verbessert.

Ein Nachtbetrieb ist auf den derzeit brachliegenden Flächen ausgeschlossen. Aufgrund der umliegenden Wohnbebauung auf den Mischgebietsflächen östlich des Buchenweges ist die Genehmigungsfähigkeit lärmintensiver Betriebsstätten auch ohne die Änderung der Festsetzung begrenzt. Seit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet Süd“ 1993 wurde die betroffene Fläche nicht entwickelt.

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

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

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden aus dem derzeit geltenden Bebauungsplan übernommen.

Der geplante Eingriff in Natur und Landschaft wird unmittelbar im Geltungsbereich vollständig ausgeglichen. Dies erfolgt durch grünordnerische Maßnahmen innerhalb der Grünflächen sowie auf den privaten Bauflächen.

Es gibt keine Änderungen.

Alle geplanten Eingriffe wurden in den vorangegangenen Verfahren bereits bilanziert und ausgeglichen. Entsprechende Festsetzungen gelten unverändert.

### **11.5 auf den Gemeindehaushalt**

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

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

Es gibt keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.