

STADT TREBBIN

**BEBAUUNGSPLAN
„WOHNGEBIET NEUE BLUMENSTADT“**

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

STAND JANUAR 2024

VERFASSER:

BRUCKBAUER & HENNEN

Schillerstraße 45

14913 Jüterbog

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNG	4
2	DAS PLANGEBIET	4
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
3	AUSGANGSSITUATION	6
3.1	Städtebauliche Einbindung.....	6
3.2	Bebauung und Nutzung	6
3.3	Erschließung	6
3.4	Ver- und Entsorgung.....	6
3.5	Brandschutz / Löschwasserentnahmestellen.....	6
3.6	Eigentumsverhältnisse	6
3.7	Denkmalschutz	7
3.8	Natur, Landschaft, Umwelt	7
3.9	Immissionen	7
4	PLANUNGSBEDINGUNGEN	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
4.2	Landes und Regionalplanung	8
4.2.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	8
4.2.2	Regionalplan Havelland-Fläming	8
4.3	Landschaftsrahmenplan Teltow Fläming	9
4.4	Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan (LP).....	9
4.5	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	9
5	PLANUNGSKONZEPT	10
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	10
5.2	Städtebauliches Konzept	10
6	PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
6.4	Flächen für erforderliche Nebenanlagen	12
6.5	Verkehrsflächen	12
6.6	Gestaltungsfestsetzungen	13
6.7	Maßnahmen Entwicklung von Natur und Landschaft.....	13
6.8	Hinweise	13
6.9	Flächenbilanz.....	13
7	UMWELTBERICHT	14
7.1	Einleitung.....	14
7.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	14
7.2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetzte und Fachpläne	14
7.3	Beschreibung und Prognose der Umweltauswirkungen	15
7.3.1	Schutzgüter Arten / Biotope und biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete.....	15
7.3.2	Schutzgut Geologie / Boden / Fläche	16
7.3.3	Schutzgut Luft und Klima.....	17
7.3.4	Wasser	17
7.3.5	Schutzgut Landschaft / Erholung.....	18
7.3.6	Schutzgut Mensch (Lärm, Immissionen, Erholung Etc.).....	18
7.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
7.3.8	Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten.....	18
7.3.9	Wechselwirkungen	19
7.3.10	Nutzung natürlicher Ressourcen	19
7.3.11	Art und Menge an Emissionen	19

7.3.12	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	20
7.3.13	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	20
7.3.14	Kumulierung von Auswirkungen	20
7.3.15	Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	20
7.3.16	Eingesetzte Stoffe und Techniken	20
7.6.3	Bilanzierung	23
8	VERFAHREN	25
9	RECHTSGRUNDLAGEN/ QUELLEN	25
ANLAGEN		26
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN		26
BIOOPTYPENKARTIERUNG		27
ABBILDUNGSVERZEICHNIS		
Abbildung 1:	Lage des Plangebietes (@GeoBasis-DE/LGB, 2022)	4
Abbildung 2:	Abgrenzung des Plangebietes - Luftbild.....	5
Abbildung 3:	Lage im Stadtgebiet	6
Abbildung 4:	Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Trebbin	9
Abbildung 5:	Städtebauliches Konzept (Quelle: Gorenflos Architekten)	10
Abbildung 6:	Auszug Biotypenkartierung (@GeoBasis DE/LGB, 2022).....	27

1 VORBEMERKUNG

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit regeln die Städte und Gemeinden durch die Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ihres Gemeindegebiets in eigener Verantwortung. Unter Anpassung ihrer eigenen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestimmen sie auf kommunaler Ebene das Planungsgeschehen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die Städte und Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Entscheidung über die Erforderlichkeit ist durch die Kommune zu treffen. Eine Planungsbefugnis ergibt sich, wenn die Gemeinde städtebauliche Allgemeinbelange zur Begründung vorweisen kann.

Das gegenständliche Plangebiet ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Trebbin als Entwicklungsfläche erfasst und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Vorhabenträger der Fläche hat einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt, mit dem Ziel ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

Aufgrund des Antrags hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Trebbin am 07.07.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohngebiet Neue Blumenstadt“ gefasst. Das Plangebiet soll gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden.

2 DAS PLANGEBIET

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich des Kerngebietes der Stadt, im Norden begrenzt durch die Zossener Straße, südlich begrenzt durch die Baruther Straße. Das Plangebiet umfasst große Teile der ehemaligen Flächen der GPG „Blumenstadt Trebbin“. Das Plangebiet wird bisher auf Grund der nicht vollends geräumten Rückstände der GPG-Nutzung nicht genutzt.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 392/4, 395, 396/1, 396/2, 397, 398, 402, 403 der Flur 8 der Gemarkung Trebbin. Die zu beplanende Fläche beträgt in etwa 4 ha.

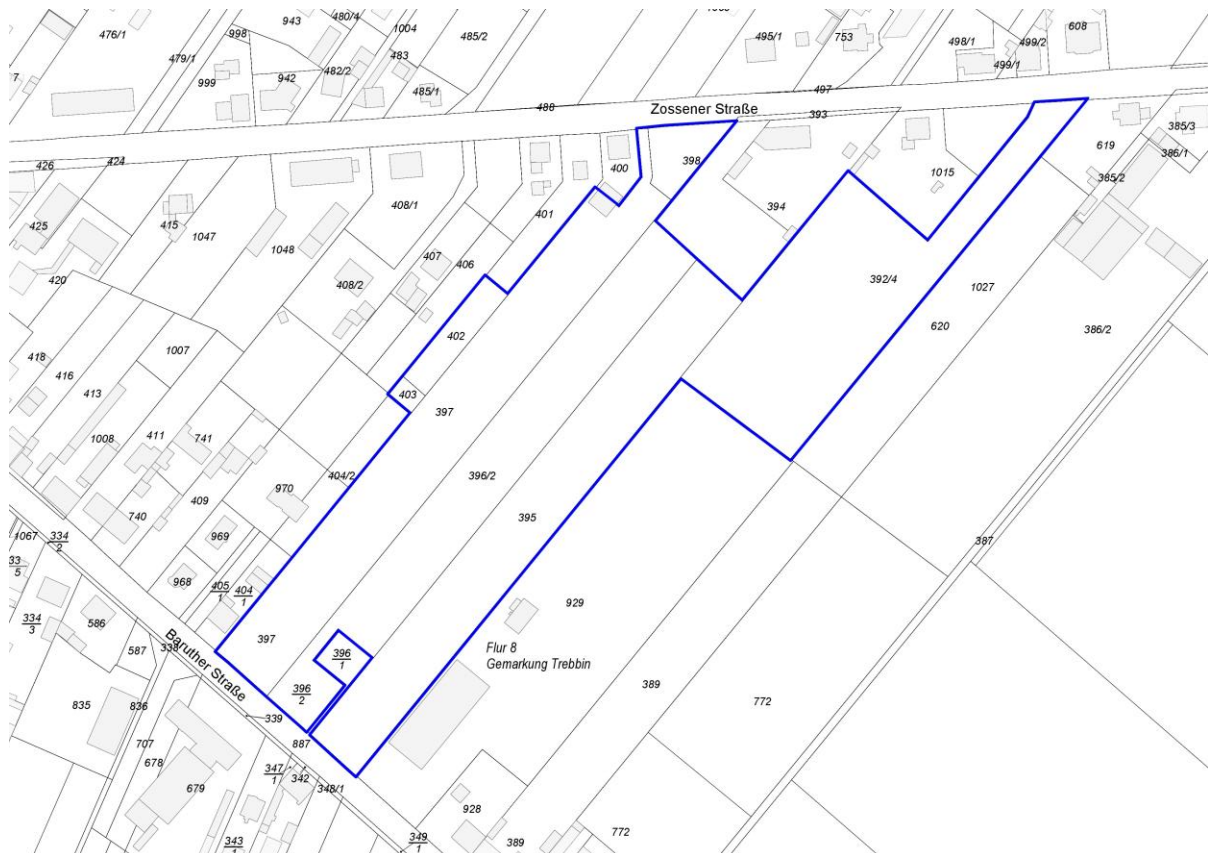


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (©GeoBasis-DE/LGB, 2022)

