Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2018-22 der Stadt Treuenbrietzen

"Jahnstraße Hagematen II" Satzung

Stand Juli 2019



Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH

Verfasser

BRUCKBAUER & HENNEN

Schillerstraße 45 14913 Jüterbog

Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNG	4
1. DAS PLANGEBIET	
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	
1.3 Wahl des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans	5
2. AUSGANGSSITUATION	6
2.1 Stadträumliche Einbindung	
2.2 Bebauung und Nutzung	
2.3 Gemeinbedarfseinrichtungen	
2.4 Ver- und Entsorgung	
2.5 Immissionen	
2.6 Eigentumsverhältnisse	
3. PLANUNGSBINDUNGEN	8
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	
3.2 Landes- und Regionalplanung	
3.2.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)	
3.2.2 Regionalplan Havelland - Fläming	
3.3 Flächennutzungsplanung	
3.4 Landschaftsplanung	
3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne)	
3.6 Fachplanungen	
4. PLANUNGSKONZEPT	
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	
4.5 Stadtebautiches konzept	13
5. PLANINHALT	
5.1 Nutzung der Baugrundstücke	14
5.1.1 Art der Nutzung	
5.1.2 Maß der Nutzung	
5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen	
5.1.4 Baubeschränkungen	
5.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	17
6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange	17
6.1.1 Bestand	17
6.1.2 Arten / Biotope und biologische Vielfalt	17
6.1.3 Geologie / Boden	22
6.1.4 Fläche	22
6.1.5 Luft und Klima	22
6.1.6 Wasser	23

6.1.7 Landschaft / Erholung	23
6.1.8 Mensch und Wohnen	23
6.1.9 Kultur- und sonstige Sachgüter	
6.1.10 Sparsame Energienutzung	
6.1.11 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung	
6.2 Wechselwirkungen	
6.3 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen	
6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung de	
Planung	
6.5 Darstellung der Alternativen	24
6.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	24
7. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	24
8. AUSWIRKUNGEN DURCH SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN	24
9. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI	
NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	25
10. DARSTELLUNG DER ALTERNATIVEN	25
44 FINISPIESS (AUSS) FISHERING	25
11. EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG	25
12. VERFAHREN	25
13. RECHTSGRUNDLAGEN	25
A bhildungayarraichnic	
Abbildungsverzeichnis Abb. 1: Abgrenzung Plangebiet auf TOP-Karte (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)	1
Abb. 2: Abgrenzung Plangebiet auf ALK (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)	5
Abb. 3: Fotos vom Plangebiet (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)	
Abb. 4: 110 KV Freileitung im Plangebiet (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)	
Abb. 5: Abgrenzung Plangebiet auf Flächennutzungsplan der Stadt Treuenbrietzen (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)	
Abb. 6: Legende zum Flächennutzungsplan der Stadt Treuenbrietzen	
Abb. 7: Abgrenzung Plangebiet auf Landschaftsplan der Stadt Treuenbrietzen (Quelle: geoportal-treuenbrietzen.de)	
Abb. 8: Städtebauliches Konzept (Bruckbauer & Hennen GmbH)	. 12
	. 13
Abb. 9: Luftbild mit möglicher Parzellierung" (©GeoBasis-DE/LGB 2019)	. 13 . 15
Abb. 10: Fotos Plangebiet (Bruckbauer & Hennen GmbH)	. 13 . 15 . 17
Abb. 10: Fotos Plangebiet (Bruckbauer & Hennen GmbH)	. 13 . 15 . 17 nd
Abb. 10: Fotos Plangebiet (Bruckbauer & Hennen GmbH)	. 13 . 15 . 17 nd . 18

VORBEMERKUNG

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit regeln die 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 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.

Um attraktive, bezahlbare Flächen für den Einfamilienhausbau im Stadtgebiet anbieten zu können, soll eine Brachfläche planungsrechtlich in Wert gesetzt werden.

Die Stadt Treuenbrietzen hat am 23.04.2018 beschlossen, den Bebauungsplan "Jahnstraße Hagematen II" aufzustellen.

