Stadt Havelsee

Begründung
zum
Bebauungsplan
"Landhaus am See in Briest"

Fassung vom 22. Mai 2018

Planungsträger
Stadt Havelsee
vertreten durch das Amt Beetzsee
Chausseestr. 33b
14778 Beetzsee, OT Brielow

Planverfasser
Arbeitsgemeinschaft
SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode /
Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030-2977 6473 • mail@sr-planung.de • www.sr-planung.de

Planungsträger: Stadt Havelsee
vertreten durch das Amt Beetzsee,
dieses vertreten durch den Amtsdirektor Guido Müller
Chausseestr. 33b, 14778 Beetzsee, OT Brielow
Tel.: 03381 - 7999-0
E-Mail: info@amt-beetzsee.de

Planverfasser: Arbeitsgemeinschaft
SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner AKB /
Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt AKB
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
info@bacher-landschaftsarchitekt.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
M.Sc. Katharina Schulze
Dr.-Ing. Siegfried Bacher
Dipl. Ing. Sabine Herig

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung **5**

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung 6
1.3 Planverfahren 6

2. Ausgangssituation **6**

2.1 Bebauung und Nutzung 6
2.2 Erschließung 6
2.3 Eigentumsverhältnisse 6

3. Planungsbindungen **7**

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 7
3.2 Raumordnung und Landesplanung 7
3.3 Flächennutzungsplanung 8

4. Planungskonzept **9**

4.1 Ziele und Zwecke der Planung 9
4.2 Planungskonzept 9

5. Planinhalt **10**

5.1 Art der baulichen Nutzung 10
5.2 Maß der baulichen Nutzung 10
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen 11
5.4 Verkehr 11
5.5 Gestaltung 11
5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 11
5.7 Erhaltung von Bäumen 12
5.8 Niederschlagswasser 12
5.9 Hochwasserrisiko 12
5.10 Nachrichtliche Übernahmen 14
5.11 Flächenübersicht 14

6. Umweltbericht **15**

6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und rechtliche Rahmenbedingungen 15

6.2 Wesentliche Wirkungen 16
6.3 Untersuchungsrahmen und Methoden 17
6.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen des Vorhabens 18
6.5 Konfliktanalyse 28
6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung 29

7. Verfahren 32
7.1 Aufstellungsbeschluss 32
7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 32
7.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden 32
7.4 Billigungsbeschluss Entwurf 32
7.5 Formelle Beteiligung der Behörden 32
7.6 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit 32
7.7 Satzungsbeschluss 32

8. Rechtsgrundlagen 33

Quellenverzeichnis 34

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Briest der Stadt Havelsee direkt an der Havel und wird begrenzt

- im Norden durch den Weg "Schwarzer Weg", angrenzend ein Landwirtschaftsbetrieb,
- im Osten durch Landwirtschaftsflächen,
- im Süden durch Einzelhäuser sowie
- im Westen durch die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Brandenburger Wald- und Seengebiet", angrenzend die Havel.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 100, 101 und 109 der Flur 1 der Gemarkung Briest. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 0,79 ha.

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich

Das Flurstück 109 ist in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen worden, um vom Schwarzen Weg aus eine weitere Verkehrserschließung zu sichern. Der Uferbereich der Havel befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Brandenburger Wald- und Seengebiet". Das Flurstück 99/2 liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Brandenburger Wald- und Seengebiet" sowie im Überschwemmungsgebiet HQ_{200} der Havel. Es besteht kein Planbedarf für das Flurstück 99/2. Eine Überplanung der Schutzgebiete durch den Bebauungsplan wird damit ausgeschlossen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

In dem Plangebiet ist die Errichtung von Gebäuden und Einrichtungen, die dem Fremdenverkehr dienen, beabsichtigt. Ziel ist es, in dem Landhaus Ferienwohnungen, ein Büro, landwirtschaftliche Betriebsräume sowie Räume für eine Indoor-Fischzucht zu errichten. Garagen und Lagerräume sowie die Biomasseverarbeitung sollen ebenfalls im Plangebiet möglich sein.

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, die Zulässigkeit von Vorhaben ist zum Zeitpunkt des Planungsbeginns gemäß § 35 BauGB zu beurteilen (Außenbereich). Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Bauvorhaben zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Hierzu wird der Bebauungsplan "Landhaus am See in Briest" aufgestellt.

1.3 Planverfahren

Aufgrund der Lage im Außenbereich zum Zeitpunkt des Planungsbeginns ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nicht möglich. Der Bebauungsplan "Landhaus am See in Briest" wird somit im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht bewertet werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet umfasst ein ehemaliges Landhaus mit einem Wirtschafter- und Garagenhaus. Das Landhaus, welches ein früheres Gebäude ersetzt, sowie das Nebengebäude befinden sich seit Beginn der Errichtung (1996) in einem unabgeschlossenen Bauzustand. Aufgrund der ausstehenden Fertigstellung des Bauvorhabens erlosch die Baugenehmigung zum 8.07.2003. Seitdem sind keine Nutzungen in den Gebäuden vorhanden und kein Bestandsschutz gegeben.

2.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Parkstraße im Südwesten sowie den Schwarzen Weg im Osten gesichert. Die Parkstraße liegt südwestlich des Plangebiets und ist in einer Entfernung von etwa 150 m an die Dorfstraße im Süden angebunden. Die Dorfstraße bindet das Plangebiet als L 962 an das übergeordnete Verkehrsnetz an. Das Plangebiet liegt etwa 200 m von der Bushaltestelle Briest (PM), Dorf entfernt. An der Bushaltestelle verkehren täglich sechs Busse Richtung Pritzerbe und drei Busse nach Brandenburg.

Die Erschließungsanlagen für Trinkwasser, Abwasser und elektrischen Strom sind in der Parkstraße vorhanden.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in Privateigentum.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen im Plangebiet liegen nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Es besteht kein Baurecht gemäß § 34 BauGB. Für die Flächen des Plangebietes richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP B-B) trat am 31.03.2009 in Kraft und legt auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest. Für das Plangebiet des Bebauungsplans "Landhaus am See in Briest" sind folgende Ziele und Grundsätze relevant:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freiraumanspruchnahme; Erhalt oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete;
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freiraumanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen;
- Grundsatz 5.3 LEP B-B: den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensminimierung ist im Risikobereich Hochwasser besonderes Gewicht beizumessen;

Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Stadt Havelsee kein Zentraler Ort. Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet im Randbereich des Risikobereichs Hochwasser.

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen (G 4.1). Das Plangebiet liegt im Außenbereich, ist jedoch bereits erschlossen und bietet daher ein sehr gutes Entwicklungspotenzial. Die Planungsabsicht entspricht den Kriterien der Innenentwicklung im Sinne des LEP B-B, da das Plangebiet durch die direkte Angrenzung an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und durch die mit verhältnismäßig geringem Aufwand herstellbaren Anschlüsse an die Infrastruktur baulich entwicklungsfähig. Die Größe des Plangebiets liegt mit insgesamt 0,79 Hektar deutlich unter zehn Hektar.

Durch die Festsetzung einer Grundfläche, welche die Obergrenzen nach § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete deutlich unterschreitet, wird die Versiegelung auf

ein geringes Maß beschränkt. Somit bleibt ebenfalls Freiraum innerhalb des Plangebietes erhalten und die Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung von Siedlungsflächen wird minimiert (G 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B).

Der Grundsatz zur integrierten Freiraumentwicklung (§ 6 Abs. 1 LEPro 2007; 5.1 LEP B-B) wird in dem Maße berücksichtigt, dass bei Umsetzung der Planung Siedlungsflächen innerhalb der Ortslage herangezogen werden und somit unzerschnittene Freiraumgebiete im Umfeld erhalten bleiben.

Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Region Havelland-Fläming. Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18.06.2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 vom 30.10.2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

Der die Ortslage Briest umgebende Freiraum ist als empfindlicher Teilraum der regionalen Landschaftseinheit nach Grundsatz 3.1.2 in der Festlegungskarte des Regionalplans festgelegt. Für die Ortslage Briest bestehen keine Festsetzungen.

Für das Plangebiet selbst gibt es keine Festlegungen.