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Derzeit ist das Pangebiet aufgrund der aufgegebenen Nutzung brachgefallen und soll entsprechend der beabsichtigten Planung einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die planerische Entwicklung entspricht dem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Trebbin.

Zur Schaffung der dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen muss ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren gem. § 2 BauGB aufgestellt werden.



Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebietes - Luftbild

3 AUSGANGSSITUATION

3.1 Städtebauliche Einbindung

Das Plangebiet liegt östlich des Kerngebietes der Stadt, im Norden begrenzt durch die Zossener Straße, südlich begrenzt durch die Baruther Straße. Das Plangebiet umfasst große Teile der ehemaligen Flächen der GPG „Blumenstadt Trebbin“.

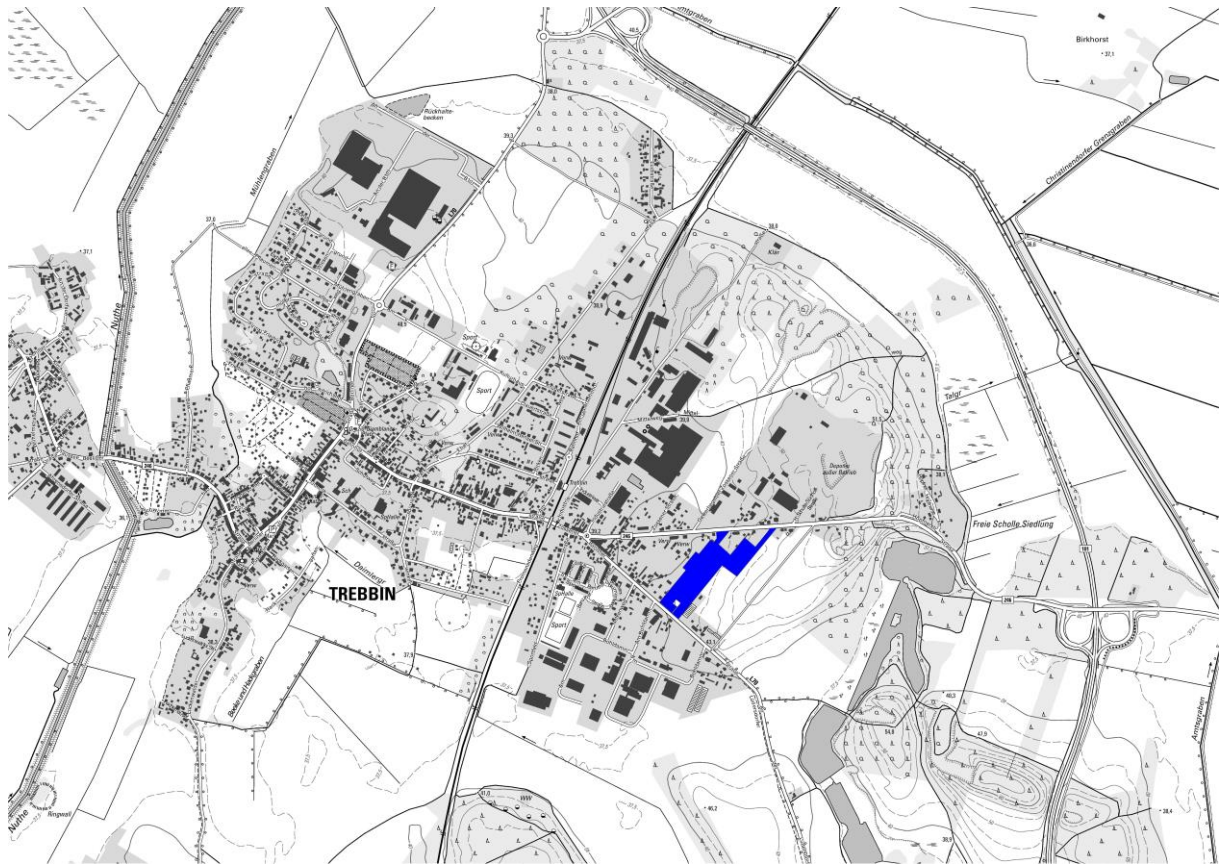


Abbildung 3: Lage im Stadtgebiet

3.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet gehört dem ehemaligen GPG Standort in Trebbin an. Aufgrund der aufgegebenen Nutzung ist die Fläche brach gefallen.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet verfügt über eine leistungsfähige direkte Anbindung an die B 246 (Zossener Straße) und die L70 (Baruther Straße). Die Auffahrt zur B101 (Ortsumgebung Trebbin) über die Zossener Straße ist nur wenige hundert Meter Richtung Osten über die Zossener Straße entfernt. Über diese Anbindung kann auch das neu geplante Wohngebiet erschlossen werden. Das Plangebiet verfügt somit über eine gute Erschließungsqualität. Belastungen bewohnter Ortslagen können dadurch vermieden werden.

3.4 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen liegen sowohl in der Zossener als auch in der Baruther Straße am Gebiet an.

3.5 Brandschutz / Löschwasserentnahmestellen

Im Zusammenhang mit dem Brandschutz ist sicherzustellen, dass eine Entnahmestelle mit 800 l/min (48 m³/h) in einem Umkreis (Radius) von 300 m zur Verfügung steht.

3.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum.

3.7 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplans weder Bodendenkmale noch Kulturdenkmäler gemäß Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff., §§ 1 und 2 bekannt.

Das Bodendenkmal Gräberfeld Eisenzeit (130556) befindet sich ca. 100m südöstlich des Plangebietes.

