

# Bebauungsplan „Bauhof“ der Stadt Treuenbrietzen B. Nr. 2018-21



Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH

Stand August 2019

**Satzung**

Verfasser

**BRUCKBAUER & HENNEN**

Schillerstraße 45  
14913 Jüterbog

# Inhalt

|  |                  |
|--|------------------|
| <b><u>1 EINFÜHRUNG.....</u></b>  | <b><u>4</u></b>  |
| 1.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....                            | 4                |
| 1.2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT.....                                     | 5                |
| 1.3 WAHL DES VERFAHRENS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS.....          | 5                |
| <b><u>2 AUSGANGSSITUATION .....</u></b>                                  | <b><u>7</u></b>  |
| 2.1 RÄUMLICHE LAGE .....   | 7                |
| 2.2 BEBAUUNG UND NUTZUNG .....   | 7                |
| 2.3 ERSCHLIEBUNG .....   | 9                |
| 2.4 VER- UND ENTSORGUNG.....   | 9                |
| 2.5 NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT .....                                      | 10               |
| 2.6 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....  | 10               |
| 2.7 GRUNDWASSER / GEWÄSSER / HOCHWASSER.....                             | 10               |
| 2.8 DENKMALSCHUTZ .....  | 11               |
| <b><u>3 PLANUNGSBINDUNGEN.....</u></b>                                   | <b><u>11</u></b> |
| 3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG.....                                     | 11               |
| 3.1.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN BERLIN-BRANDENBURG (LEP B-B).....           | 11               |
| 3.1.2 REGIONALPLAN HAVELLAND – FLÄMING .....                             | 12               |
| 3.1.3 FLÄCHENNUTZUNGSNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN.....                 | 12               |
| <b><u>4 PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN.....</u></b>                   | <b><u>12</u></b> |
| 4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....                                       | 12               |
| 4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....                                      | 12               |
| 4.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE.....                       | 12               |
| <b><u>5 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....</u></b>                          | <b><u>13</u></b> |
| 5.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE .....               | 13               |
| 5.1.1 ARTEN / BIOTOPE UND BIOLOGISCHE VIELFALT .....                     | 13               |
| 5.1.2 GEOLOGIE / BODEN.....  | 15               |
| 5.1.3 FLÄCHE .....   | 16               |
| 5.1.4 LUFT UND KLIMA.....  | 17               |
| 5.1.5 WASSER .....   | 17               |
| 5.1.6 LANDSCHAFT / ERHOLUNG.....   | 17               |
| 5.1.7 MENSCH UND WOHNEN.....   | 17               |
| 5.1.8 KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER.....                                | 18               |
| 5.1.9 SPARSAME ENERGIENUTZUNG .....                                      | 18               |
| 5.1.10 UMWELTGERECHTE VER- UND ENTSORGUNG.....                           | 18               |
| 5.2 WECHSELWIRKUNGEN .....   | 18               |
| <b><u>6 AUSWIRKUNGEN DURCH SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN.....</u></b> | <b><u>18</u></b> |

**7 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG ..... 18**

**8 DARSTELLUNG DER ALTERNATIVEN ..... 18**

**9 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG ..... 18**

**10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG ..... 19**

**Abbildungsverzeichnis**

|          |   |    |
|----------|---|----|
| Abb. 1:  | Lage im Stadtgebiet, Maßstab ca. 1:15.000 (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH).....   | 4  |
| Abb. 2:  | Abgrenzung Bebauungsplan (ALK), Maßstab ca. 1:1.000 (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH).....   | 4  |
| Abb. 3:  | Abgrenzung Bebauungsplan (Luftbild), Maßstab ca. 1:1.500 (Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2019).....  | 7  |
| Abb. 4:  | Fotos vom Plangebiet (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH).....  | 8  |
| Abb. 5:  | Zufahrt zum Plangebiet (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH).....  | 9  |
| Abb. 6:  | Luftbild mit Abgrenzung Plangebiet (blau) und Darstellung der Hochwasserrestrisikoflächen Extrem (dunkelblau); HQ 100 (gelb) und HQ10, HQ20 (rosa); Maßstab ca. 1: 1.500 (Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2019 und LfU BB Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrestisiko Land Brandenburg, Stand 1.2.2017)..... | 10 |
| Abb. 7:  | Darstellung Denkmalkarte mit Abgrenzung Plangebiet, Maßstab ca. 1:7.500 (Quelle: © BLDAM-Geoportal, Stand 2019).....  | 11 |
| Abb. 8:  | Foto vom Plangebiet (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH).....   | 13 |
| Abb. 9:  | Plangebiet mit angrenzenden Schutzgebieten (Maßstab ca. 1:60.000) (Quelle: LfU- Schutzgebietsauskunft- und -informationssystem, Stand 30.9.2016).....   | 14 |
| Abb. 10: | Darstellung der Versiegelungen M 1:750 (Gebäude braun: 1.049 m <sup>2</sup> ; Verkehrsfläche braun gestreift: 1.137 m <sup>2</sup> ); (Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2019 und Bruckbauer & Hennen GmbH).....  | 16 |

# 1 Einführung

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Stadtverordnetenversammlung Treuenbrietzen hat am 23.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Bauhof“ beschlossen.