3.3 Flächennutzungsplanung

In dem seit 6.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Havelsee ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dargestellt (siehe Abb. 2). Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar, der Flächennutzungsplan wird aus diesem Grund im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

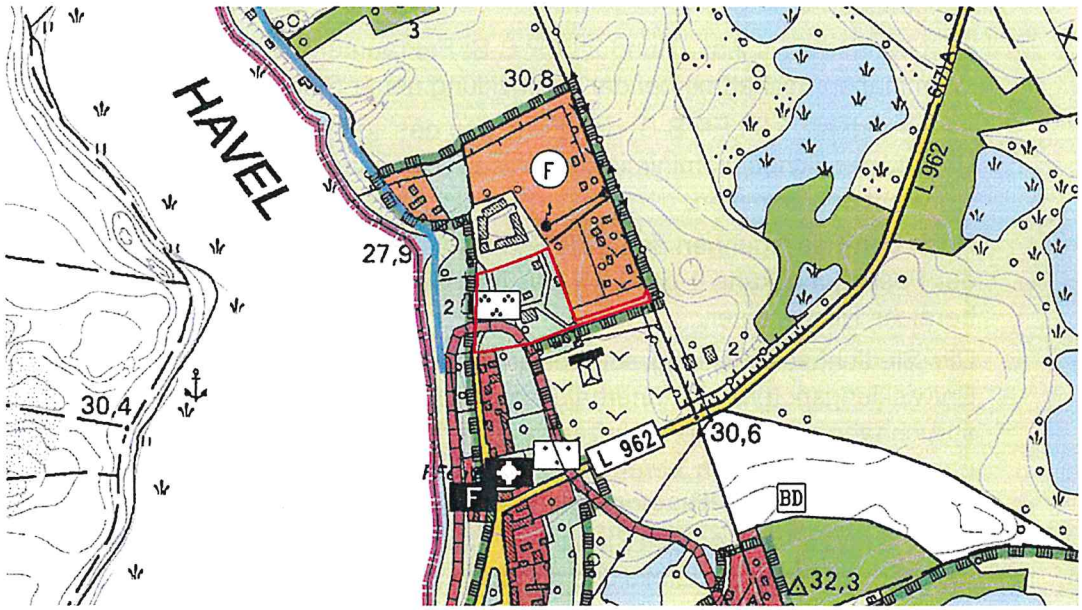


Abb. 2: Flächennutzungsplan vom 6.07.2006 (Ausschnitt)

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Havelsee folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden und Einrichtungen, die dem Fremdenverkehr dienen
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und um die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 30 BauGB zu gewährleisten, wird der Bebauungsplan "Landhaus am See in Briest" aufgestellt.

4.2 Planungskonzept

Für die rund 0,79 ha große, mit zwei im Rohbau befindlichen Gebäuden bebaute Fläche im Ortsteil Briest der Stadt Havelsee ist die Nutzung für Freizeit und Erholung mit ergänzenden Nutzungen beabsichtigt.

Nach Fertigstellung der Gebäude sollen dort Ferienwohnungen, ein Büro, landwirtschaftliche Betriebsräume, Räume für eine Indoor-Fischzucht, sonstige Betriebsräume sowie Garagen und Lagerräume untergebracht werden.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird gemäß § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Landhaus Briest" festgesetzt. Zulässig sind Ferienwohnungen, ein Büro, landwirtschaftliche Betriebsräume, Räume für eine Indoor-Fischzucht, Biomasseverarbeitung, sonstige Betriebsräume sowie Garagen und Lagerräume (textliche Festsetzung Nr. 1). Andere als die festgesetzten Nutzungen, auch Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

Die geplante Indoor-Fischzucht ist räumlich untergeordnet und wird innerhalb der Gebäude errichtet, sie wird nicht mehr als 75 m^3 umfassen. Es werden keine einheimischen Fische gezüchtet und es wird auch keine Verbindung zur Havel hergestellt. Die geplante Indoor-Fischzucht ist eine zulässige Nutzung, jedoch keine Hauptnutzung. Die Biomasseverarbeitung dient allein der Versorgung des Plangebietes mit Wärme und Strom. Durch diese Anlagen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Es handelt sich um eine Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die allgemein zulässig sein soll.

Das Sonstige Sondergebiet besitzt eine Größe von 0,42 ha. Aufgrund des angrenzenden Baumbestandes wurde diese Abgrenzung des Baugebietes gewählt.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren der 6. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB von Grünfläche in Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gebiet für den Fremdenverkehr" geändert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundfläche (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Grundfläche (GRZ)

Bei der Festsetzung der GRZ werden die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO eingehalten. Für das Sondergebiet "Landhaus Briest" wird eine GRZ von 0,15 festgesetzt. Die GRZ liegt damit unter dem Orientierungswert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, der für sonstige Sondergebiete 0,8 vorsieht. Die Abweichung begründet sich aus der Vorschrift, mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist und leitet sich auch aus der Bebauung der näheren Umgebung ab.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche beträgt somit	0,42 ha x 0,15	= 0,063 ha
zuzüglich 50 % Überschreitung für Nebenanlagen:	0,063 ha x 50 %	= 0,032 ha
zulässige Grundfläche gesamt		0,095 ha

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante – OK) richtet sich nach dem absoluten Wert über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Höhenhauptnetz 2016 (DHHN 2016). Die Oberkannte wird im Sonstigen Sondergebiet "Landhaus Briest" als Höchstmaß in Metern angegeben. Die Oberkante des Hauptteils des Hauptgebäudes beträgt 44,5 m (etwa 12,0 m über Geländehöhe). Die Oberkante des Nebenteils, welche zeichnerisch

durch die Fläche **ABCDA** festgesetzt ist, beträgt 48,5 m (etwa 17,0 m über Geländehöhe) und liegt damit etwa 4,0 m höher als der Gebäudebestand. Die Oberkante des Nebengebäudes beträgt 39,7 m (etwa 8,2 m über Geländehöhe).

Die festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen dürfen durch technische Aufbauten wie zum Beispiel Dachantennen, Schornsteine und Lüftungsanlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 2).

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Für das Sonstige Sondergebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) durch Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet werden durch Baugrenzen bestimmt, die sich im Wesentlichen an dem aktuellen Bestand der Gebäude orientieren. Die mögliche Überbauung innerhalb der Baufenster beträgt 420 qm, damit kann die durch die GRZ zulässige Grundfläche in Höhe von 0,095 ha (950 qm) nicht vollständig innerhalb der Baufenster untergebracht werden. Die notwendigen Nebenanlagen für die Zufahrten von der Parkstraße und von der östlichen Grundstückszufahrt aus, die Aufstell- und Rangierflächen vor der Garage sowie weitere Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO erfordern die zulässige Grundfläche von insgesamt 950 qm. Die Flächen für den Haupterschließungsweg sowie die zusätzliche östliche Erschließung über die Straße "Schwarzer Weg" liegen außerhalb der Baufenster.

5.4 Verkehr

Im Osten des Gebiets wird das rund 5,0 m breite Flurstück 109 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Fläche dient der Verkehrserschließung vom Schwarzen Weg aus und ist Zufahrt zum Garagenhaus für Forstfahrzeuge. Damit wird die Lärmbelastung der Parkstraße auf ein Minimum reduziert.

Im Süden und Osten des Planungsgebietes wird eine 2,0 m breite, die Parkstraße mit der östlichen Zufahrt verbindende, öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "öffentlicher Fußweg" festgesetzt. Der Fußweg sichert die schon bestehende, jedoch nicht gewidmete Wegeverbindung zwischen Parkstraße und Schwarzer Weg. Damit wird Fußgängern ein Rundweg über Parkstraße, Schwarzer Weg und Dorfstraße angeboten.

5.5 Gestaltung

Die Dachform der beiden Gebäude wird, mit Ausnahme der Fläche **ABCDA**, als Satteldach festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 3). Diese Festsetzung dient der Ausführung der ursprünglich geplanten Dachform der beiden Gebäude. Der turmartige Gebäudeteil **ABCDA** des Hauptgebäudes wird ausgenommen, da die Möglichkeit gegeben wird, diesen mit einer anderen Dachform als dem bestehenden Flachdach zu versehen.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Durch das Plangebiet verlaufen in Nord-Süd-Richtungen Leitungen der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung. Für diese Leitungen wird die Fläche **E** mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt, für die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu sichern ist (textliche Festsetzung Nr. 5).

5.7 Erhaltung von Bäumen

Im Plangebiet sind mehrere erhaltenswerte Bäume vorhanden. Diese wurden nach Begutachtung unter Berücksichtigung möglicher Abgängigkeit im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Bei einer Gruppierung mehrerer Bäume wurde eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (textliche Festsetzung Nr. 5) festgesetzt. Bei einer Beseitigung von Bäumen ab einem Stammumfang von 60 cm sind diese entsprechend der Tabelle in der textlichen Festsetzung 5 mit Bäumen von Baumschulqualität mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu ersetzen. Da Bäume von höherer Pflanzqualität eine Aufwertung des ökologischen Charakters des Gebiets zur Folge haben, kann die Anzahl der zu pflanzenden Bäume durch Pflanzung von Bäumen höherer Qualität reduziert werden. Hierbei ist eine Umrechnung gemäß Pflanzkatalog Lorberg unter http://www.lorberg.com/de/pflanzenkatalog/ anzusetzen. Dies gilt nicht für durch Sturm beschädigte oder umgestürzte Bäume. Bei Beseitigung von Bäumen zur Gefahrenabwehr muss entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 eine Ersatzpflanzung erfolgen.