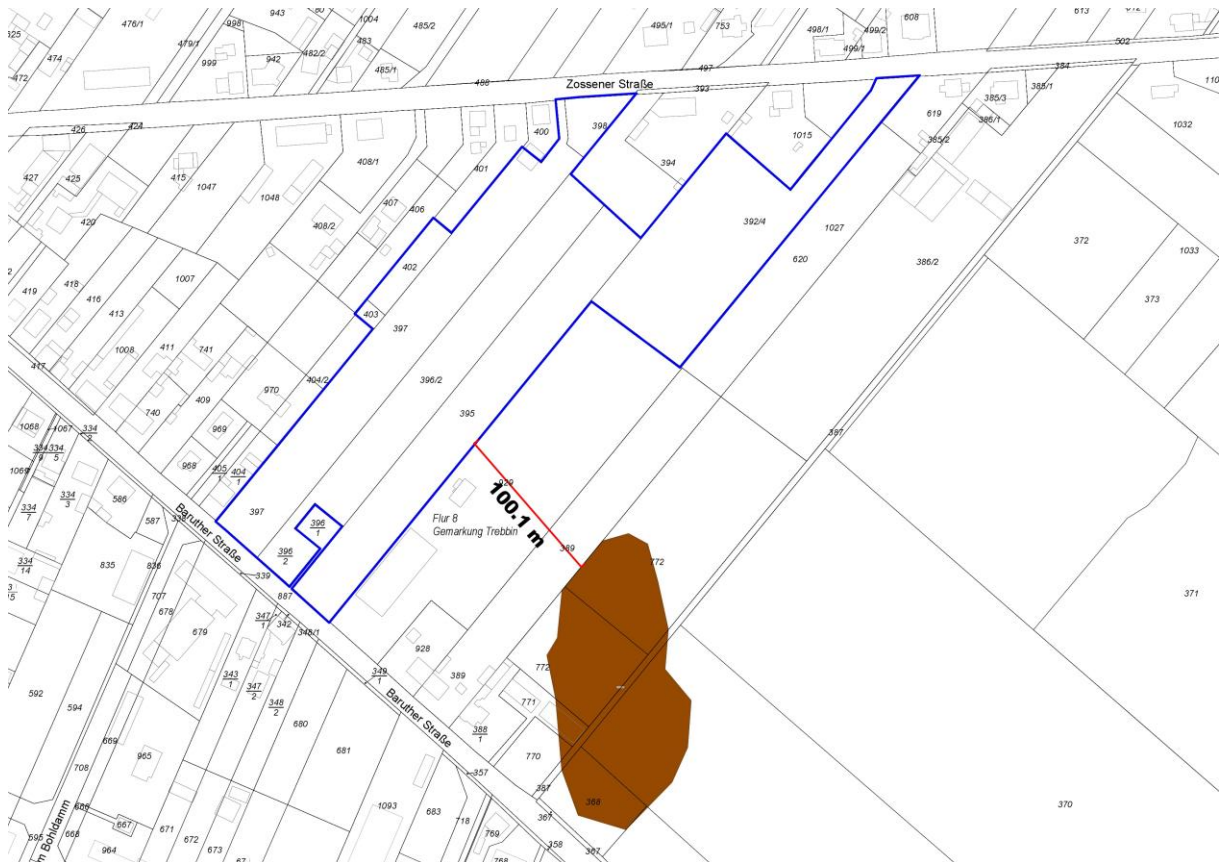


Abbildung 5: Lage im Bezug zum Bodendenkmal

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

3.8 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Großeinheit Nuthe-Notte-Niederung. Dabei handelt es sich um eine weiträumige, stark verzweigte Niederungslandschaft im Wechsel mit flachwelligen Grundmoränenplatten und Stauchmoränenzügen. In den Niederungen herrschen auf den hier verbreiteten Moorböden Grünlandnutzungen vor.

3.9 Immissionen

Das allgemeine Wohngebiet besitzt einen Schutzanspruch von 55 dB(A) am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) bzw. 45 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht.

Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. In direkter Nachbarschaft befindet sich keine Nutzungen, von denen mit Immissionen auf das Plangebiet auszugehen ist.

4 PLANUNGSBEDINGUNGEN

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem § 35 BauGB (Außenbereich) zuzuordnen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist demnach erforderlich.

4.2 Landes und Regionalplanung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG für die vorliegende Planung der Stadt Trebbin ergeben sich insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 sowie
- dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 vom 16.12.2014. (unwirksam)

4.2.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN HAUPTSTADTREGION BERLIN-BRANDENBURG (LEP HR)

Nach den Festlegungen des LEP HR (Z.1.1) gehört Trebbin zum weiteren Metropolenraum.

Gemäß G.5.1 - Innenentwicklung und Funktionsmischung- soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Planung außerdem maßgeblich:

- Z. 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR: Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (1ha/1.000 EW)

Die Planung kann raumordnerisch der Innenentwicklung zugeordnet werden.

Die Planung schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an und entspricht damit Z 5.2 LEP HR.

Die Planungsabsicht steht daher nicht den Zielen der Landesentwicklungsplanung entgegen.

4.2.2 REGIONALPLAN HAVELLAND-FLÄMING

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. 1 Nr. 13), geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. 1 Nr. 11), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen und den Entwurf in der Sitzung am 18.11.2021 bestätigt. Gegenwärtig erfolgt das Beteiligungsverfahren und die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG.

Das Plangebiet liegt gemäß Grundsatz 1.1 des Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 in einem Vorbehaltsgebiet Siedlung. In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.

Die Belange der Regionalplanung stimmen mit dem gegenständlichen Planungsvorhaben überein.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23.11.2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

Demnach ist die Stadt Trebbin als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt worden.

Die als Grundfunktionalen Schwerpunkte festgelegten Ortsteile erhalten landesplanerisch erweiterte Möglichkeiten für die Siedlungsentwicklung, konkret nach LEP HR als Z 5.7 -Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung-.

Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind die gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 LEP HR eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 ha / 1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.“

Die Potenziale für die Inanspruchnahme der Wachstumsreserve nach Z 5.7 LEP HR (Wohnsiedlungsflächenentwicklung) sind regelhaft bei den festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten vorhanden. In der Umsetzung durch die Gemeinden bedarf es grundsätzlich der Konkretisierung durch die Bauleitplanung, bei der das zusätzliche Potenzial auch über eine größere Zahl kleiner Neubaufächen umgesetzt werden kann.

4.3 Landschaftsrahmenplan Teltow Fläming

Das Plangebiet ist im LRP Teltow-Fläming als Siedlungsfläche ohne Entwicklungsziele dargestellt. Entlang der nördlich angrenzenden Zossener Straße soll die Allee erhalten werden.

4.4 Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan (LP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Trebbin stellt die Fläche des Plangebiets als Wohnbaufläche dar. Damit entspricht der geplante Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