1. DAS PLANGEBIET

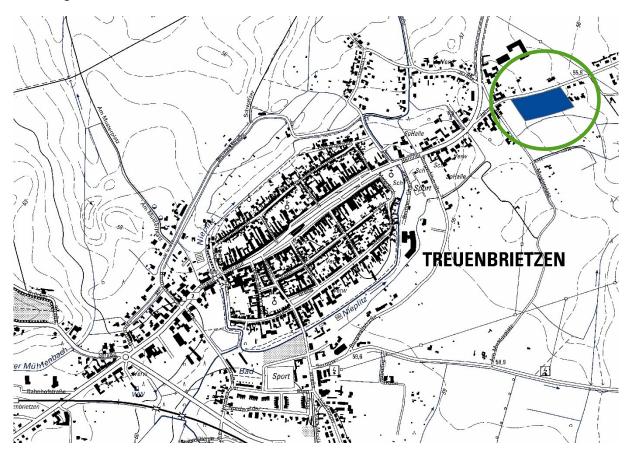
1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nordöstlichen Stadtbereich.

Das Gebiet wird im Norden von der Jahnstraße begrenzt. Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan "Jahnstraße Hagematen II" an die einseitig bebaute Jahnstraße, im Osten und Westen ist die Straße ebenfalls bebaut. Im Süden geht das Plangebiet in die offene Flur (Ackerflächen) über.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1,4 Hektar.

Das Plangebiet umfasst teilweise das Flurstück 54 der Flur 8 der Stadt Treuenbrietzen.



Maßstab: ca. 1:10.000

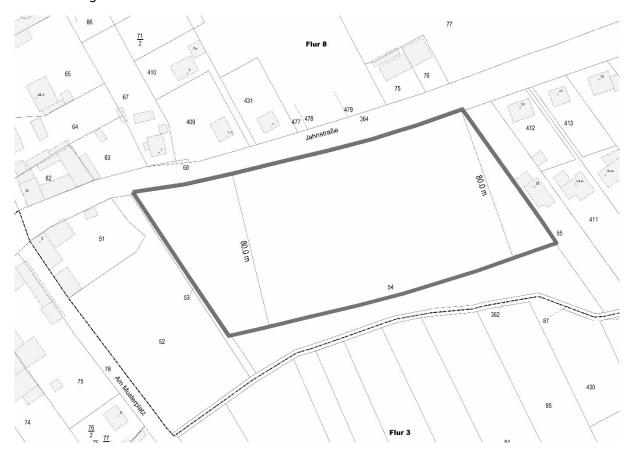
Abb. 1: Abgrenzung Plangebiet auf TOP-Karte (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Treuenbrietzen ist ein attraktiver Wohnstandort. Die Nachfrage nach Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern im Stadtgebiet ist nach wie vor hoch. Dem gegenüber steht ein Mangel an freien Bauflächen bzw. Bauplätzen. Konnte bisher der Nutzung vorhandener Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete gegeben werden, so verfügt die Stadt derzeit innerhalb des Stadtgebietes nur noch über vereinzelte für die Wohnnutzung geeignete Bauflächen. Um aus Sicht der Stadtverwaltung und Stadtentwicklungsplanung der anhaltenden Nachfrage Rechnung zu tragen, soll die Brachfläche planungsrechtlich gesichert werden. Hierfür ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes "Jahnstraße Hagematen II" erforderlich. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine städtebauliche Brachfläche. Bauanträge wären nach § 35 BauGB zu beurteilen. Um eine städtebauliche Ordnung und die notwendige Erschließung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Auf Grundlage der Bauleitplanung sollen mehrere Baugrundstücke erschlossen werden. Hierfür ist die Haupterschließung des Plangebietes hinsichtlich des Verkehrs als auch technisch im Bauleitplan zu regeln. Das Plangebiet verfügt über eine Größe von 1,4 ha.

Das Plangebiet umfasst teilweise das Flurstück 54 der Flur 8. Die südliche Plangrenze verläuft in einem Abstand von 80 m zur nördlichen Flurstücksgrenze. Damit verbleibt das südlich am Plangebiet angrenzende Flurstücksbereich außerhalb des Plangebietes und stellt gleichermaßen eine Pufferzone zum angrenzend verlaufenden Graben dar.



Maßstab: ca. 1:1.500

Abb. 2: Abgrenzung Plangebiet auf ALK (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

1.3 Wahl des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans

Die Gemeinden haben seit dem 13. Mai 2017 die Möglichkeit, Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren für den Außenbereich aufzustellen. Die Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) vom 04. Mai 2017 führt einen neuen § 13b ein und dehnt die bereits bestehenden Möglichkeiten nach § 13a

BauGB, im Innenbereich auf das beschleunigte Verfahren zurückzugreifen, auf den Außenbereich aus, sofern dadurch die Zulässigkeit begründet wird, Wohnnutzungen vorzubereiten.