Die Erhaltung der Bäume ist neben ökologischen auch städtebaulichen Belangen geschuldet. So soll der alte Baumbestand den Villencharakter des Gebiets wahren.

5.8 Niederschlagswasser

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser erfolgt nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes durch Versickerung im Plangebiet.

5.9 Hochwasserrisiko

Nach derzeit geltendem Recht liegt das Plangebiet in keinem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) gemäß § 76 WHG, § 100 BbgWG oder § 150 BbgWG i. V. m. § 36 WG der DDR. Nach § 1 Abs. 6 Punkt 12 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Der Planbereich befindet sich in direkter Angrenzung an ein Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG. Aus der Karte der Hochwasserszenarien unter http://geoportal.bafg.de geht hervor, dass das angrenzende Überschwemmungsgebiet bei HQ_{200} der Havel betroffen ist.

Das Gebiet wird von den Wasserständen der Havel beeinflusst, so dass auch bei niedrigen Wasserständen mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss. Entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen werden daher empfohlen. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass diese Flächen bei Starkniederschlägen durch Vernässung beeinflusst werden.

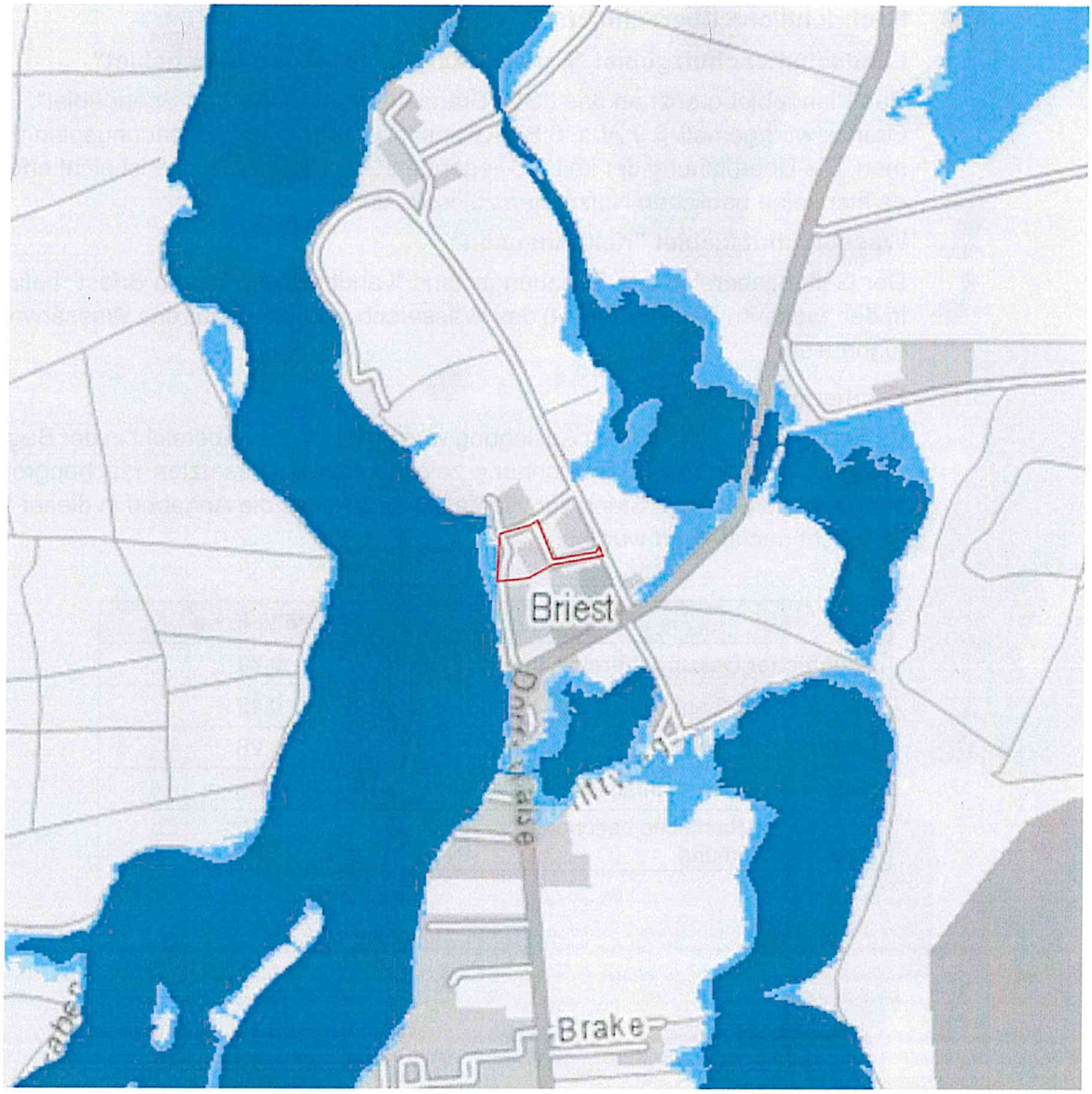


Abb. 3: Ausschnitt aus Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten mit Darstellung HQ10, HQ20, HQ100, HQ200, Quelle: Hochwasserrisiko-Managementpläne, Bundesanstalt für Gewässerkunde, http://geoportal.bafg.de/mapapps/resources/apps/HWRMRL-DE/index.html?lang=de, Zugriff: Februar 2017

5.10 Nachrichtliche Übernahmen

Landschaftsschutzgebiet "Brandenburger Wald- und Seengebiet"

Das Plangebiet grenzt an das LSG "Brandenburger Wald- und Seengebiet". Die LSG-Grenze wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Überplanung der im LSG liegenden Grundstücksflächen ist nicht erforderlich, da hier keine baulichen Nutzungen zulässig sind.

Wasserschutzgebiet "Kaltenhausen"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Landhaus am See in Briest" befindet sich in der "weiteren Zone" (Zone III) des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Kaltenhausen.

5.11 Flächenübersicht

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung wurde die Flächenübersicht in der Begründung korrigiert. Die auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Flächengrößen entsprachen bereits dem Stand zur Planfassung, so dass die Angaben in dieser Flächenübersicht nachgeführt wurden.

Fläche	Größe in ha
Räumlicher Geltungsbereich	**0,79**
Sondergebiet "Landhaus Briest"	0,42
private Grünflächen	0,28
private Straßenverkehrsfläche	0,05
private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,04

6. Umweltbericht

6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und rechtliche Rahmenbedingungen

6.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das Gebiet des Bebauungsplans „Landhaus am See in Briest“ liegt im nördlichen Teil von Briest. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Plangebiet mit den Flurstücken 100, 101 und 109 der Flur 1 der Gemarkung Briest. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 0,79 ha. Der Uferbereich der Havel sowie die um die Ortschaft Briest liegenden Flächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet "Brandenburger Wald und Seengebiet“ Dies betrifft auch das zum Grundstück gehörende Flurstück 99/2. Für dieses Grundstück besteht kein Planbedarf.

In dem Plangebiet ist die Entwicklung eines Büro- und Gästehauses geplant.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen (Außenbereich). Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für geplanten Vorhaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Der Bebauungsplan „Landhaus am See in Briest“ wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Die Erschließung ist durch die Straße "Parkstraße" im Südwesten, den Weg "Schwarzer Weg" sowie einen Stichweg östlich der Liegenschaft gesichert. Der Stichweg ist als private Straßenverkehrsfläche Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Parkstraße liegt südwestlich des Plangebiets und ist in einer Entfernung von etwa 150 m an die Dorfstraße im Süden angebunden. Die Dorfstraße bindet das Plangebiet als L 962 an das übergeordnete Verkehrsnetz an.

Die Erschließungsanlagen für Trinkwasser, Abwasser und elektrischen Strom sind in der Parkstraße vorhanden.

6.1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

In diesem Kapitel werden die für das Vorhaben planungsrelevanten rechtlichen Rahmenbedingungen genannt.

Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Entsprechend des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeteil Briest liegt das gesamte Plangebiet im Außenbereich, so dass die Bebaubarkeit gemäß § 35 BauGB zu beurteilen ist. Das Baugesetzbuch (BauGB) verlangt für die Aufstellung eines B-Planes einen Umweltbericht, in dem die Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten (§ 2a BauGB).