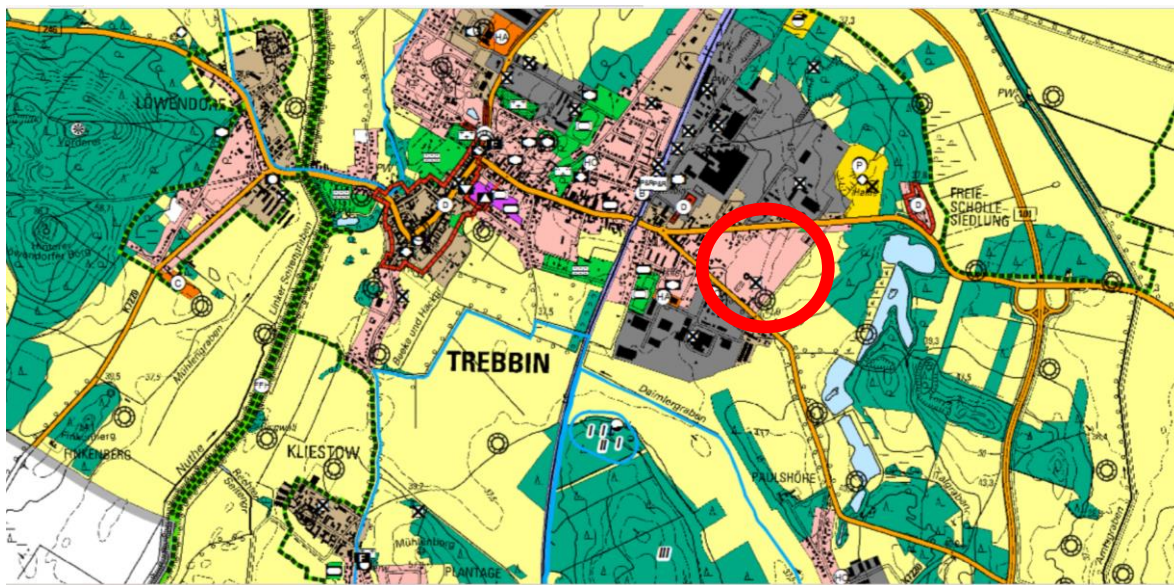


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Trebbin

Mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 26.11.2020 (OVG 2 A 28.18) wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Trebbin vom 19. Juli 2017, dessen Genehmigung im Trebbiner Anzeiger – Amtsblatt für die Stadt Trebbin mit den Ortsteilen Blankensee, Christinendorf, Glau, Großbeuthen/Kleinbeuthen, Klein Schulzendorf, Kliestow, Löwendorf, Lüdersdorf, Märkisch Wilmersdorf, Schönhagen, Stangenhagen, Thyrow, Wiesenhagen – vom 20. September 2017 bekannt gemacht wurde, insoweit unwirksam erklärt, als mit ihm außerhalb der dargestellten Sonderbaufläche „Wind“ die Rechtsfolge des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB bewirkt werden soll, d.h. die Ausschlusswirkung von Windkraftanlagen außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen erreicht werden sollte.

Die Stadt Trebbin plant die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

4.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die Stadt Trebbin verfügt über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept, das Anfang 2023 aktualisiert wurde.

Das Wohngebiet ist als anzustrebender Bebauungsplan (Entwicklung des FNP) im integrierten Stadtentwicklungskonzept enthalten.

5 PLANUNGSKONZEPT

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) geschaffen werden. Das Gebiet befindet sich in Ortsrandlage und in Nachbarschaft zu vorhandenen Wohn- und Mischgebieten.

5.2 Städtebauliches Konzept



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept (Quelle: Gorenflos Architekten)

Städtebauliches Konzept (zitiert von Gorenflos Architekten): In der neuen Blumenstadt soll ein Nebeneinander von verschiedenen Gebäudetypen entstehen. Gebäudehöfe am Eingang und im Zentrum des Quartiers markieren den Fokus. Entlang der Haupterschließung bilden Wohnungsbauten einen Rücken, der das Quartier zusammenhält. Freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, die sich jeweils um einen gemeinsamen Platz / Hof gruppieren, bilden insgesamt fünf Hauscluster, die individuelles Wohnen in einer geschützten Nachbarschaft möglich machen.

Die zentrale Erschließungsachse verbindet die Baruther Straße mit der Zossener Straße, wobei der motorisierte Individualverkehr das Gebiet nicht durchfahren können soll. Sie führt über den zentralen Platz, der Fußgängern und Fahrradfahrern vorbehalten ist. Das gesamte Quartier ist verkehrsberuhigt. Die

Hauscluster sind von der Erschließungsstraße abgekoppelt, sodass die Kinder wieder vor dem Haus spielen können.

Die Neue Blumenstadt soll als eine ökologische Stadt entwickelt werden, wozu eine ausgezeichnete Dämmung und der Einsatz von Wärmepumpen zählt. Photovoltaikanlagen auf den Hausdächern sind zugelassen. Die Gebäude werden unter möglichst geringem Einsatz von grauer Energie gebaut. Regenwasser wird entweder als Grauwasser wiederverwendet, oder es wird gleich vor Ort versickert. Damit wird das örtliche Entwässerungssystem nicht belastet und es kann sich kontinuierlich neues Grundwasser bilden. Die Bodenversiegelung beschränkt sich auf das notwendige Minimum. Eine intensive Begrünung belebt die Artenvielfalt. Zudem bleibt das Mikroklima in der Neuen Blumenstadt auch an heißen Sommertagen angenehm kühl.

Die Neue Blumenstadt wird als ein sozial gemischtes Quartier entwickelt. Vorgesehen sind sozialer Wohnungsbau, Familienwohnen, Altenwohnen, betreutes Wohnen, Tagespflege, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser. Die Neue Blumenstadt fasst diese soziale und bauliche Vielfalt zu einem gemeinsamen Quartier zusammen, in dem

alle nebeneinander leben können. Im Zentrum soll eine Kita gebaut werden mit genügend Kapazität für die Kinder der Neuen Blumenstadt wie auch für Kinder aus Nachbarquartieren.

6 PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines vielfältigen, den demografischen Anforderungen angepassten Wohnstandorts vor. Ausgeschlossen sind Nutzungen, die zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden in der Planschablone die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

WA 1: Grundflächenzahl: GRZ 0,4; Zahl der Vollgeschosse IV

WA 2: Grundflächenzahl: GRZ 0,4; Zahl der Vollgeschosse II

WA 3: Grundflächenzahl: GRZ 0,4; Zahl der Vollgeschosse III

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 3 ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse jeweils ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn diese höchstens über zwei Drittel seiner Grundfläche eine Höhe von 2,50 aufweist.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zur Grundfläche werden neben der Grundfläche der Gebäude auch die von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten gezählt. Die zugelassene Grundfläche von 0,4 kann durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen durch 0,2 (50 % der GRZ 0,4) überschritten werden.

Die Festsetzung der Geschossigkeit der Baukörper schafft einen visuellen Übergang in die offene Landschaft. Vier Geschosse sind für die an den Siedlungskörper angrenzenden Bereichen festgesetzt und auslaufend in Richtung Südost sind maximal zwei Geschosse zugelassen. Im Sinne einer ökologischen und ökonomischen Bauweise ist der Ausbau des Dachgeschosses zulässig.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Bauweise für das Baugebiet wurde als offene Bauweise festgesetzt.

Zur Erreichung planerischer und städtebaulich-räumlicher Zielvorstellungen werden Baugrenzen festgesetzt. Um für spätere Realisierungsplanungen ausreichend Spielraum zu lassen, ist die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen weit gefasst.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und sonstige baulichen Anlagen unter Berücksichtigung von § 14 BauNVO zulässig.

6.4 Flächen für erforderliche Nebenanlagen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist die Nutzung des Erdgeschosses als Garagengeschoss zulässig.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten weitgehend uneingeschränkt zulässig, soweit der Bebauungsplan keine einschränkenden Regelungen trifft. Im Zusammenhang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung einer „Blumenstadt“ sollen parkende Autos das Stadtbild nicht dominieren.

6.5 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Verkehrsflächen sind öffentlich.

Die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Entwicklung eines Aufenthaltsbereichs für die Allgemeinheit.

Das Plangebiet wird durch eine ausreichend dimensionierte Verkehrsfläche von der Baruther Straße als auch von der Zossener Straße erschlossen. Ergänzend sind Fußwege, bzw. Quartierserschließungen vorgesehen, die über eine Breite von 3 m bzw. 4,50 m verfügen.

Für Entsorgungsfahrzeuge sind die Hauptverkehrsstraße so dimensioniert, dass jeweils im Bereich des Aufenthaltsbereichs Wendemöglichkeiten bestehen.