Das Plangebiet „Bauhof“ liegt im südlichen Stadtbereich, betrifft die Flur 2, Flurstück 17/2 zwischen der Bundesstraße B 102 und Johanniterstraße. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,31 Hektar.

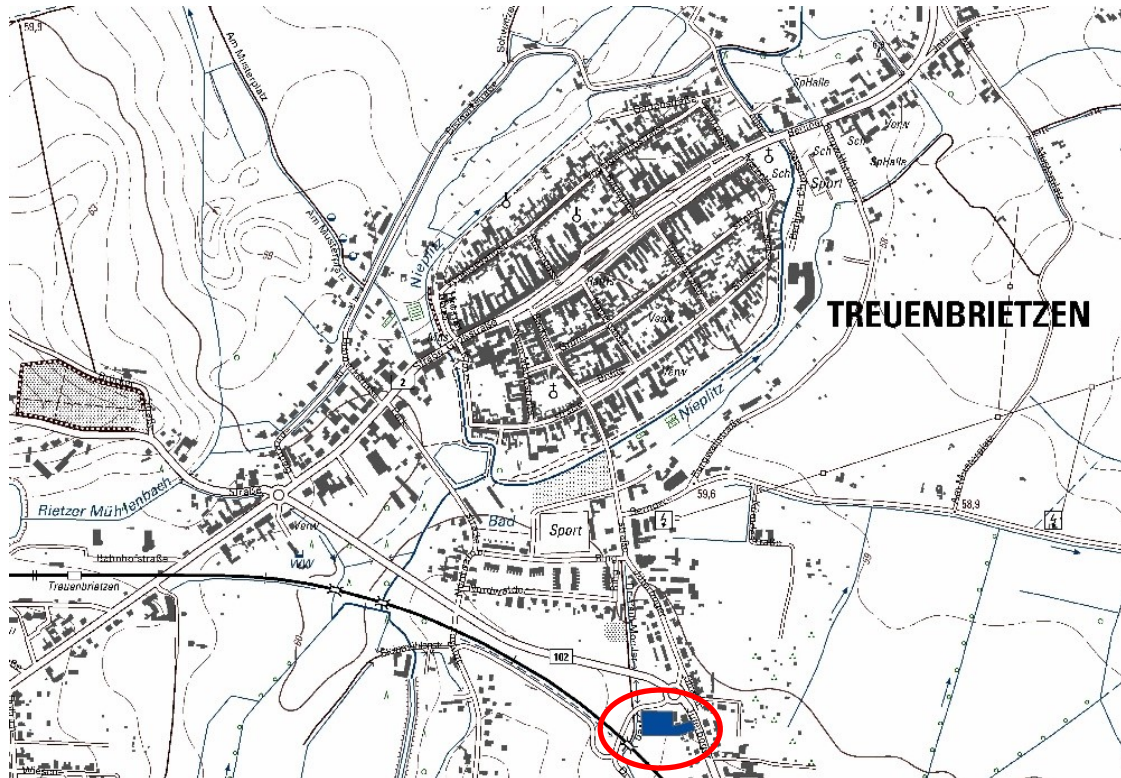


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Maßstab ca. 1:15.000 (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)



Abb. 2: Abgrenzung Bebauungsplan (ALK), Maßstab ca. 1:1.000 (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

## **1.2 Anlass und Erforderlichkeit**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Stadt Treuenbrietzen plant, auf dem Gelände des Bauhofs weitere Gebäude zu errichten, um die ungenügenden Abstell- und Lagerkapazitäten hinsichtlich der Fahrzeuge, Technik und des Streuguts zu erweitern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich, da Konflikte mit dem erweiterten Betrieb und dem entstehenden Verkehr für den Bauhof einhergehen können.

Ein Bebauungszusammenhang mit den vorhandenen Bauten kann als gegeben angenommen werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Treuenbrietzen ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellung des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Änderung des FNP soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Plans durchgeführt werden.

## **1.3 Wahl des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans**

Da es sich beim dem Plangebiet um eine innerörtliche Fläche (Bebauungszusammenhang mit der letzten Bebauung) handelt, die umgenutzt werden sollen, wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a BauGB**

Kernpunkt des Gesetzes ist die Reduzierung der Verfahrensanforderungen für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Für diese Bebauungspläne wird ein beschleunigtes Verfahren ermöglicht, das im Wesentlichen dem für geringfügige Planänderungen schon immer möglichen vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB entspricht. Ergänzend hierzu soll bei Bebauungsplänen, die im Widerspruch zu den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans stehen, auf die bislang erforderliche parallel durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet werden können und die Anpassung des Flächennutzungsplans nachträglich im Wege einer schlichten Berichtigung erfolgen. Die damit eröffnete Verfahrensbeschleunigung ist lediglich formaler Art. Sie entlastet nicht von dem Erfordernis, dass der Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung insgesamt nicht beeinträchtigen darf. Schließlich sollen Bebauungspläne der Innenentwicklung auch dadurch entlastet werden, dass ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft hier grundsätzlich nicht erforderlich ist. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans kann verkürzt werden, indem auf die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und nach § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) verzichtet werden kann.