Das vereinfachte Verfahren für Bebauungspläne des Außenbereichs ist an drei Bedingungen geknüpft:

- a) Der Bebauungsplan darf max. 10.000 m² Grundfläche umfassen,
- b) lediglich die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen und
- c) die Fläche muss sich an den bereits bebauten Ortsrand anschließen (Gebiete die entweder dem § 30 BauGB [Geltungsbereich eines Bebauungsplans] oder dem § 34 BauGB [im Zusammenhang bebaute Ortsteile] zuzuordnen sind.

Für die Berechnung der Grundfläche ist die Fläche maßgeblich, die tatsächlich überbaut und versiegelt werden kann. Je nach im B-Plan festgelegter Grundflächenzahl kann die insgesamt überplante Fläche daher deutlich größer sein als die genannten 10.000 m².

Zu a) Mit einer Gesamtfläche von etwa 15.800 m² liegt die maximale Grundfläche (6.320 m²) zuzüglich der möglichen Überschreitung (50 % = 3.160 m² mit 9.480 m² maximaler Grundfläche unter der Maximalgröße.

Zu b) Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes.

Zu c) der Anschluss des Plangebietes ist von zwei Seiten an im Zusammenhang bebaute Ortsteile gewahrt

Zusätzlich gelten die Anforderungen, die das Baugesetzbuch generell an das beschleunigte Verfahren stellt:

- Die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen.
- Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen.
- Es darf keine Hinweise auf die Beeinträchtigung von Schutzzweck und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten geben.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ist demnach gegeben.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Treuenbrietzen stellt das Plangebiet derzeit teilweise als Wohnfläche und teilweise als Landwirtschaftsfläche dar. Der FNP wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet grenzt an die Wohnbebauung in der Jahnstraße.

Die umgebende Bebauung setzt sich vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen. Im Süden grenzt das Plangebiet an Ackerflächen an.

2.2 Bebauung und Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Acker- und Brachfläche.



Abb. 3: Fotos vom Plangebiet (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

2.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Schule, Kindertagesstätte und Verkaufseinrichtungen befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit.

2.4 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen liegen am Gebiet an. Das Plangebiet schließt unmittelbar an die nördlich verlaufende Jahnstraße an und kann über diese an das öffentliche Trink- und Abwassernetz angeschlossen werden. Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Strom und Internet ist damit gesichert.

Löschwasserentnahmestellen: In einer Entfernung von 273m, an der Einfahrt zum Netto, befindet sich eine Löschwasserentnahmestelle der Feuerwehr. Der hier bestehende Löschwasserbrunnen ist in einem nicht guten Zustand. Bei der letzten Prüfung hat er nur eine Menge von 600l/min gefördert. Des Weiteren befindet sich in einer Entfernung von 420 m in der Jahnstraße / Ecke Fritz-Reuter-Straße eine weitere Löschwasserentnahmestelle. Die hier zu entnehmende Löschwassermenge ist abhängig von der eingesetzten Pumpe, beträgt jedoch mindestens 1.000l/min.

2.5 Immissionen

Das Plangebiet befindet sich teilweise unter der 110 KV Freileitung Lübnitz – Treuenbrietzen des Energieträgers eon.edis. Hier sind Sicherheitsabstände einzuhalten.



Abb. 4: 110 KV Freileitung im Plangebiet (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

Das Plangebiet befindet sich zudem südlich angrenzend an die Jahnstraße. Da die Jahnstraße auch eine Erschließungsstraße für angrenzende Wohngebiete ist, können die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete (WR) im Bereich der zur Straße gerichteten Baugrenzen ggf. überschritten werden. Da auch diese Wohngebiete als WR zu betrachten sind, ist davon auszugehen, dass es an den Baugrenzen in einem Abstand von ca. 10 m von der Straßenmitte zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Privateigentum.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Fläche grenzt an Gebiete an, die nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu bewerten sind, ist aber planungsrechtlich dem § 35 BauGB (Außenbereich) zuzuordnen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist demnach zwingend erforderlich.

3.2 Landes- und Regionalplanung

3.2.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Treuenbrietzen gehört gem. LEP HR zum weiteren Metropolenraum (WMR).

Nach Grundsatz G 3.2 (Grundversorgung) sollen die Funktionen der Grundversorgung in allen Gemeinden abgesichert werden. Dabei sollen die Orte als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.

Treuenbrietzen erfüllt diese Anforderungen mit einem breitem Bildungs- und Freizeitangebot sowie einer guten medizinischen und sozialen Versorgung.