Die Dimensionierung dient dem Ziel der Verkehrsberuhigung. Ein Durchfahren des Plangebietes mit dem Ziel der „Abkürzung“ soll ausgeschlossen werden.

6.6 Gestaltungsfestsetzungen

Das neue Wohnquartier in offener Bauweise soll als „Blumenstadt“ vermarktet werden. Aus diesem Grund, aber auch zur Verbesserung der mikroklimatischen Funktionsfähigkeit des Neubaugebiets sollen Schottergärten verhindert werden.

In den Bebauungsplan wird deshalb auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 9 BbgBO folgende Festsetzung aufgenommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Schottergärten unzulässig.

6.7 Maßnahmen Entwicklung von Natur und Landschaft

Stellplätze und Zufahrten, Verkehrsflächen

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht ausdrücklich Festsetzungen zum Schutz des Bodens, wie etwa die Festsetzung von Anforderungen an eine bodenschützende Befestigung von Stellplatzflächen. Darüber hinaus sind auch Einschränkungen der Versiegelung von Grundflächen, z.B. von Stellplatzflächen, Zufahrten und Wegen, aus Gründen des Bodenschutzes wie aus Gründen der Anreicherung des Grundwassers auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festsetzbar.

6.8 Hinweise

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Die Verpflichtung zur Regenwasserversickerung ist bereits im Brandenburgischen Wassergesetz enthalten, so dass es dazu oft keiner Festsetzung im Bebauungsplan bedarf. Die im § 54 Abs. 4 BbgWG normierte grundsätzliche Versickerungspflicht („soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen“) gilt auch für gewidmete Verkehrsflächen. Darüber hinaus können die Gemeinden auf Grundlage von § 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB - unter Beteiligung der Wasserbehörde- im Bebauungsplan festsetzen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Die Neue Blumenstadt soll als eine ökologische Stadt entwickelt werde. Regenwasser wird entweder als Grauwasser wiederverwendet, oder es wird gleich vor Ort versickert. Damit wird das örtliche Entwässerungssystem nicht belastet und es kann sich kontinuierlich neues Grundwasser bilden.

6.9 Flächenbilanz

Geltungsbereich:	40.315 m ²
Allgemeines Wohngebiet:	31.422 m ²
Straßenverkehrsfläche:	7.343 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	1.550 m ²

7 UMWELTBERICHT

7.1 Einleitung

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die möglicherweise erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten.

Anmerkung: Der Bebauungsplan befindet sich in der Phase des Vorentwurfs, die sich im Wesentlichen auf das Zusammenstellen und Werten des vorhandenen Grundlagenmaterials, dem Erfassen der abwägungsrelevanten Sachverhalte, Ortsbesichtigungen, dem Festlegen ergänzender Fachleistungen, der Analyse und Darstellung des Zustandes des Plangebiets, dem Darlegen der wesentlichen Auswirkungen der Planung bezieht.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dazu aufgefordert, Fachplanungen und Informationen bereitzustellen, die auf die Planung entscheidende Auswirkungen hat.

Im Folgenden werden daher nur der gegenwärtige Stand der Kenntnisse, bzw. die bereits bekannten Untersuchungsanforderungen im Bezug zur Anlage 1 des BauGB dargestellt. Der Umweltbericht wird im Verfahren entsprechend der aktuellen Ergebnisse ergänzt.

7.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Neue Blumenstadt“ in der Stadt Trebbin sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Ziel ist es, das Grundstück für Wohnbebauung vorzubereiten.

7.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetzte und Fachpläne

Baugesetzbuch

Nach § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Ausgehend von den Vorgaben der Anlage 1 zum Baugesetzbuch werden die für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter zur Grundlage der Gliederung gemacht bzw., soweit sie für diese Umweltprüfung Relevanz besitzen, bei dem zum jeweiligen Belang passenden Schutzgut mitbehandelt.

Bundesnaturschutzgesetz / Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz

Gemäß § 1 BNatSchG sind die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die §§ 13 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regeln Eingriffe in Natur und Landschaft. Dies sind nach der Legaldefinition Veränderungen der Gestaltung oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Sind auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe zu erwarten, so wird nach § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entschieden (s. o.).

Die §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes regeln Vorschriften zum Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder

Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Für europäisch geschützte Arten gelten darüber hinaus bestimmte Bedingungen zum Erreichen von Verbotstatbeständen und möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Seit dem 01.06.2013 gilt das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG). Es löst das Brandenburgische Naturschutzgesetz ab und regelt die Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes. Im § 1 BbgNatSchAG werden die abweichenden Regelungen aufgeführt. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind insbesondere die Regelungen des § 6 zur Ersatzzahlung und des § 18 Abs. 2 zum Schutz bestimmter Biotope von Belang.

Bundes-Bodenschutzgesetz

Regelungsziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es, den Boden in der Leistungsfähigkeit seiner natürlichen Funktionen und Nutzungen aller Art zu sichern oder wiederherzustellen. Unter Beachtung der bestehenden und künftigen Anforderungen an die Nutzung des Bodens sind Gefahren für den Boden und vom Boden ausgehende Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit abzuwehren. Weiterhin müssen vorsorgebezogene Anforderungen einen dauerhaften Schutz der Funktionen des Bodens gewährleisten. Das Bundes-Bodenschutzgesetz fordert – wie auch das Baugesetzbuch – den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Wasserhaushaltsgesetz / Brandenburgisches Wassergesetz

Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming

Im Landschaftsrahmenplan wird das Plangebiet mit folgenden Entwicklungszielen dargestellt:

- Erhalt von Gärten, Grün- und Freiflächen in Siedlungsräumen

7.3 Beschreibung und Prognose der Umweltauswirkungen

7.3.1 SCHUTZGÜTER ARTEN / BIOTOPE UND BIOLOGISCHE VIELFALT, NATURA 2000-GEBIETE

- Schutzgebiete

Das B-Plangebiet befindet sich im südöstlichen Siedlungsbereich der Stadt Trebbin. Es handelt sich um eine größere derzeit nicht genutzte und durch Gras- und Staudenflure geprägte Brachfläche.

Schutzgebiete jeglicher Art sind von der Planung nicht betroffen. Das LSG „Nuthetal – Beelitzer Sander“ ist ca. 700 m östlich des Plangebietes und der Naturpark „Nuthe Nieplitz“, das LSG „Nuthetal Beelitzer Sander“ sowie das FFH „Gebiet Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach“ in ca. 1.800 m westlich zu verorten.

- Biotope und Pflanzen

Gemäß Geobasisdaten der LGB (© GeoBasis-DE/LGB vom 29.11.2022) wird die Fläche im Wesentlichen dem Biotop ruderaler Pionier-, Gras und Staudenfluren, weitgehend ohne Bewuchs (< 10 %) zugeordnet.

Kleinere Bereiche werden als Industrie- und Gewerbebrache bewertet.

Im Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming Karte 6, Teilblatt Nord Biotope, Flora aus 2010 wird die Fläche als Bebauung auf ehem. TUP, also Konversionsfläche definiert.

Bei Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund.

Die Flächen des Plangebietes sind naturschutzfachlich von einer geringen Bedeutung. Die Strukturen bieten nur wenigen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum.