#### **Weiterhin gelten folgende Erleichterungen:**

- **Im Verfahren nach § 13 a BauGB ist keine förmliche Umweltprüfung erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 und 3 Satz 1) erforderlich.**

Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoring Maßnahmen. Allerdings sind die Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 1 BauGB zu prüfen.

- **Es ist kein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4)**

#### **Wann handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung?**

Als Bebauungspläne der Innenentwicklung werden solche Bebauungspläne verstanden, die der Wiedernutzbarmachung von Brachen, der Nachverdichtung oder sonstigen Maßnahmen der

Innenentwicklung dienen soweit die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 Quadratmeter nicht überschreitet.

**Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen:**

- die Gesamtfläche beträgt nur ca. 3.100m<sup>2</sup>, so dass 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche auf jeden Fall unterschritten werden,
- es werden keine Vorhaben festgesetzt die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- Damit steht einer Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nichts entgegen.



## 2 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Treuenbrietzen, in südlicher Randlage. Das Plangebiet ist geprägt durch vorhandene Bebauung und Lagerflächen des Bauhofs. Das Gebiet umfasst eine Fläche von 3.170 m<sup>2</sup>.

Der Bauhof befindet sich in einem im FNP dargestellten Mischgebiet, direkt an einem Verkehrsknotenpunkt der Bundesstraße B 102. Das Plangebiet ist östlich, nördlich und westlich von Verkehrsflächen umgeben. Die Bahnstrecke Jüterbog – Beelitz liegt nur 50 m entfernt.

Die angrenzende Bebauung der Bundesstraße umfasst Ein- und Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbau und auch kleinteiliges Gewerbe.

Das Gebiet wird über die Bundesstraße B 102 erschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Treuenbrietzen.

### 2.1 Räumliche Lage



Abb. 3: Abgrenzung Bebauungsplan (Luftbild), Maßstab ca. 1:1.500 (Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2019)

### 2.2 Bebauung und Nutzung

Der vorgesehene Geltungsbereich des B-Plans ist im nördlichen und mittleren Teil aktuell mit Gebäuden und Hallen bebaut sowie in größeren Teilbereichen, insbesondere im Bereich der Zufahrt im gesamten Ostteil, versiegelt. Im Westteil des Grundstücks sind Lagerflächen vorhanden. Gehölze fehlen vollständig und Freiflächen mit naturnaher Vegetationsentwicklung sind nur sehr kleinflächig im westlichen Teil vorhanden.

Das Gelände wird derzeit bereits als Bauhof der Stadt Treuenbrietzen genutzt.



Abb. 4: Fotos vom Plangebiet (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)



## 2.3 Erschließung



Abb. 5: Zufahrt zum Plangebiet (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

Das Plangebiet wird über die B 102 – Jüterboger Straße - erschlossen.

Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bestandssicherung des am Standort befindlichen Bauhofes der Stadt Treuenbrietzen sowie Möglichkeiten es Errichtens einer Halle zur Unterstellung der Gerätschaften und Materialien des Bauhofes zu schaffen.

Eine Änderung der Nutzungsart mit der Folge eines erhöhten Verkehrsaufkommens ist nicht gegeben. Die Nutzung der jetzigen Zufahrt soll ausschließlich für die Mieter des Vorderhauses und die Mitarbeiter des Bauhofes im Zuge der Abstellmöglichkeit ihrer eigenen persönlichen Fahrzeuge erfolgen.

Eine rückwärtige Erschließung ist in Vorbereitung und soll zeitnah, nach Rechtskraft des B-Planes an die kommunale Straße G 171 erfolgen.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist vollständig mit den Medien Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation und Internet erschlossen.

*Löschwasserentnahmestellen:* Im Bereich des Bauhofes befindet sich in einer Entfernung von ca. 220 m in der Jüterboger Straße / Ecke Neue Hufenstraße eine Löschwasserentnahmestelle der Feuerwehr. Die hier zu entnehmende Löschwassermenge ist abhängig von der eingesetzten Pumpe, beträgt jedoch mindestens 800 l/min.

## 2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet ist anthropogen stark vorgeprägt. Der vorgesehene Geltungsbereich des B-Plans ist im nördlichen und mittleren Teil aktuell mit Gebäuden und Hallen bebaut sowie in größeren Teilbereichen, insbesondere im Bereich der Zufahrt im gesamten Ostteil, versiegelt. Im Westteil des Grundstücks sind Lagerflächen vorhanden. Gehölze fehlen vollständig und Freiflächen mit naturnaher Vegetationsentwicklung sind nur sehr kleinflächig im westlichen Teil vorhanden.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Treuenbrietzen.