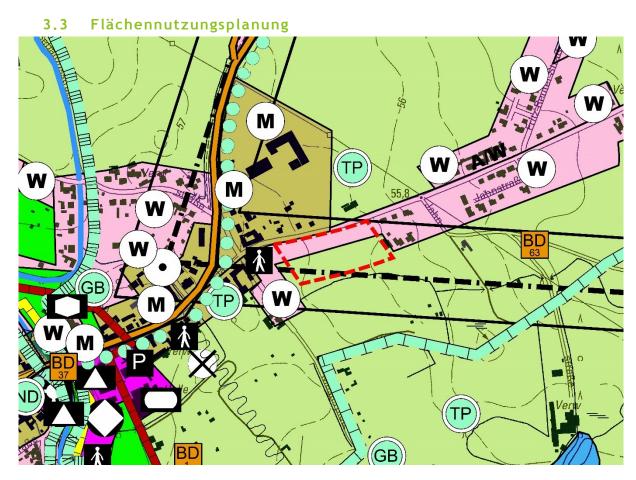
Allerdings sagt der LEP HR aus, dass Treuenbrietzen lediglich über eine Einwohnerentwicklung (Z 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf) für den örtlichen Bedarf verfügt, was bedeutet, dass für einen Planungszeitraum von 10 Jahren ein Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) zur Verfügung steht.

Die vorliegende Planung erfüllt diese Beschränkung.

Sonstige Festlegungen des LEP HR betreffen das Plangebiet nicht. Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2.2 Regionalplan Havelland - Fläming

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit acht Urteilen vom 5. Juli 2018 den Regionalplan "Havelland-Fläming 2020" für unwirksam erklärt. Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugegangen am 02.05.2019, die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden.



Maßstab: ca. 1:7.500

Abb. 5: Abgrenzung Plangebiet auf Flächennutzungsplan der Stadt Treuenbrietzen (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Treuenbrietzen ist das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

Legende zum Flächennutzungsplan der Stadt Treuenbrietzen



6. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 23, 24 und Abs. 6 BauGB)

Flächen dieser Kategorie kommen im Bearbeitungsgebiet nicht vor

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Wasserflächen



Grenze Trinkwasserschutzgebiet

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

9. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für Wald

10. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Naturschutzgebiet gem. § 21 BbgNatSchG



Landschaftsschutzgebiet gem. § 22 BbgNatSchG



Naturdenkmal gem. § 23 BbgNatSchG



Naturpark "Nuthe-Nieplitz" gem. § 26 BbgNatSchG



nach FFH-Richtlinie vorgeschlagenes Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (proposed Site of Community Interest)

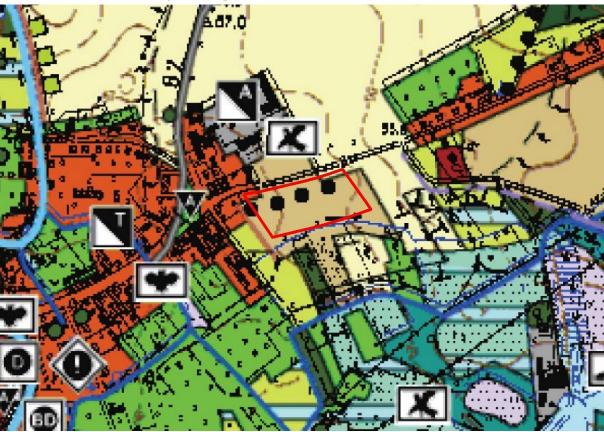


geschützte Biotope gem. §32 BbgNatSchG

Abb. 6: Legende zum Flächennutzungsplan der Stadt Treuenbrietzen



3.4 Landschaftsplanung



Maßstab: ca. 1:5.000

Abb. 7: Abgrenzung Plangebiet auf Landschaftsplan der Stadt Treuenbrietzen (Quelle: geoportal-treuenbrietzen.de)

Im Landschaftsplan der Stadt Treuenbrietzen wird das Plangebiet als Ackerbrache, Wildacker dargestellt.

Eine Fortschreibung des Landschaftsplanes ist vorgesehen.

3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne)

Andere städtebauliche Planungen, die das Plangebiet betreffen, liegen nicht vor.

3.6 Fachplanungen

Auch sonstige Fachplanungen betreffen das Plangebiet nicht.