Das Grundstück wird derzeit als Grünland genutzt und regelmäßig gemäht, so dass Vegetation kurzrasig ist. Größere Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Da keine Vorkommen von gefährdeten oder geschützten Pflanzenarten im Vorhabengebiet erkennbar sind, ist die Wahrscheinlichkeit, dass negative Auswirkungen entstehen sehr gering.

Nach § 32 BbgNatSchG besonders geschützte Biotope werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Weitere Auswirkungen auf die Biotop- und Flächennutzungsstruktur sind durch die geplante Bebauung nicht erkennbar.

Aktuelle Flächennutzung				
Biotoptypen		Biotoptypen-nummern	unversiegelte Fläche in m ²	versiegelte Flächen in m ²
Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten		12261	2.721	
Industrie- und Gewerbebrache		12320		1.907
ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs		32001	35.688	
Summe			38.408	1.907
Gesamtfläche des Plangebietes in m²			40.315	

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope vorhanden. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes erfolgen auch grünordnerische Maßnahmen. So werden Hausgärten und Freiflächen weiterentwickelt und gärtnerisch gestaltet.

- Tiere

Um Auswirkungen auf die Fauna bewerten zu können, wird ein Artenschutzfachbeitrag durch das Büro Terra Typica erarbeitet. Zunächst erfolgt eine Bestandsaufnahme hinsichtlich Habitataignung, Vorhandensein von Individuen und Vorhandensein von Fortpflanzungsstätte hinsichtlich der Avifauna, der Zauneidechsen und von Fledermäusen.

Im weiteren Schritt werden dann mögliche Beeinträchtigungen ermittelt und ggf. Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt, die Inhalt der Bauleitplanung werden

Der Umweltbericht wird dementsprechend im Verfahren ergänzt.

7.3.2 Schutzgut Geologie / Boden / Fläche

Laut Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming Karte 8, Teilblatt Nord Boden aus 2010 ist der vorherrschende Bodentyp Braunerde. Nach der Karte 9, Teilblatt Nord sind im Plangebiet keine besonderen Böden vorhanden.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt, können aufgrund der anthropogenen Nutzung jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad. Da es sich bei dem Plangebiet um eine Konversionsfläche (ehemaliges GPG Gelände) handelt, ist insgesamt davon auszugehen, dass der Boden mit einer geringen Funktionsausprägung zu bewerten ist.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Baubedingt: Durch Beseitigung des Bodenkörpers durch Bodenabbau bzw. Abgrabung sowie Stoffeinträge (Nährstoffe, organische Verbindungen, Schwermetalle, Salze) können Beeinträchtigungen verursachen. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden.

Anlagenbedingt: Durch zusätzliche Versiegelung ergibt sich ein hoher Eingriff in den Umweltbelang Boden. Das führt zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verdichtung, Aufschüttung oder Überformung, Veränderung der Standortverhältnisse durch Nutzungsänderung, Veränderung bodenbestimmender Faktoren und Merkmale, wie Wasserhaushalt, Bodenstruktur oder Nährstoffgehalt.

Im Hinblick auf den Umfang der Flächeninanspruchnahme und die maximale Bodenversiegelung/-überbauung erfolgt die Ermittlung des Eingriffsumfanges pauschal anhand der angenommenen Grundflächenzahl (GRZ). Sie wird mit 0,4 als Obergrenze zuzüglich der Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO angesetzt. Allerdings sind die baulichen Ausführungen hier wasserdurchlässig vorgeschrieben, so dass diese Versiegelungen nur zur Hälfte angerechnet werden.

Geplante Flächennutzung				
Geplante Nutzung		Gesamtfläche	unversiegelte Fläche in m ²	versiegelte Flächen in m ²
Wohnbaufläche		31.422	10.998	12.569
Überschreitung gem. § 19 BauNVO		15.711		7.856
Straßenverkehrsfläche		7343		7.343
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		1.550	775	775
Summe		40.315	11.773	28.542
Gesamtfläche des Plangebietes in m²			40.315	

Die festgesetzte Grundfläche von 0,4 für das Wohngebiet inkl. der Überschreitung für Stellplätze und Zufahrten (§ 19 Abs. 4 BauNVO) in Höhe von 50 % der zulässigen Grundflächenzahl (Anrechnung von 50 %) lässt Versiegelungen von insgesamt 28.542 m² zu.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der Boden im Plangebiet ist anthropogen vorgeprägt und verfügt über eine geringe Funktionsausprägung.

Mögliche Ausgleichsmaßnahmen laut HVE 09 sind:

- Entsiegelung (1:1)
- Gehölzplantungen, mind. dreireihig bzw. 5 m breit (1:1,5)
- Umwandlung von intensiv- in Extensivgrünland (1:1,5)
- Anlage von Ackerlandstreifen, mind. 15 m breit (1:1,5)
- Wiedervernässung von Moorböden (1,5:1)

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans werden geeignete Maßnahmen in Zusammenarbeit mit der UNB definiert.

7.3.3 Schutzgut Luft und Klima

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming Karte 14, Teilblatt Klima, Luft aus 2010 wird die Fläche dem Siedlungskörper ohne klimatische Bedeutung zugeordnet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Baubedingt: Während er Baumaßnahmen kommt es zu Lärm- und Staubbeeinträchtigungen durch Baumaßnahmen und Baustellenverkehr. Allerdings sind die Zufahrten zum Plangebiet über leistungsfähige Straße möglich, sodass die Beeinträchtigungen mindern.

Anlagenbedingt: Aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung wird kein Eingriff in das Schutzgut verursacht.

7.3.4 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Bereich gehört zum Wassereinzugsbereich Untere Havel. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Eine Grundwassergefährdung besteht im Bereich des Plangebietes mit einem Flurabstand von > 2 m bis 5 m nicht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Baubedingt: Im Zuge von Baumaßnahmen besteht die Gefahr, dass Schadstoffe in das Grundwasser eindringen. Der ordnungsgemäße Umgang im Rahmen von Baumaßnahme schließt Beeinträchtigungen jedoch aus.

Anlagenbedingt: Auswirkungen sind aufgrund von Versiegelungen zu erwarten.

Stellplätze und Zufahrten sowie Verkehrsflächen sind wasserdurchlässig auszuführen, was die Beeinträchtigung mindert.

7.3.5 Schutzgut Landschaft / Erholung

Aufgrund der anthropogenen Vorprägung ist das Landschaftsbild bereits beeinträchtigt. Eine Erholungsfunktion weist das Gebiet aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht auf.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Baubedingt: Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen durch Baufahrzeuge kommen.

Anlagenbedingt: Das Landschaftsbild wird baulich weiter überformt. Die Festsetzung der Geschossigkeit der Baukörper schafft einen visuellen Übergang in die offene Landschaft. Vier Geschosse sind für die an den Siedlungskörper angrenzenden Bereichen festgesetzt und auslaufend in Richtung Südost sind maximal zwei Geschosse zugelassen.

7.3.6 Schutzgut Mensch (Lärm, Immissionen, Erholung Etc.)

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes. Großräumig hat das Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen, kleinräumig könnte das Schutzgut Mensch durch die einwirkenden Immissionen betroffen sein.