## 2.7 Grundwasser / Gewässer / Hochwasser

Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer. Direkt neben dem Bauhof befindet sich ein Oberflächengewässer, der Graben I29B (Abstand zur Plangebietsgrenze etwa 10 m). Ein Mindestabstand zum Graben von 5 m für die Gewässerunterhaltung ist eingehalten. Der Grundwasserflurabstand ist mit ca. 2 m relativ hoch.

An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Entwässerungsgraben (129 B). Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und versickert dort zum Schutz von Boden und Natur.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Hochwasserrisikobereichen mit hoher Wiederkehrwahrscheinlichkeit (Jährlichkeit: 10 und 20). Nach derzeit geltendem Recht liegt das Plangebiet in keinem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HW2) gemäß §76 WHG. Aufgrund des Hochwasserrisikobereichs wird von einer Ausweisung ausgegangen und damit vorerst im Baugenehmigungsverfahren die hochwasserangepasste Bauweise gefordert.

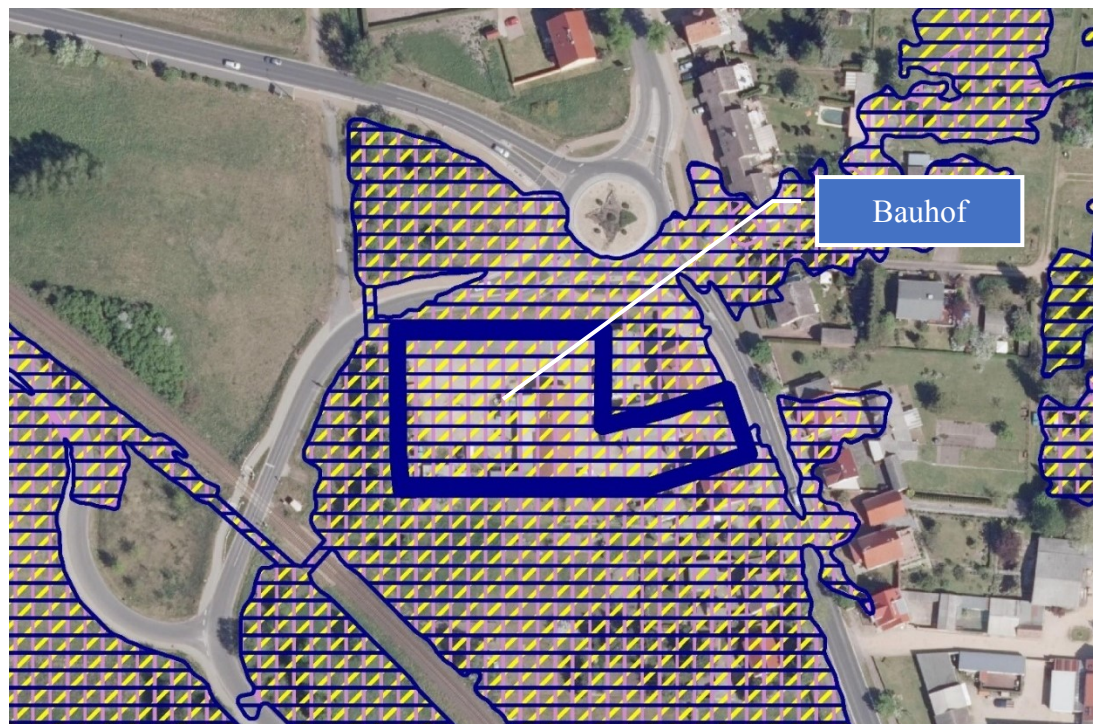


Abb. 6: Luftbild mit Abgrenzung Plangebiet (blau) und Darstellung der Hochwasserrestrisikoflächen Extrem (dunkelblau); HQ 100 (gelb) und HQ10, HQ20 (rosa); Maßstab ca. 1: 1.500 (Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2019 und LfU BB Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrestisiko Land Brandenburg, Stand 1.2.2017)



## 2.8 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des als „Altstadt-Treuenbrietzen“ rechtskräftig in die Denkmalliste des Landes Brandenburg (§ 3 BbgDSchG) eingetragenen Denkmalbereiches in Treuenbrietzen.