Beurteilung von Eingriffen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen.

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Verbote des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.[1] Eine artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung ist den Kap. 6.4.3 und 6.4.4 enthalten.

Tötungsverbot bzw. Zerstörungsverbot

Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).
Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Störungsverbot

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).
Für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 (Bauleitpläne), die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor. (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)

Baumschutzsatzung des Landkreises Potsdam Mittelmark

Die Stadt Havelsee hat keine eigene Baumschutzsatzung. Die Bilanzierung der Baumverluste erfolgt daher nach HVE 2009. Die Baumschutzsatzung des Landkreises Potsdam Mittelmark findet keine Anwendung, da diese nicht für Bäume im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und Vorhabens- und Erschließungsplänen gilt.

6.2 Wesentliche Wirkungen

Wirkungen sind aus dem Vorhaben resultierende Effekte, die bei einem Umweltbelang Änderungen im Bestand oder Reaktionen im Verhalten auslösen können. Sie sind die Ursache für Beeinträchtigungen oder für positive Entwicklungen der Umweltbelange (Kap. 6.4). Im Folgenden werden nur Wirkungen des Vorhabens behandelt, die sich über die derzeitigen Wirkungen hinaus potenziell erheblich auswirken (BauGB Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c)). Der Raum, in dem vorhabensbedingte, erhebliche Wirkungen auftreten, definiert den Untersuchungsraum (Kap. 6.3.1).

Baubedingte Wirkungen

optische und akustische Reize, Erschütterungen	durch Baupersonal und -maschinen
baubedingte Beseitigung oder Beeinträchtigung von Gehölzen und extensiven Gras- und Staudenfluren	durch den Überbau oder die Umgestaltung der Bodenoberfläche

Anlagebedingte Wirkungen

Versiegelung	durch den Überbau von Boden durch Bauwerke und Verkehrsflächen
Anlagebedingte Beseitigung Gehölzen, und Gras- und Staudenfluren	durch den Überbau von Boden durch Bauwerke und Verkehrsflächen

Betriebsbedingte Wirkungen

Störungswirkungen	durch die Freizeitnutzung des Gebietes

6.3 Untersuchungsrahmen und Methoden

6.3.1 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist der Raum, in dem vorhabenbezogene Auswirkungen auf Umweltbelange möglich sind.

Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete, geschützte Objekte, Tiere und Pflanzen ist das erweiterte Plangebiet. Auf Grund der zu erwartenden Störungswirkungen wird der Untersuchungsraum für diese Schutzgüter im Nordwesten bis zur Havel über den Geltungsbereich des B-Planes hinaus erweitert. Des Weiteren wird der Untersuchungsbereich zur Beurteilung des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung auf die angrenzenden Siedlungsbereiche ausgeweitet.

Der Untersuchungsraum für Natura-2000-Gebiete erstreckt sich bis zum nächst gelegenen Natura-2000-Gebiet.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen entstehen. Daher ist hier der Geltungsbereich der Untersuchungsraum.

6.3.2 Datengrundlage

Folgende allgemeine Daten bildeten die Grundlage für den Umweltbericht:

- Geländebegehung (26.01.2017)
- Vermessung
- Flächennutzungsplan Havelsee vom 6.07.2006
- Landschaftsrahmenplan vom 19.07.2006 für den Landkreis Potsdam Mittelmark[2]
- Landschaftsprogramm[3]
- Schutzgebietsinformation im Land Brandenburg[4]

Erfassungen darüber hinaus sind in den jeweiligen Kapiteln des Umweltbelangs dargestellt. Die Datenbasis ist ausreichend, insofern keine anderen Aussagen in den Folgekapiteln getroffen werden.

6.3.3 Bewertung und Kompensation

Die Bewertungsmethode fußt auf den "Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung"[5]. Die Umweltbelange werden in drei Stufen bewertet (Tab. 1, Tab. 2, Tab. 3). Eine spezielle Kompensation kann erforderlich sein, wenn Umweltbelange besonderer Bedeutung erheblich beeinträchtigt werden.

Tab. 1: Wertstufen für Pflanzen und Biotope

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder für besonders geschützte Arten
	Schutzgebiete und geschützte Objekte
allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste"
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten, z.B. asphaltierte Straßen

Tab. 2: Wertstufen für Tiere und deren Lebensräume

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste " oder für besonders geschützte Arten
allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder besonders geschützte Arten
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten

Tab. 3: Wertstufen für sonstige Umweltbelange

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	geschützte Bereiche oder Objekte
allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für den Umweltbelang
keine Bedeutung	keine Bedeutung für den Umweltbelang

6.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltaus-wirkungen des Vorhabens

Dieses Kapitel enthält die Belange des Umweltschutzes, die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind.

6.4.1 Ziele des Umweltschutzes der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht muss die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, darstellen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Diese themenbezogenen Aussagen werden in den Kapiteln des jeweiligen Umweltbelangs unter dem Punkt "Fachplanerische Ziele und Hinweise" aufgegriffen. Allgemeine Aussagen finden sich in diesem Kapitel.

Räumliche Gesamtplanung

Die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms, Landesentwicklungsplans, Regionalplans und Rahmenplans werden in Kap. 3 aufgeführt. Der Bebauungsplan steht

diesen Planungen nicht entgegen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im parallelen Verfahren.

Landschaftsplanung

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Brandenburg gibt folgende flächenbezogene Aussagen: Für den Geltungsbereich ist eine Entwicklung der Freiräume im Berliner Umland als Handlungsschwerpunkt zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vorgesehen. Des Weiteren ist die Schaffung lebenswerter Orte mit unverwechselbarer Identität sowie die Schaffung ausreichender Freiräume für die Erholung Leitziel des Landschaftsprogramms.

Diese Aussagen werden durch folgende Maßnahmen des Bebauungsplans berücksichtigt:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Sichtbeziehungen und Landschaftsbild durch Höhenbegrenzungen berücksichtigen
- Gehölzflächen erhalten
- Einzelbäume erhalten
- Hecken pflanzen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (19.07.2006) weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Ziele aus:

- Erhalt und Aufwertung des Ortsbildes regionstypischer Dörfer
- Erhaltung und Entwicklung einer umweltverträglichen Erholungsnutzung

Das geplante Vorhaben steht den Entwicklungszielen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen.

Landschaftsplanung

Für die Stadt Havelsee liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahre 1997 vor. Aufgrund der fehlenden Aktualität dieser Planung werden für die nachfolgenden Betrachtungen die Aussagen des aktuelleren Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Potsdam Mittelmark herangezogen.

Sonstige Planungen

Sonstige Planungen liegen nicht vor.

6.4.2 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Beschreibung des Bestands

Natura-2000-Gebiete

Das B-Plan-Gebiet liegt in einer Entfernung von 60 m zum FFH-Gebiet "Mittlere Havel - Ergänzung" (DE 3542-305) sowie in einer Entfernung von ca. 110 m zum Vogelschutzgebiet "Mittlere Havel". Die vom Vorhaben zu erwartenden Auswirkungen auf umliegende Flächen sind nicht geeignet die Erhaltungsziele von FFH- und Vogelschutzgebiet zu beeinträchtigen.

6.4.3 Pflanzen und Biotope

Methode der Erfassung

Zur Erfassung der Biotoptypen wurde am 26.01.2017 eine flächendeckende Begehung des Plangebietes durchgeführt. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte dabei auf der Basis der Biotopkartierung Brandenburg (LUA 2007). Zur Dokumentation der einzelnen im Gebiet erfassten Biotoptypen werden diese im Folgenden textlich beschrieben. Des Weiteren wurden Fotos angefertigt. Aufgrund der Jahreszeit konnte die Begutachtung der Flächen nur mit mehr oder weniger großen Einschränkungen erfolgen, da Pflanzenarten überhaupt nicht mehr oder nur unvollständig erfasst werden konnten. Auf Grund der vorgefundenen Strukturen und dem zu erwartenden Eingriffsumfang wird die Begehung jedoch als ausreichend erachtet.

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Der Landschaftsrahmenplan sieht für das B-Plan-Gebiet folgende fachplanerischen Ziele vor:

- Erhaltung von Alleen und Baumreihen
- Entwicklung vorgelagerter Krautsäume

Biotoptypen

Zum Zeitpunkt der Geländebegehung wurde das gesamte Gebiet des B-Plangebietes dem Biotoptyp 12272 – alte Villenbebauung mit Waldbaumbestand zugeordnet. Die Flächen um die vorhandenen Gebäude sind von einem alten Baumbestand aus Eichen, Weiden, Robinien, Ahorn und Linden vorhanden. Insbesondere im südlichen Bereich sind in den Bäumen zahlreiche Baumhöhlen vorhanden, die als Quartier für Fledermäuse oder Bruthöhlen für Vögel von Bedeutung sind.