Das allgemeine Wohngebiet besitzt einen Schutzanspruch von 55 dB(A) am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) bzw. 45 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Baubedingt: Während der Baumaßnahmen kommt es zu Lärm- und Staubbeeinträchtigungen durch Baumaßnahmen und Baustellenverkehr. Allerdings sind die Zufahrten zum Plangebiet über leistungsfähige Straße möglich, sodass die Beeinträchtigungen mindern.

Anlagenbedingt: Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Immissions-trächtige Anlagen befinden sich nicht in Nähe des Plangebietes.

7.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplans weder Bodendenkmale noch Kulturdenkmäler gemäß Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff., §§ 1 und 2 bekannt.

Das Bodendenkmal Gräberfeld Eisenzeit (130556) befindet sich ca. 100 m südlich des Plangebietes.

Planungsauswirkung

Baubedingt: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holz-pfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u. ä., entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

Anlagenbedingt: Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

7.3.8 Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Durch die bauliche Umsetzung des geplanten Vorhabens sind temporäre Auswirkungen auf nahezu alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange zu erwarten.

Der Bau kann sich negativ auf das Schutzgut Tiere auswirken, da die Möglichkeit von Tötungen oder Verletzungen von Individuen im Rahmen der Baufeldfreimachung besteht, wodurch ein Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgelöst wird. Durch eine Bauzeitenregelung können jedoch entsprechende negative Auswirkungen vermieden werden.

Auf das Schutzgut Pflanzen hat die bauliche Umsetzung des geplanten Wohngebietes vor allem durch die vorbereitenden Maßnahmen sowie die endgültige Versiegelung der Brachfläche erhebliche Auswirkungen. Hiermit ist in weiten Teilen eine Entfernung der Vegetation – sofern vorhanden – sowie eine Veränderung der Schichtenfolge des Bodens verbunden.

Durch das geplante Vorhaben werden Konversionsflächen einer Inanspruchnahme zugänglich gemacht. Somit sind sowohl durch den Bau, als auch den Betrieb des geplanten Vorhabens erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche verbunden.

In Bezug auf die Schutzgüter Klima und Luft können durch den Baustellenbetrieb und -verkehr sektorale kleinklimatische bzw. lufthygienische Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

Das Landschaftsbild kann aufgrund der eingesetzten Fahrzeuge und Maschinen eine vorübergehende optische Beeinträchtigung erfahren. Diese Beeinträchtigung ist jedoch auf die Bauphase beschränkt und daher lediglich temporärer Natur. Nach der Realisierung des geplanten Wohngebietes werden bisher unbebaute Flächen durch Wohngebäude geprägt werden. Grundlegend ist hiermit eine gewisse Beeinträchtigung des Eindruckes einer freien Landschaft verbunden, aufgrund des geringen Eigenwertes sowie der untergeordneten Bedeutung der Fläche für das Landschaftsbild sind die negativen Auswirkungen jedoch als nicht erheblich einzustufen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biologische Vielfalt sind weder während der Bau- noch der Betriebsphase zu erwarten.

Auf das Schutzgut Mensch können baubedingte Emissionen negative Auswirkungen haben. Licht-, Schall- und Staubemissionen können insbesondere in direkter Umgebung von Wohnnutzungen gesundheitsschädliche Wirkungen entfalten. Die Wohnnutzung selbst ist nicht mit hohem Störpotenzial verbunden.

Ein Vorkommen von Kultur- und Sachgütern im Plangebiet ist derzeit nicht bekannt.

Abrissmaßnahmen sind im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohngebietes nicht notwendig.

7.3.9 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungs-zusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und des Menschen zu betrachten. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild
Mensch		Veränderung des Wohnumfeldes	-	Grundwasser als Brauch- und ggf. Trinkwasserlieferant	Steuerung der Luftqualität	Erholungsraum
Tiere / Pflanzen	Verdrängung von Arten, Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort für Pflanzen und Lebensraum für Tiere	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstrukturen / Biotope
Boden	Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna		Einflussfaktor Bodengenese	Einflussfaktor Bodengenese	Grundstruktur Böden
Wasser	Eutrophierung, Stoffeinträge,	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und -speicher		Steuerung Grundwasserneubildung	Einflussfaktor Mikroklima
Klima	-	Steuerung des Mikroklimas	Einfluss Mikroklima	Einflussfaktor für Verdunstungsrate		Einflussfaktor Mikroklima
Landschaftsbild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung	Vegetation als Landschaftsbild	Bodenrelief	-	-	

Tabelle 1: Wechselwirkungen der Schutzgüter (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

7.3.10 Nutzung natürlicher Ressourcen

Durch das Vorhaben werden während des Baus voraussichtlich die Ressourcen Fläche und Boden direkt in Anspruch genommen, die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Wasser und biologische Vielfalt sind ggf. von Eingriffen betroffen. Durch den Betrieb und das Vorhandensein der geplanten Anlagen werden die Ressourcen Fläche und Boden weiterhin direkt in Anspruch genommen. Eine Nutzung der Ressource Wasser zwecks Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Frischwasser und Entsorgung der anfallenden Abwässer ist ebenfalls zu erwarten. Eine direkte Beanspruchung der Ressourcen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

7.3.11 Art und Menge an Emissionen

Die bauliche Umsetzung des geplanten Wohngebietes führt vorwiegend zu Schall-, Luftschadstoff-, Geruchs- und Lichtemissionen. Insgesamt weisen Wohnnutzungen jedoch ein vergleichsweise schwaches Emissionsverhalten auf, sodass erhebliche Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter aufgrund der Planung nicht zu besorgen sind.

7.3.12 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Entstehende Abfälle sind gemäß geltender Rechtslage zu entsorgen.

7.3.13 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Erhebliche Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind nicht zu erwarten.

7.3.14 Kumulierung von Auswirkungen

Kumulierende Auswirkungen äußern sich aufgrund der Umsetzung und Ausübung eines Vorhabens in Verbindung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben. In der Stadt Trebbin sind im engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang keine Bebauungspläne in Aufstellung.

7.3.15 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Pauschal lässt sich festhalten, dass mit der geplanten Wohnnutzung ein Einfluss auf das Klima und den Klimawandel verbunden sind. So werden durch die Beseitigung von Vegetation sowie die Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche Flächen, die dort bisher stattfindende Frischluftentstehung und Bindung von CO² in Zukunft nicht mehr erfolgen. Auch sind mit den zulässigen Nutzungen (Wohnen sowie dem Wohngebiet dienender Verkehr) klimarelevante Emissionen verbunden. Durch die Anbindung des Vorhabens an die Ortslage Trebbin sowie die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur können die Auswirkungen auf das Klima möglichst weit minimiert werden. Die Bauleitplanung selbst trifft hierzu keine konkreten Festsetzungen, gleichwohl stehen die getroffenen Festsetzungen der Nutzung und Produktion von Strom und Wärme zur Deckung des Eigenbedarfes aus erneuerbaren Energien nicht entgegen und werden im Falle der Nutzung von solarer Energie im Rahmen der Höhenfestsetzung privilegiert.

Eine Empfindlichkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht, diese geht jedoch nicht über die allgemeine Empfindlichkeit von Wohnnutzungen gegenüber diesen Folgen hinaus.