Baudenkmale befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

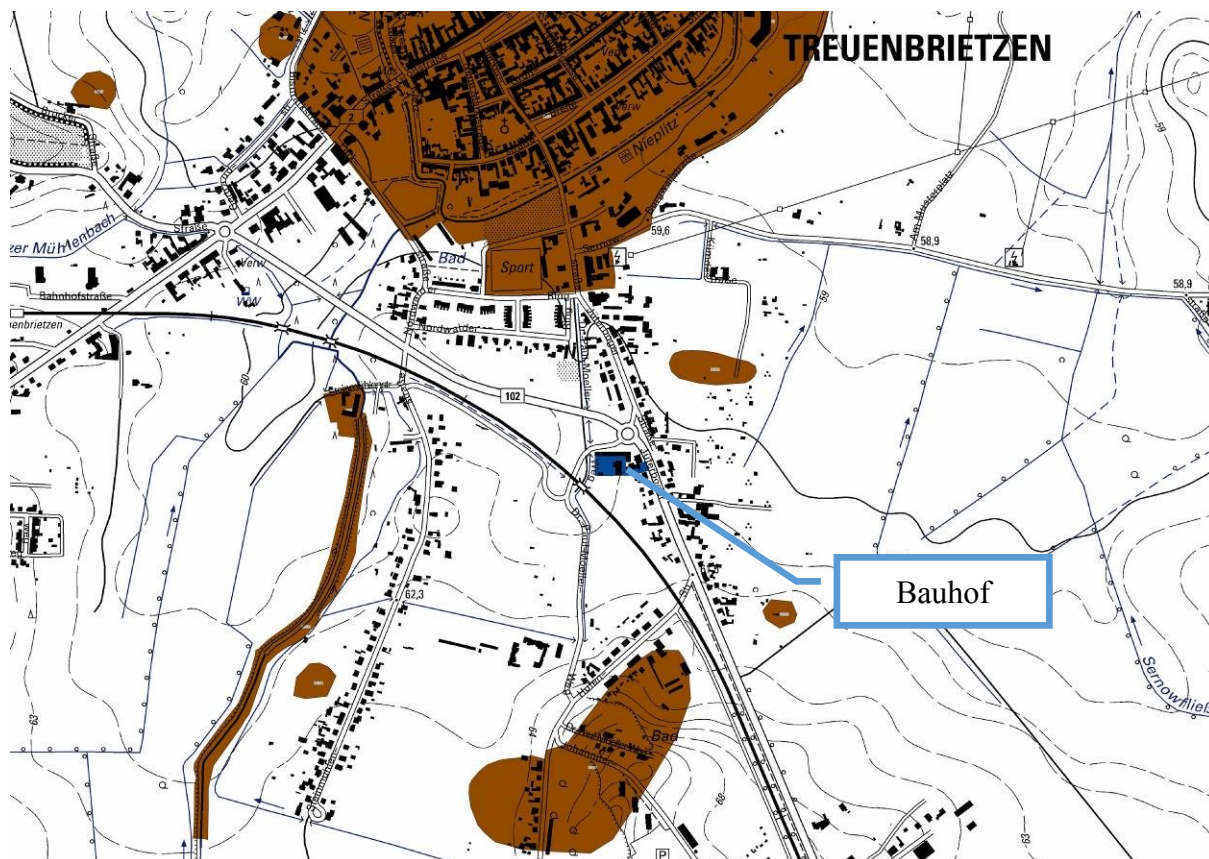


Abb. 7: Darstellung Denkmalkarte mit Abgrenzung Plangebiet, Maßstab ca. 1:7.500 (Quelle: © BLDAM-Geoportal, Stand 2019)

## 3 Planungsbindungen

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

#### 3.1.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

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

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPrO 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 15. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009 sowie
- dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 vom 16.12.2014 (Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 ff.).

Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Stadt Treuenbrietzen kein Zentraler Ort. Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B und die Festlegungskarte des Regionalplans enthalten für das Plangebiet keine zeichnerischen Festlegungen.

Das Plangebiet schließt an das Siedlungsgebiet von Treuenbrietzen an und ist bereits baulich vorgeprägt. Die Ziele der Raumordnung stehen der beabsichtigten Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf „Bauhof“ nicht entgegen

### **3.1.2 Regionalplan Havelland – Fläming**

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit acht Urteilen vom 5. Juli 2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. Das Urteil ist aber noch nicht rechtswirksam.

### **3.1.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Mischgebietsfläche dar. „Dienende“ Gemeinbedarfsflächen können in angemessenem Umfang auch aus den Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

## **4 Planinhalte und Planfestsetzungen**

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Nutzung des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ zu ermöglichen. Es werden gewerbliche Gebäude errichtet, die durch den Bauhof der Stadt Treuenbrietzen genutzt werden

Das Gebiet wird von der Bundesstraße B 102 erschlossen.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die dem Bauhof der Stadt Treuenbrietzen dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind.

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen / Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag mit 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zur Grundfläche werden neben der Grundfläche der Gebäude auch die von Garagen gezählt.

Die zugelassene Grundflächenzahl richtet sich nach der Festsetzung der Nutzungsart: Bauhof und dem damit einhergehenden Bedarf an Lagerhallen etc.

Die Höhe orientieren sich an der umgebenen Bebauung.

### **4.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche**

Für das Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt, wobei ausnahmsweise Gebäude mit einer Gebäudelänge von über 50 m zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die Errichtung von Stellplätzen, Lagerflächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.



## 5 Belange des Umweltschutzes

Nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist keine förmliche Umweltprüfung für den B-Plan „Bauhof“ erforderlich. Mögliche Auswirkungen auf die Umwelt, die durch das Vorhaben verursacht werden können, werden in Kürze dargestellt:

### 5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange

#### Bestand

Das Plangebiet umfasst den Bauhof der Stadt Treuenbrietzen.



Abb. 8: Foto vom Plangebiet (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

#### 5.1.1 Arten / Biotope und biologische Vielfalt

Nachfolgend erfolgt die Auswertung von vorhandenen Datengrundlagen für das geplante Baugebiet, wie z.B. Landschaftsrahmenplanung und Landschaftsplanung. 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.