Als versiegelte Flächen sind die beiden Gebäude mit einer Fläche von ca. 420 m^2 vorhanden. Die Zufahrt zu dem Villengrundstück besteht derzeit vom Schwarzen Weg über einen Stickweg (Biotoptyp 12652 - Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung) aus, der nicht befestigt ist.

Im gesamten Plangebiet wurden keine nach § 30 BNatSchG i. V. mit § 18 BbgNatSchAG geschützte Biotope nachgewiesen.

Biotope außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Der waldähnliche Baumbestand setzt sich in Richtung Westen bis zum Ufer der Havel fort. Die südlich angrenzenden Flächen sind durch eine lockere Einzelhausbebauung der Ortslage Briest gekennzeichnet. Nördlich und östlich an das B-Plangebiet grenzen ebenfalls lockere Wohnbebauung und landwirtschaftliche Betriebe an.

Auswirkungen

Flächen- und Biotopverluste entstehen im Bereich durch den Bau der Erschließung und der Nebenanlagen. Eine zusätzliche Errichtung von Hauptgebäuden ist durch die Festlegung der Baugrenzen nicht möglich. Die Flächen für den Haupterschließungsweg sowie die zusätzliche östliche Erschließung über den schwarzen Weg liegen außerhalb der Baufenster. Die zulässige Grundfläche darf um 50 % für Nebenanlagen wie z. B. Garagen überschritten werden. Hier ist auch die Beseitigung einzelner Bäume für den Bau der Zufahrten möglich.

Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Einzelbäume und Baumgruppen erhalten

6.4.4 Tiere

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Der Landschaftsrahmenplan sieht für das Plangebiet folgende fachplanerische Ziele vor:

- Erhaltung und Entwicklung der Vielfalt an natürlichen und naturnahen sowie nutzungsgeprägten Lebensräumen
- Erhalt von Sommer- und Winterquartieren für Fledermäuse
- Erhalt großer unzerschnittener Räume

Methode der Erfassung

Auf Grundlage einer Geländebegehung (Januar 2017) wurde eine Potenzialanalyse durchgeführt. Folgende Artengruppen wurden auf Grund der vorhandenen Strukturen als planungsrelevant eingestuft:

- Europäische Brutvögel
- Fledermäuse
- Zauneidechse
- Amphibien

Das Potential der Fläche für diese Artengruppen wird wie folgt eingeschätzt:

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Europäische Brutvögel

Alle Bäume auf dem Grundstück wurden auf Baumhöhlen kontrolliert. Insbesondere im südlichen Bereich des Geländes wurden mehreren Bäume mit Baumhöhlen gefunden, die als Quartier für Fledermäuse bzw. Bruthöhle für Vögel geeignet sind.

Der vorliegende Bebauungsplan wird aufgestellt, um die zulässige Nutzung und Bebauung im Plangebiet genau zu definieren und zusätzlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Nebenanlagen zu schaffen.

Die Baumgruppe sowie weitere Bäume mit Baumhöhlen werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude besitzen keine Bedeutung für Gebäudebrüter, so dass eine Betroffenheit dieser Artengruppe ausgeschlossen werden kann.

Des Weiteren bieten die auf dem Gelände vorkommenden Gehölze potentielle Bruthabitate für in Gehölzen brütende Vögel wie z. B. Amsel, Buchfink, Rotkehlchen, Neuntöter, Grünling, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig, Ringeltaube, Elster und Nebelkrähe. Eine Bedeutung für Wiesenbrüter besitzt die Fläche auf Grund des dichten Baumbestandes nicht. Das Vorkommen von Arten der Roten Liste oder Arten mit einem hohen Schutzstatus (streng geschützt, Art des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) ist nicht auszuschließen.

Fledermäuse

Von den auf dem Gelände vorhandenen Biotopstrukturen sind insbesondere Altbäume mit Baumhöhlen und Bereiche an Gebäuden mit Nischen oder Kellern relevant, die als Sommer- / Winterquartier für Fledermausarten in Frage kommen. Eine Beseitigung von Gebäuden oder Bäumen mit Bedeutung als Fledermausquartier ist nicht vorgesehen,

so dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit dieser Artengruppe ausgeschlossen werden kann und eine weitere Betrachtung nicht erforderlich ist.

Reptilien und Amphibien

Die untersuchten Flächen weisen auf Grund des vorhandenen Baumbestandes keine Strukturen auf, die als Habitat für Zauneidechsen geeignet sind. Ein Vorkommen der Ringelnatter ist durch die Nähe des Grundstücks zur Havel wahrscheinlich, ebenso das Vorkommen von Amphibien, wie Moorfrosch, Erdkröte und Grasfrosch.[6]

Auswirkungen

Auswirkungen auf die Vögel entstehen durch den Verlust von Gehölzen. Hier kann es zum Verlust von Bruthabitaten kommen. Die Auswirkungen auf sonstige in Gehölzen brütende Vogelarten sind als gering zu bewerten, da der größte Teil des Gehölzbestandes erhalten bleibt und eine Veränderung der Nutzung des Gartengrundstücks mit Waldcharakter nicht zu erwarten ist.

Auswirkungen auf Fledermäuse entstehen durch das Vorhaben nicht, da die als Fledermausquartier geeigneten Bäume erhalten werden Des Weiteren ist weder eine Veränderung der Nutzung des Gartengrundstücks, sowie eine Beseitigung von Gehölzen vorgesehen, so dass auch Auswirkungen auf Jagdhabitate von Fledermäusen nicht zu erwarten sind.

Auswirkungen auf Amphibien entstehen durch das Vorhaben nicht, da die Strukturen auf dem Grundstück insbesondere die als Landhabitat geeigneten Gehölzbestände am Rande des Grundstücks weitgehend erhalten bleiben.

Maßnahmen

Folgende Maßnahmen dienen der Abwendung von Verbotstatbeständen:

- Gehölzflächen und Bäume erhalten

Sonstige Arten

Eine Bedeutung des erweiterten Plangebiets für andere planungsrelevante Arten wird aufgrund seiner Lebensraumausstattung nicht vermutet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass andere wildlebende Tiere oder Lebensstätten ohne vernünftigen Grund erheblich beeinträchtigt werden.

6.4.5 Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität.

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Im Landschaftsrahmenplan werden die Erhaltung und Entwicklung der Vielfalt an natürlichen und naturnahen sowie nutzungsgeprägten Lebensräumen als Entwicklungsziel benannt.

Methode der Erfassung, Beschreibung und Bewertung des Bestands

Das Untersuchungsgebiet besitzt als Lebensraum für Flora und Fauna eine allgemeine Bedeutung. Durch die Lage im Siedlungsgebiet ist seine ökologische Bedeutung eingeschränkt.

Auswirkungen

Das Vorhaben hat keine Wirkungen auf die biologische Vielfalt, da durch die geringe GRZ und die Festsetzung von Privater Grünfläche die Beseitigung von Gehölzen auf

das notwendige Maß reduziert werden kann. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Einzelbäume und Baumgruppen mit Baumhöhlen erhalten
- Anbringung von Nistkästen bei Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen

6.4.6 Boden

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Im Landschaftsplan sind für die im Geltungsbereich des B-Planes vorkommenden Böden keine Entwicklungsziele benannt.

Beschreibung und Bewertung des Bestands, Auswirkungen

Der vorherrschende Bodentyp im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind überwiegend vergleyte, podsolige Braunderden und podsolige Gley-Braunerden und gering verbreitet vergleyte Braunerden und Gley Braunerden aus Sand über Urstromtalsand. Die Gleye gehören zu den grundwasserbeeinflussten Böden mit einer mittleren Ertragsfähigkeit und besitzen eine mittlere Wasserspeicherkapazität. Das Ausgangssubstrat ist Sand. Gley ist ein typischer Boden der Niederungen und Urstromtäler. Das landwirtschaftliche Ertragspotential ist < 30. Die vergleyten Böden besitzen teilweise ein Retentionspotential (meist in spätpleistozänen Sedimenten). Die Bodensubstratgruppen sind Böden aus Fluss- und Seesedimenten einschließlich Urstromtalsedimenten. Die Böden besitzen einen mittleren Grundwassereinfluss.