7.3.16 Eingesetzte Stoffe und Techniken

Weder durch den Bau noch durch den Betrieb des Vorhabens sind erhebliche Auswirkungen aufgrund eingesetzter Techniken und Stoffe zu erwarten. Die durch den Baustellenbetrieb verursachten Auswirkungen können bei Gewährleistung einer optimalen Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe, sachgerechtem Umgang mit Öl und Treibstoffen, regelmäßiger Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäßer Lagerung wassergefährdender Stoffe als unerheblich eingestuft werden.

Auch von der Nutzung des Wohngebietes gemäß seines Bestimmungszweckes sowie der zugehörigen Erschließungsstraße gehen regelmäßig keine erheblichen Auswirkungen aufgrund von eingesetzten Stoffen und Techniken aus.

7.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich um konkrete Vorhaben zur Neuentwicklung eines Wohngebietes für die Stadt Trebbin. Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum. Planungsüberlegungen sind nur im Einvernehmen mit dem Eigentümer anzustellen, daher stehen keine Alternativen zur Verfügung. Der Flächennutzungsplan sieht ebengleiche Ziele für die Flächenentwicklung.

7.5 Zusätzliche Angaben

7.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Bestandserfassung und -bewertung einschließlich Prognose der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ, unter Beachtung von (rechtlichen) Planungsvorgaben, durch die Auswertung vorliegender Datengrundlagen sowie durch die Einholung von Informationen von Fachbehörden.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen für die Maßstabs- und Untersuchungsebene des Flächennutzungsplanes keine nennenswerten Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben vor. Kenntnislücken, z.B. beim Arten- und Immissionsschutz, sind auf der nachfolgenden Planungsebene abschließend auszuräumen.

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Geoinformationssystem Brandenburg

- Fachinformationssystem LfU Brandenburg
- Fachinformationssystem BLDAM
- LRP Teltow Fläming
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Trebbin
- Örtliche Geländeerhebungen

Zu Ermittlung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sowie die HVE angewandt.

Eine Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird erarbeitet. Dessen Ergebnisse werden im Verfahren eingepflegt.

7.5.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Ein Monitoring ist insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz und Anpflanzungen im Rahmen der Vorhabengenehmigungen zu veranlassen. Die Überprüfung erfolgt durch die zuständige Naturschutzbehörde.

7.6 Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

7.6.1 Allgemeine Maßnahmen

- Verminderung des Versiegelungsgrades
- Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.
- Schutzmaßnahmen für den Boden und die Wasserverhältnisse
- Zum Schutz des Bodens ist vor und während der Bauarbeiten (Bodenaushub, Herstellen der Bodenplatte) schonend mit dem Oberboden zu verfahren.
- Die unnötige Verdichtung, Umlagerung oder Überschüttung von Boden führt zu Störungen des Bodengefüges, mindert die ökologische Stabilität und verändert die Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Diese Störungen sind möglichst zu vermeiden.
- Der im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche anstehende Oberboden ist vor Baubeginn abzutragen, sachgerecht zu lagern und später wieder einzubauen. Der abgeschobene humose Oberboden soll soweit wie nur möglich auf den Grundstücken verbleiben. Aufgrund der Gewässernähe sind während der Bauarbeiten Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu treffen. Die Lagerung von Kraftstoffen, Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen sollen auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen erfolgen.
- Während der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Artenschutz

- Um Verstöße gegenüber den artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch die Festsetzungen des Bauungsplans zu mindern oder auszuschließen, sind Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Sicherung der ökologischen Funktionalität zu ergreifen.
- Brutvögel
- Maßnahmen der Bauvorbereitung sind außerhalb der Brutperiode durchzuführen.
- Zauneidechse
- Sollten im Rahmen weiterer Kontrollen Nachweise der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im B-Plangebiet erfolgen, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung einer Tötung von Tieren, wie Abfangen und Umsiedeln, sowie Ausgleichsmaßnahmen zur Entwicklung neuer geeigneter Habitats im Umfeld des B-Plangebietes vorzubereiten.

7.6.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren. Die Verursacherpflichten, insbesondere im Hinblick auf die Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, tragen einen entscheidenden Teil zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft bei.

Die Bilanzierung wird im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ergänzt.

7.6.3 Bilanzierung

Eingriff		Vermeidung		Ausgleich und Ersatz		
Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlusts			Maßnahme	Umfang	Bewertung
Boden						
Dauerhafter Verlust durch Versiegelung	28.542 m ²	Minimierung der Versiegelung				
		Festsetzung von wasserdurchlässigen Stellplätzen und Zufahrten				
Arten						
Verlust von Lebensraum	Gesamtes Plangebiet	Verlagerung von Maßnahmen zur Baufeldfreimachung auf außerhalb der Brutperiode				
Landschaftsbild						
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes						

7.6.4 Erhebliche negative Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird die bauliche Realisierung eines Wohngebietes ermöglicht. In Wohngebieten ist im Allgemeinen nicht von einem erheblichen Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen auszugehen. Grundsätzlich denkbare Szenarien sind beispielsweise Überschwemmungen aufgrund von seltenen Starkregenereignissen, Hausbrände oder größere Verkehrsunfälle. Das Vorhaben hat insgesamt geringen Umweltauswirkungen, die durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich vertretbar sind.

7.6.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Umwelterhebliche Auswirkungen durch das Bauvorhaben sind bei dem Umweltbelang Boden durch zusätzliche Flächenversiegelung zu erwarten. Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Arten/Biotop entstehen nach derzeitigen Einschätzungen unter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht. Während der Bauphase sind durch die zu erwartenden Lärm- und Schadstoffbelastungen temporäre Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Mensch/Erholung und Wohnen zu erwarten. Während der Bauphase sind für den Umweltbelang Grundwasser Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht auszuschließen. Für den Umweltbelang Klima sind keine bedeutsamen Veränderungen zu erwarten. Kultur- und Sachgüter im Gebiet derzeit nicht bekannt.

Durch entsprechende Festsetzungen können Beeinträchtigungen minimiert bzw. ausgeschlossen werden.

7.6.6 Referenzliste der Quellen für den Umweltbericht

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden auch die Ziele des LEP HR sowie des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Teltow-Fläming und des Landschaftsplans der Stadt Trebbin berücksichtigt.

8 Verfahren

Aufstellungsbeschluss _____ 07.07.2023

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB _____

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB _____

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB _____

Erneute Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB _____

Der Verfahrensstand bzw. die dazugehörigen Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

9 Rechtsgrundlagen/ Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutz-gesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28);
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023(GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) 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])
- Arbeitshilfe Bauleitplanung, MIL, 2022

Anlagen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 6 BauNVO)

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

2.1 WA 1: Grundflächenzahl: GRZ 0,4; Zahl der Vollgeschosse IV

WA 2: Grundflächenzahl: GRZ 0,4; Zahl der Vollgeschosse II

WA 3: Grundflächenzahl: GRZ 0,4; Zahl der Vollgeschosse III

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 3 ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse jeweils ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn diese höchstens über zwei Drittel seiner Grundfläche eine Höhe von 2,50 aufweist.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m.§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Flächen für erforderliche Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m.§ 12 Abs. 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist die Nutzung des Erdgeschosses als Garagengeschoss zulässig.

5. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 9 BbgBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans / Im [allgemeinen/reinen] Wohngebiet sind Schottergärten unzulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Stellplätze und Zufahrten, Verkehrsflächen

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Hinweise

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Biotoptypenkartierung



Abbildung 6: Auszug Biotoptypenkartierung (@GeoBasis DE/LGB, 2022)