##### 5.1.1.1 Schutzgebiete

| Nr. | Schutzgebietsstatus     | Name                              | Nummer                | Entfernung vom Vorhabensgebiet |
|-----|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| 1.1 | NSG                     | Zarth                             | DE 3943-501           | 1,7 km                         |
| 1.2 | NSG                     | Forst Zinna-Jüterbog-Keilberg     |                       | 5,9 km                         |
| 2   | Naturentwicklungsgebiet | Zarth                             | DE 3943-501           | 1,7 km                         |
| 3   | LSG                     | Nuthetal- Beelitzer Sander        | DE 3744-601           | 0,3 km                         |
| 4.1 | FFH                     | Obere Nieplitz                    | DE 3843-301 (Nr. 596) | 0,4 km                         |
| 4.2 | FFH                     | Flämningrummeln und Trockenkuppen | DE 3942-301 (Nr. 665) | 3,3 km                         |
| 4.3 | FFH                     | Zarth                             | DE 3943-302           | 1,7 km                         |
| 4.4 | FFH                     | Forst Zinna/Keilberg              | DE 3944-301 (Nr. 151) | 5,9 km                         |
| 5   | NP                      | Nuthe-Nieplitz                    |                       | 0 km                           |

Schutzgebiete jeglicher Art sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich zwar im Bereich des Naturparks Nuthe – Nieplitz. Da die Planung die Sicherung des Bestandes zum Ziel hat, bestehen keine Konflikte.

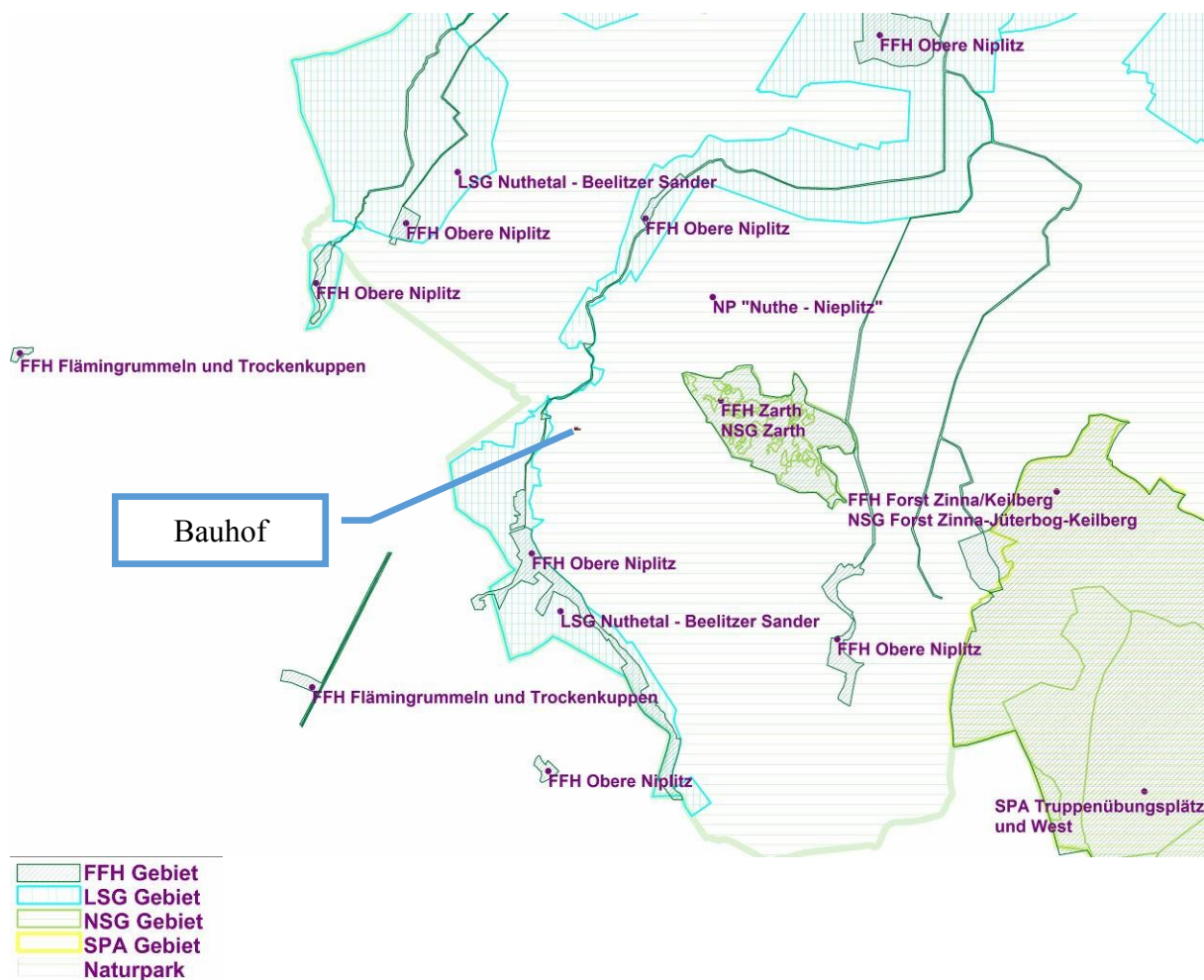


Abb. 9: Plangebiet mit angrenzenden Schutzgebieten (Maßstab ca. 1:60.000) (Quelle: LfU- Schutzgebietsauskunft- und -informationssystem, Stand 30.9.2016)

### 5.1.1.2 Pflanzen

Die Flächen des Plangebietes sind naturschutzfachlich von einer geringen Bedeutung. Es ist bereits stark anthropogen vorgeprägt. Die Strukturen und die Nutzung bieten nur wenigen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum.