Tab. 4: Bilanzierung der Versiegelung

Größe des Geltungsbereichs in ha	**0,79**

Bestand			
Nutzungsart	unversiegelt, natürlicher Boden	Wege	vollversiegelt, Gebäude
Größe in ha	0,70	0,05	0,042
Versiegelungsgrad in %	0	70	100
anrechenbare Versiegelung in ha	0	0,04	0,042
anrechenbare Versiegelung der Gesamtfläche in ha			**0,092**

Planung			
Nutzungsart	Grünfläche	Sondergebiet / Nebenanlagen GRZ 0,15	Private Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung
Größe in ha	0,28	0,42	0,09
Versiegelungsgrad in %	0	100,0	70,0
anrechenbare Versiegelung je Nutzungsart in ha	0	0,09	0,06
anrechenbare Versiegelung der Gesamtfläche in ha			**0,15**

Erhöhung der Versiegelung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans	**ha**
	0,06

Durch die Festsetzung der GRZ ist eine zusätzliche Versiegelung von 0,06 ha möglich. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Anpflanzung von Hecken

6.4.7 Wasser

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Das Landschaftsprogramm nennt als Ziel die Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten. Dies soll durch die Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit und die Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von

Flächennutzungen am Grundwasserschutz geschehen. Der Landschaftsrahmenplan nennt als Entwicklungsziel die Vermeidung von Nährstoffeinträgen auf Flächen mit geringem Geschütztheitsgrad des Grundwassers.

Für Oberflächengewässer wird im Landschaftsrahmenplan der Erhalt und die Aufwertung von Fließgewässern genannt.

Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Als Fließgewässer ist im Umfeld des Plangebietes die Havel zu nennen. Die Havel ist ein Gewässer 1. Ordnung. Im Untersuchungsraum ist die Havel kritisch belastet (Gewässergüte II - III). Laut Wasserrahmenrichtlinie besitzt die Havel ein sehr gutes ökologisches Potential und ist Vorranggewässer zur Herstellung der Durchgängigkeit.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht nach Angabe des Landschaftsrahmenplanes das Grundwasser mit einem Grundwasserflurabstand von weniger als 2 m an und besitzt einen sehr geringen Schutz und eine hohe Gefährdung gegenüber Schadstoffeintrag.

Hinweis der Unteren Wasserbehörde aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung: "*Insofern das Niederschlagswasser gesammelt und über unterirdische Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen, Sickerschachte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen.*"

Auswirkungen

Durch den Bau der zulässigen Nebenanlagen und Zufahrten erfolgt eine Flächenversiegelung von zusätzlich bis zu 0,06 ha (vgl. Kap. 6.4.6). Hierdurch sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser durch Versiegelung und Minderung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden

Empfehlung:

- Bau von Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätzen aus wasserdurchlässigen Materialien. Bei einem Einsatz von mineralischen Bauersatzstoffen aus der Abfallwirtschaft (RC-Material) als Schottertrag-/ Frostschutzschicht im Bereich der Baumaßnahme sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Teil II: Technische Regeln für die Verwertung; 1.1 Bodenmaterialien der LAGA M20 zu erfüllen. Die zum Einsatz in ein technisches Bauwerk vorgesehenen Materialien sind auf ihren Schadstoffgehalt zu prüfen, die Untersuchungen sind auf die in den Tabellen II.1.2-4 (Feststoffgehalte) sowie II.1.2-5 (Eluatkonzentrationen) zusammengestellten Parameter abzustellen. In den Einbau gemäß Einbauklasse 1 sollen hier ausschließlich Materialien gelangen, die nachweislich die Zuordnungswerte LAGA M 20 / TR Boden der Größenordnung Z 0 einhalten. Für diese Materialien ist für je 500 m^2 der Nachweis der Schadlosigkeit (Z 0) zu erbringen. Es wird darauf hingewiesen, dass der analytische Nachweis für die vor Ort verwendeten Materialien zu führen ist. Die Prüfung hat ergeben, dass nach Landschaftsrahmenplan, Karte 11, Grundwassergefährdung, Teilblatt NW, Hrsg. LK PM 1:50.000, 2006

der Flurabstand im Vorhabensbereich unter 2 Meter liegt. Die Festlegung des Zuordnungswertes gemäß LAGA M 20 ergibt sich aus dieser Prüfung der geologisch/ hydrogeologischen Verhältnisse im Bereich des Vorhabengebietes. Weiterhin ist ein Einbau von natürlichen Mineralsteinmaterial, Kies oder Sand unter Nachweis der Herkunft gestattet, da es sich hierbei nicht um Abfall i. S. d. KrWG handelt.

6.4.8 Klima und Luft

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Als Ziel wird im Landschaftsrahmenplan der Erhalt von Freiflächen und Gehölzen zur Verbesserung des Mikroklimas genannt.

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Ostdeutschen Binnenklimas. Laut Landschaftsrahmenplan liegt die Januarisotherme bei -1° die Juliisotherme bei 19°, der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt zwischen 540 - 564 mm.

Der Siedlungsbereich von Briest wird im Landschaftsrahmenplan als bioklimatisch belastet eingestuft. Des Weiteren liegt er in einem Niederungsbereich, der als natürliche Ventilationsschneise fungiert.

Auswirkungen

Der Verlust von Gehölzen beeinträchtigt das Mikroklima. Durch den Erhalt des größten Teils der Baumbestände sind die Auswirkungen jedoch als gering einzustufen.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Gehölzflächen erhalten
- Einzelbäume erhalten

6.4.9 Landschaftsbild

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Der Landschaftsrahmenplan nennt für das Gebiet des B-Planes das Ziel:

Erhaltung und Aufwertung des Ortsbildes regionstypischer Dörfer

Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Ortslage Briest. Die umliegenden Flächen werden von Wohnbebauung sowie landwirtschaftlichen Betrieben eingenommen. Das Plangebiet wird von einem Landhaus mit einem von einem parkähnlichen Altbaumbestand dominierten Grundstück eingenommen. Am westlichen Rand der Fläche grenzen die Uferbereiche der Havel an zu der sich der parkähnliche Gehölzbestand hinzieht. Das Plangebiet ist eingezäunt und besitzt keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten, da der landschaftsbildprägende Altbaumbestand weitestgehend erhalten bleibt. Die gärtnerische Pflege und Nutzung des Grundstücks sowie die Sanierung der vorhandenen Gebäude wirken sich positiv auf das Ortsbild aus.

Auswirkungen auf die Erholungseignung entstehen nicht, da die Fläche auch derzeit nicht für die Erholungsnutzung zur Verfügung steht. Insgesamt gesehen sind für das

Schutzgut Landschaftsbild bei Realisierung des Bebauungsplanes positive Auswirkungen zu erwarten. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan die Bauhöhe mit max. 17 m über Geländehöhe fest. Die festgelegte Bauhöhe liegt über der Bauhöhe der umliegenden Gebäude, orientiert sich aber am Bestand. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Einzelbäume erhalten
- Hecken pflanzen
- Höhenbegrenzung für Gebäude

6.4.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Baudenkmale sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Briest befindet sich das Bodendenkmal Gräber der Bronzezeit, BD Nummer 30869. Das Bodendenkmal ist nach §§ 1 und 2 BbgDSchG geschützt (Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG- GVBI Land Brandenburg Nr. 9 vom 24.05.2004, S. 215 ff.). Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Die nachrichtliche Übernahme erfolgt in Textform, da die räumliche Ausdehnung unbekannt ist.

6.4.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Als Fachplanerisches Ziel gibt der Landschaftsrahmenplan den Erhalt und die Aufwertung des Ortsbildes vor.

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsbereich mit Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzung. Die umliegenden Straßen sind Anliegerstraßen und nur gering befahren. Beeinträchtigungen durch Lärm entstehen daher für das Plangebiet nicht.

Die Fläche ist derzeit eingezäunt und steht für Erholungszwecke nicht zur Verfügung.

Auswirkungen

Die festgelegte niedrige GRZ macht eine weitere Bebauung nicht möglich. Die geplante Nutzung des Gebäudes als Verwaltungsgebäude und Gästehaus passt sich in die umliegenden Nutzungen ein. Störungen auf umliegende Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Insgesamt gesehen sind für das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung bei Realisierung des Bebauungsplanes nur positive Auswirkungen zu erwarten.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Gehölzflächen in den Randbereichen erhalten
- Einzelbäume erhalten

6.4.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, die erheblich über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

6.4.13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Nutzung des Gebäudes nicht möglich. Das Gebäude wird weiter leer stehen und voraussichtlich verfallen.

6.4.14 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Laut BauNVO wäre für das Plangebiet eine GRZ von 0,8 möglich. Hierdurch würde eine stärkere Flächenversiegelung ca. 3.600 m^2 erfolgen. Des Weiteren würde es zu einer größeren Störung der angrenzenden Grundstücke sowie zu einem Verlust des Baumbestandes kommen. Der vorliegende Bebauungsplan trägt im Vergleich dazu zu einer Reduzierung der Eingriffswirkungen und zu einer vergleichsweise geringeren Versiegelung von Flächen bei. Des Weiteren ermöglicht er keine weitere Bebauung mit Gebäuden.