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

Gemäß § 30 BNatSchG (Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) in Verbindung und § 18 BbgNatSchAG (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) besonders geschützte Biotope werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Weitere Auswirkungen auf die Biotop- und Flächennutzungsstruktur sind durch die geplante Bebauung nicht erkennbar.

### 5.1.1.3 Tiere

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse<sup>1</sup> durchgeführt. Das Ergebnis wird im Wesentlichen dargestellt:

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden Baugrenzen für Gewerbeflächen festgesetzt, in denen mit Neubau-, Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen zu rechnen ist.

<sup>1</sup> Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Büro UmLand, 2018  
Bruckbauer& Hennen GmbH, Schillerstraße 45, 14913 Jüterbog

Im Bereich der Gewerbeflächen ist daher baubedingt mit einem möglichen Lebensraumverlust zu rechnen. Während der Bauzeiten sind im Bereich der Bauflächen sowie in angrenzenden Lebensräumen zudem Störwirkungen zu erwarten.

Für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie für Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ergibt sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zulässige Vorhaben folgende Verbote:

**Schädigungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Störungsverbot:** Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Konkrete Hinweise auf Vorkommen von Brutvögeln haben sich im Rahmen der Potenzialeinschätzung für das B-Plangebiet nicht ergeben. Nicht vollständig auszuschließen sind einzelne Brutpaare von Gebäudebrütern, wie z. B. Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) oder Bachstelze (*Motacilla alba*).

Quartierpotenzial für Fledermäuse ist im B-Plangebiet kaum vorhanden. Nur das bestehende Betriebsgebäude im Zentrum des Grundstücks könnte im Dachbereich potenziell von Fledermäusen genutzt werden. Einflugöffnungen, Spalten oder Höhlungen wurden aber nicht festgestellt, so dass ein Vorkommen von Fledermäusen als wenig wahrscheinlich eingeschätzt wird.

Ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist aufgrund weitgehend fehlender Habitat Bedingungen ebenfalls kaum zu erwarten. Es ist auf Grundlage der Potenzialeinschätzung daher nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Fledermäusen und Zauneidechsen auszugehen.

Um Verstöße gegenüber den artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu mindern oder auszuschließen, sind Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Sicherung der ökologischen Funktionalität zu ergreifen.

Auf Grundlage der Potenzialeinschätzung haben sich keine konkreten Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten ergeben. Da eine Nutzung von Teilen der vorhandenen Gebäude durch Brutvögel nicht vollständig auszuschließen ist, sind Abbruch- bzw. Baumaßnahmen in und an Gebäuden außerhalb der Brutzeiten (Mitte Februar bis Mitte September) durchzuführen. Mit dieser Maßgabe sind auch Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzungen oder Tötungen von Tieren ausgeschlossen.

Durch das Anbieten von künstlichen Niststätten in Form von Nistkästen, im Rahmen von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), kann eine Kompensation des potenziellen Niststättenverlustes zur Sicherung der Funktion der Fortpflanzungsstätten erfolgen. Hierzu sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mindestens zwei Höhlen- und zwei Halbhöhlen-Nistkästen an bestehenden Gebäuden anzubringen.

## 5.1.2 Geologie / Boden

### Bestand

- Boden

Laut Bodengeologische Übersichtskarte des Landes Brandenburg besteht der Boden aus überwiegend aus Braunerde-Gleye und verbreitet Gleye, Humusgleye und Lehmsand.

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine städtebauliche Randfläche, die brach liegt. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Insgesamt ist der Zustand des Bodens mit geringer bis milderer Funktionsausprägung einzuschätzen.

Derzeitige Flächennutzung

|                                | Flächen in m <sup>2</sup>  |            |
|--------------------------------|----------------------------|------------|
|                                | unversiegelt               | versiegelt |
| Plangebiet                     | 984 m <sup>2</sup>         | 2.186      |
| <b>Gesamtfläche Plangebiet</b> | <b>3.170 m<sup>2</sup></b> |            |

Geplante Flächennutzung

|                                 | Flächen in m <sup>2</sup>  |                      |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------|
|                                 | unversiegelt               | versiegelt           |
| davon Bebauung mit GRZ 0,8      |                            | 2.536 m <sup>2</sup> |
| von der Bebauung frei zu halten | 634 m <sup>2</sup>         |                      |
| Summe                           | 634 m <sup>2</sup>         | 2.536 m <sup>2</sup> |
| <b>Gesamtfläche Plangebiet</b>  | <b>3.170 m<sup>2</sup></b> |                      |



Abb. 10: Darstellung der Versiegelungen M 1:750 (Gebäude braun: 1.049 m<sup>2</sup>; Verkehrsfläche braun gestreift: 1.137 m<sup>2</sup>); (Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2019 und Bruckbauer & Hennen GmbH)

**Konflikt**

Durch zusätzliche Versiegelung in Höhe von 350 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Eingriff in den Umweltbelang Boden.

**5.1.3 Fläche**

Durch die Planung wird eine bereits bebaute Fläche planungsrechtlich gesichert. Konflikte entstehen nicht.



### **5.1.4 Luft und Klima**

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung wird kein Eingriff in das Schutzgut verursacht. Durch die Planung wird eine bereits bebaute Fläche planungsrechtlich gesichert. Konflikte entstehen nicht.

### **5.1.5 Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. An der Plangebietsgrenze befindet sich der Graben 129 B (Entfernung etwa 10m).

Im Plangebiet liegt eine hohe Grundwassergefährdung im Flurabstand von 2-5 m vor. Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet.

Durch die Planung wird eine bereits bebaute Fläche planungsrechtlich gesichert. Konflikte entstehen nicht.

### **5.1.6 Landschaft / Erholung**

Durch die Planung wird eine bereits bebaute Fläche planungsrechtlich gesichert. Konflikte entstehen nicht. Aufgrund der Vorprägung der Umgebung des Plangebietes mit angrenzenden Wohnbauflächen ist die optische Wirkung des Vorhabens als gering anzusehen.

### **5.1.7 Mensch und Wohnen**

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes.

Durch die Planung wird eine bereits bebaute Fläche planungsrechtlich gesichert. Konflikte entstehen nicht.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Beurteilung des dazugehörigen Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage von DIN 18005-1 Beiblatt 1. Die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 betragen für Allgemeine Wohngebiete tagsüber 55 db(A) und nachts 40 db(A).

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet befindet sich laut aktuellen FNP innerhalb eines Mischgebietes. Laut TA Lärm sind außerhalb von Gebäuden in Mischgebieten folgende Lärmpegel zulässig:

- in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten

|        |           |
|--------|-----------|
| tags   | 60 dB(A)  |
| nachts | 45 dB(A). |

Vorgesehen ist es, mit der Planaufstellung eine Fläche für den Gemeinbedarf „Bauhof“ festzusetzen. Da die Arbeitszeit für den Bauhof von 06.00 Uhr bis 15.00 Uhr reicht, ist eine Überschreitung der für nachts geltenden Richtwerte ausgeschlossen.

Aufgrund der personellen und technischen Ausstattung (8 Mitarbeiter; Fahrzeuge: 3 Transporter, 2 Multikars, 1 Kommunaltraktor, div. Anhänger) und des Arbeitsbereichs sich außerhalb des Plangebietes befindet (Kleinstreparaturen kommunaler Straßen, Straßenreinigung einschl. Regeneinläufe, Pflege kommunaler Grünflächen, Spielplätze, Friedhöfe) ist auch eine Belastung während der Dienstzeit weitestgehend ausgeschlossen.

Auf dem Bauhofgelände wird nur Streugut für den Winter gelagert, was dazu führen kann, dass im Winter gelegentlich durch Beladen des Streugutes der zulässige Lärmpegel überschritten wird. Die TA Lärm gestattet Ausnahmen für seltene Ereignisse, für die wegen voraussehbarer Besonderheiten bei dem Betrieb einer Anlage Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an bis zu 10 (beim Zusammenwirken mehrerer Anlagen bis zu 14) Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres zugelassen werden.

### 5.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Vorhandensein von Kultur und sonstigen Sachgütern ist im Plangebiet nicht bekannt.

### 5.1.9 Sparsame Energienutzung

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind im Plangebiet zulässig.

### 5.1.10 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung

An das bestehende Leitungsnetz kann angeschlossen werden.

## 5.2 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungszusammenhänge 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 Bodengeneese                           | Einflussfaktor Bodengeneese     | 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                                    | -   | -                               |                           |

## 6 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine besondere Anfälligkeit der im Plangebiet zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

## 7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung („Nullvariante“) wäre eine Weiterführung der bisherigen Nutzung am wahrscheinlichsten. Dabei würden die meisten Umweltbelange kaum verändert.

## 8 Darstellung der Alternativen

Es handelt sich um konkrete Vorhaben zur Sicherung des Bauhofs für die Stadt Treuenbrietzen. Daher stehen keine Alternativen zur Verfügung.

## 9 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Da die möglichen weiteren Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren, ist in Anwendung von § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da das Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird.

## **10 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Umwelterhebliche Auswirkungen durch das Bauvorhaben sind bei dem Umweltbelang Boden durch zusätzliche Flächenversiegelung zu erwarten.

Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Arten/Biotope entstehen durch den Verlust von Lebensraum. 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 sind im Gebiet derzeit nicht bekannt.