6.5 Konfliktanalyse

6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen

Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden (Festsetzung)

Bodenversiegelung wird durch eine relativ geringe GRZ von 0,15 weitestgehend vermieden

Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs versickern

Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert. Hinweis der Unteren Wasserbehörde aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung: "*Insofern das Niederschlagswasser gesammelt und über unterirdische Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen, Sickerschachte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen.*"

Erhaltung von Baumbeständen (Festsetzung)

Altbäume werden zum Erhalt festgesetzt.

6.5.2 Vermeidung und Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen. Sie können im Rahmen der Abwägung einer Bauleitplanung nicht überwunden werden. Die Durchführung der Maßnahmen sollte von einer fachkundigen Person überwacht werden.

Die Gehölze wurden noch nicht vollständig auf dauerhafte Lebensstätten für Brutvögel und Fledermäuse untersucht, da zunächst vorgesehen ist, den Baumbestand weitgehend zu erhalten. Im Zuge des Baus von Nebenanlagen zu fällende Bäume sind vor der Fällung auf Baumhöhlen zu kontrollieren. Diese Auflage ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Vermeidungsmaßnahmen

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Höhlen und Nischen in Bäumen sind potenzielle dauerhafte Lebensstätten für Brutvögel. Diese Artengruppen und ihre Entwicklungsformen dürfen nicht durch z.B. Baufeldräumung zerstört/getötet und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden. Zum allgemeinen Schutz

wildlebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden (§ 39 BNatSchG). Ausnahmen hiervon sind ggf. im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beantragen.

Erhaltung von Baumbeständen (Festsetzung)

Altbäume auf dem Grundstück werden zum Erhalt festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, soweit keine Bäume mit Baumhöhlen beseitigt werden.

6.5.3 Ausgleich aufgrund des BauGB

Die Versiegelungen im Außenbereich erfordern eine Kompensation nach HVE 2009. Folgende Ausgleichsmaßnahme wird durchgeführt:

Anpflanzung von Hecken (Festsetzung)

Entlang der Grundstücksgrenzen werden auf 300 m Länge dreireihige, 6 m breite Hecken aus heimischen Gehölzen gepflanzt. Die Maßnahme hat einen Umfang von 0,18 ha. Die Bilanzierung des Eingriffs orientiert sich an den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg aus dem Jahr 2009. Die Heckenpflanzung wird auf die mögliche zusätzliche Versiegelung im Verhältnis von 1:2 angerechnet. Der Eingriff durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen ist dadurch ausgeglichen.

6.6 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB muss die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Überwachungsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht sind nicht erforderlich.

6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Landhaus am See Briest" liegt im Ortsteil Briest der Stadt Havelsee, Amt Beetzsee. Das Gelände grenzt auf drei Seiten an Grundstücke, die als Wohnhäuser bzw. als landwirtschaftliche Betriebe genutzt werden und auf einer Seite an die Uferbereiche der Havel. Es handelt sich um eine brachliegende, Fläche mit zwei Gebäuden, die teilweise gesichert bzw. saniert wurden.

Im Bebauungsplan werden folgende Nutzungen und Flächen festgesetzt, die für den Umweltbericht planungsrelevant sind:

- Sondergebiet „Landhaus am See", GRZ 0,15
- Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten
- Private Grünfläche
- Private Straßenverkehrsfläche

Umweltbelange

Folgende Umweltbelange wurden betrachtet:

Boden

Im Plangebiet sind grundwasserbeeinflusste Gleyböden vorhanden, die eine mittlere Bedeutung besitzen. Durch Nebenanlagen erfolgt eine zusätzliche Versiegelung von

bis zu 0,06 ha, die durch Heckenpflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kompensiert wird.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ
- Heckenpflanzung

Wasser

Das Grundwasser steht im Untersuchungsraum oberflächennah an und unterliegt einer hohen Gefährdung gegenüber in den Boden eindringenden Stoffen. Durch die Versiegelung entstehen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch Verminderung der Grundwasserneubildung.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden

Pflanzen und Biotope

Der Untersuchungsraum wird von einer Villenbebauung (Landhaus mit Nebengebäude) und einem waldähnlichen Baumbestand eingenommen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes entsteht ein Biotopverlust durch den Bau von Nebenanlagen und Erschließungswegen.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung oder dem Ausgleich von Beeinträchtigungen:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Gehölzflächen erhalten
- Einzelbäume erhalten

Tiere

Als potenziell planungsrelevant wurden auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse eingestuft.

Aus avifaunistischer Sicht besitzt das Gebiet Bedeutung für typische Vogelarten, die in Waldflächen und Gehölzen brüten, wobei insbesondere im südlichen Bereich auch ein Angebot an geeigneten Baumhöhlen für Höhlenbrüter festgestellt wurde.

Für Fledermäuse bietet das Plangebiet einen Jagdlebensraum. Die vorhandenen Baumhöhlen sind als Sommerquartier für einzelne Männchen geeignet.

Auf Grund der Nähe zur Havel ist im Untersuchungsraum mit dem Vorkommen von Amphibien zu rechnen.

Eine Bedeutung für Zauneidechsen besitzt das Gebiet nicht.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verringerung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen:

- Gehölzflächen und Bäume erhalten
- Hecken pflanzen

Klima und Luft

Die Flächen haben keine übergeordnete Bedeutung für das Klima. Die vorhandenen Gehölze haben eine positive Bedeutung für das Mikroklima in ihrer unmittelbaren Umgebung. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Gehölzflächen erhalten
- Einzelbäume erhalten
- Hecken pflanzen

Landschaftsbild

Bedeutung für das Landschaftsbild im Plangebiet besitzen die vorhandenen Altbaumbestände. Die Fläche ist eingezäunt und ist daher für die Erholungsnutzung nicht geeignet.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Festsetzung von maximalen Bauhöhen
- Landschaftsbildprägende Gehölzflächen und Einzelbäume erhalten
- Hecken pflanzen

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist durch das Vorhaben nicht betroffen.

Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da an das Gebiet nur Anliegerstraßen mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen angrenzen. Insgesamt hat das Vorhaben positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, da durch die gärtnerische Pflege und Nutzung der Fläche das Ortsbild aufgewertet wird.

Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet "Brandenburger Wald- und Seengebiet" an. Des Weiteren liegen die Natura-2000-Gebiete (Vogelschutzgebiet "Mittlere Havel" und FFH-Gebiet "Mittlere Havel - Ergänzung" in einer Entfernung von ca. 110 m bzw. 60 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Auswirkungen auf diese Gebiete sind nicht zu erwarten.

Sonstige Umweltbelange

Keine wesentlichen Auswirkungen bestehen für die Biologische Vielfalt, den Biotopverbund sowie Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.

Maßnahmen zur Überwachung

Hinweise auf unvorhersehbare, erhebliche Umweltwirkungen bestehen nicht. Maßnahmen zur Überwachung sind daher nicht erforderlich.

7. Verfahren

7.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20. Oktober 2016 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Havelsee gefasst und im Amtsblatt des Amtes Beetzsee Nr. 12/2016 vom 4. Dezember 2016 bekannt gemacht.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 25. April 2017 zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Landhaus am See in Briest" frühzeitig beteiligt. Während der Bürgerinformationsveranstaltung konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es gab 13 Anregungen aus der Öffentlichkeit während der Veranstaltung. Darüber hinaus ist eine Stellungnahme auf dem Postweg eingegangen.

7.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit dem Schreiben vom 12. Juli 2017 sind 22 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 14. August 2017 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 16 Stellungnahmen abgegeben.

7.4 Billigungsbeschluss Entwurf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Havelsee hat am 28. September 2017 den Bebauungsplan-Entwurf "Landhaus am See in Briest" gebilligt.

7.5 Formelle Beteiligung der Behörden

Mit dem Schreiben vom 13. November 2017 sind 13 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 15. Dezember 2017 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 6 Stellungnahmen abgegeben. Mit Schreiben vom 2. Januar 2018 wurde das Landesamt für Umwelt erneut an der Planung beteiligt. Es wurde eine Stellungnahme abgegeben.

7.6 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Bebauungsplan-Entwurf "Landhaus am See in Briest" mit der Planzeichnung in der Fassung vom 10. Oktober 2017 sowie mit der Begründung in der Fassung vom 24. Oktober 2017 wurde in der Zeit vom 13. November 2017 bis einschließlich 18. Dezember 2017 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

7.7 Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Havelsee hat am 17. Mai 2018 den Bebauungsplan in der Fassung vom 6. April 2018 als Satzung beschlossen.

8. Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14).

BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl/13, Nr. 3), geändert durch Artikel 2, Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5).

BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28]).

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

BBodSchG (Gesetz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

ROG (Raumordnungsgesetz) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Quellenverzeichnis

[1] Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.

[2] Landkreis Potsdam Mittelmark, 2006: Landkreis Potsdam Mittelmark Landschaftsrahmenplan. Abruf 28.01.2016 gis1.potsdam-mittelmark.de/wss/service/URL_Downloadverzeichnis/guest/geoportal/s_lrp_20

[3] Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg, 2000: Landschaftsprogramm Brandenburg.

[4] Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2014: Schutzgebietsinformation im Land Brandenburg. Abruf: 04.02.2014, http://luaplims01.brandenburg.de/Naturschutz_www/viewer.htm

[5] Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.

[6] Kartendienst Brandenburg: Kartendienst Brandenburg unter https://osiris.aed-synergis.de/ARC-Web-Office/synserver?project=OSIRIS&language= de&user=os_standard&password=osiris, Datenabfrage vom 07.12.16

Anhang

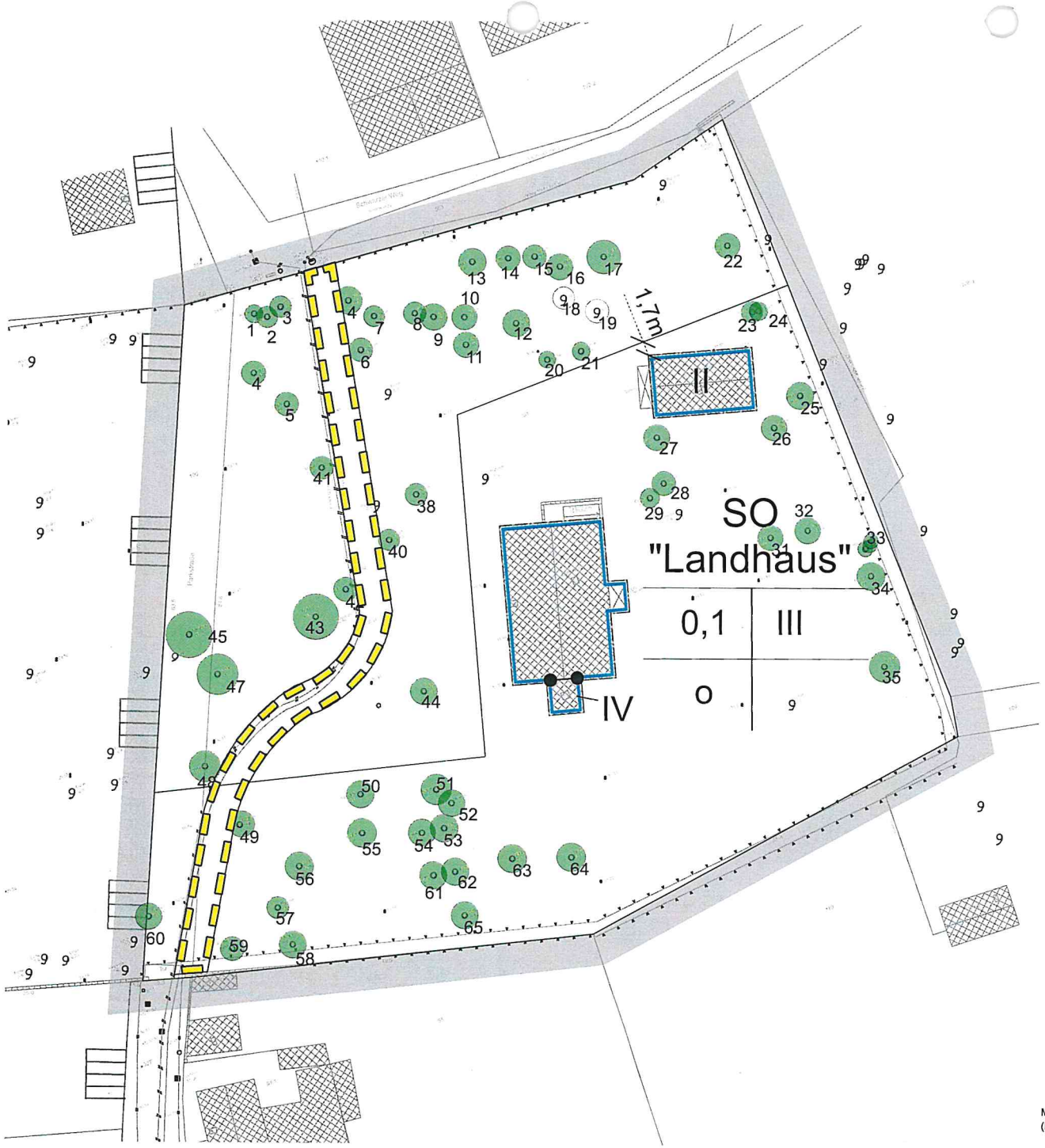
Anhang A: Baumliste Landhaus am See in Briest

Anhang B: Plan Baumbestand Landhaus am See in Briest

Baum Nr.	Baumart	StD in 1 m Höhe in m/Höhe in m	StU in 1 m Höhe	Baumhöhle	Anmerkungen
1	Ahorn	0,7	2,20		
2	Ahorn	0,6	1,88		
3	Ahorn	0,6	1,88		
4	Ahorn	0,5	1,57		
5	Ahorn	0,7	2,20		
6	Robinie	0,4	1,26		
7	Eiche	0,5	1,57		
8	Eiche	0,7	2,20		
9	Ahorn	0,35	1,10		
10	Eiche	0,5	1,57		
11	Eiche	0,5	1,57		
12	Ahorn	0,25	0,79		
13	Eiche	0,9	2,83		
14	Eiche	0,5	1,57		
15	Ahorn	0,45	1,41		
16	Ahorn	0,25	0,79		
17	Eiche	0,9	2,83		
18	tot		0,00		
19	tot		0,00		
20	Eiche	0,7	2,20		
21	Ahorn	0,3	0,94		
22	Ahorn	0,45	1,41		
23	Ahorn	0,4	1,26		
24	Ahorn	0,3	0,94		
25	Linde	0,4	1,26		
26	Linde	0,5	1,57		
27	Eiche	1,0	3,14		
28	Linde	0,4	1,26		

Baum Nr.	Baumart	StD in 1 m Höhe in m/Höhe in m	StU in 1 m Höhe	Baumhöhle	Anmerkungen
29	Eiche	1,0	3,14		
31	Eiche	0,8	2,51		
32	Ahorn	2 x 0,3	2 x 0,9		
33	Robinie	Dreiergruppe			
34	Robinie	0,5	1,57		
35	Robinie	1,1	3,45		
38	Ahorn	0,4	1,26		
40	Ahorn	0,35	1,10		
41	Ahorn	0,45	1,41		
42	Linde	0,5	1,57		
43	Eiche	0,5	1,57		
44	Ahorn	0,8	2,51	x	
45	Kastanie	0,5	1,57		
47	Eiche	0,6	1,88		
48	Ahorn	0,6	1,88		
49	Robinie	0,6	1,88	x	
50	Kastanie	0,45	1,41	x	
51	Schwarznuss	0,6	1,88		
52	Buche	0,25	0,79		
53	Linde	0,3	0,94		
54	Linde	0,45	1,41		
55	Robinie	0,7	2,20		
56	Linde	0,5	1,57		
57	Robinie	0,2	0,63		
58	Robinie	0,3	0,94		
59	Robinie	0,35	1,10	x	
60	Linde	2 x 0,35	2 x 1,10		
61	Linde	0,3	0,94	x	

Baum Nr.	Baumart	StD in 1 m Höhe in m/Höhe in m	StU in 1 m Höhe	Baumhöhle	Anmerkungen
62	Linde	0,3	0,94		
63	Linde	0,7	2,20	x	
64	Linde	0,6	1,88	x	viel Totholz
65	Linde	0,45	1,41		abgestorben



Stadt Havelsee

Baumbestand

Bebauungsplan "Landhaus am See in Briest"

Fassung vom 6. April 2018

Planungsträger:
Stadt Havelsee
vertreten durch das Amt Beetzsee
Chausseestraße 33b
14778 Beetzsee, OT Brielow

Planverfasser:
Arbeitsgemeinschaft SR · Stadt- und Regionalplanung,
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode / Büro Dr.-Ing. Siegfried Bacher,
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Maßstab im 1 : 500
(Maßstab im Originalformat DIN A3)

0 10 20 30 40 50 m

N