4. PLANUNGSKONZEPT

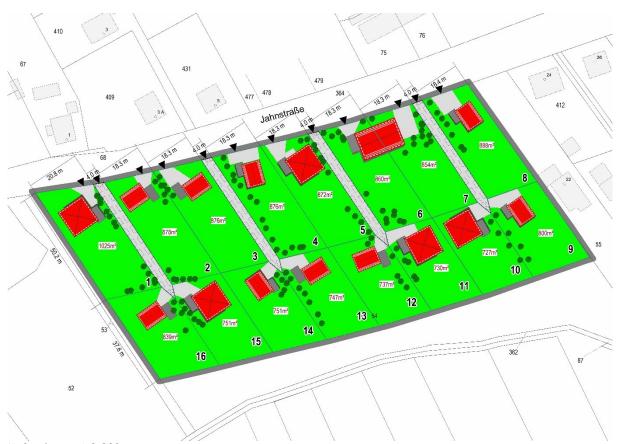
4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Entwicklungspotenzial zur Deckung des Wohnraumbedarfes innerhalb des Stadtgebietes von Treuenbrietzen auszuschöpfen und dem Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" Rechnung zu tragen. Die innerstädtische Fläche soll aktiviert und einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Eine komplette Übereinstimmung der Darstellungen des Flächennutzungsplans mit der Planungsabsicht der Gemeinde ist nicht gegeben. Die Festsetzungen des Bebauungsplans überschreiten die Darstellungen des FNP um ca. 80%. Aus diesem Grund erfolgt eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans (§ 8 Abs. 3 BauGB).

4.3 Städtebauliches Konzept



Maßstab: ca. 1:2.200

Abb. 8: Städtebauliches Konzept (Bruckbauer & Hennen GmbH)

Im Planungsgebiet soll die zentrumsnahe Wohnfunktion gefördert werden, um dadurch den wachsenden Bedarf an Wohneigentum zu decken Das städtebauliche Konzept sieht eine weitere Bebauung der Jahnstraße vor. Zudem soll eine Bebauung in zweiter Reihe wie im benachbarten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Jahnstraße – Hagematen" ermöglicht werden.

Ziel ist es, ein Wohngebiet zu entwickeln, dass den Ansprüchen des Klimagerechten Wohnungsbaus genügt. Auf gestalterische Festsetzungen zu den Dachformen soll daher verzichtet werden. Zur Verringerung der gegenseitigen Verschattung werden die Baufenster so gebildet, dass eine Verschattung nicht möglich ist.

5. PLANINHALT

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Im reinen Wohngebiet sind Wohngebäude zulässig:

Ausnahmsweise können Gebäude, die teilweise oder ganz der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen und Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO zugelassen werden.

Auch wenn zu erwarten ist, dass überwiegend Gebäude zu Wohnnutzungen errichtet werden, sollen die übrigen genannten Nutzungen ausnahmsweise zulässig sein. Dies dient sowohl der Wirtschaftsförderung als auch den Bedürfnissen des demografischen Wandels.

5.1.2 Maß der Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag mit 0,4 als Höchstgrenze 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, Stellplätzen und Zufahrten gezählt. Die zugelassene Grundfläche von 0,4 kann durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanalgen durch 0,2 überschritten werden. Diese Festsetzung soll eine optimale Bebauung und Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf diesen ermöglichen. Die Maße richten sich nach der vorgegebenen Obergrenze des § 17 BauNVO für ein Wohngebiet und lehnen sich - wie auch die maximal zweigeschossig festgesetzte Bebauung - an die umgebende Bebauung an. Damit wird gesichert, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung und das Ortsbild einfügt. Vor allem die Sichtachse auf das prägende Stadtbild von Treuenbrietzen muss hier berücksichtigt werden.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dabei ermöglichen die Größen der Baufelder zusammen mit dem bewussten Verzicht auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen eine hohe Flexibilität bei der Anordnung und Ausrichtung der einzelnen Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken und gewährleisten so eine hohe Attraktivität für die Ansiedlung in diesem neuen Wohnquartier in Treuenbrietzen. Die Ausweisung der Baufenster berücksichtigt dabei den Mindestabstand zu den angrenzenden Grundstücken. Die Abstände zu den Straßen von 3,00 m beruht auf dem Städtebaulichen Konzept und ist der gewünschten Anordnung der Gebäude in Abhängigkeit von der Ost-West-Ausrichtung der jeweiligen Grundstücke geschuldet. Aus städtebaulicher Sicht kann somit eine optimale Besonnung der erschlossenen Baugrundstücke erfolgen. Darüber hinaus schützt dieses mögliche Vor- und Zurückspringen der Gebäude vor einem zugebauten Eindruck und lockert das Ortsbild in diesem neuen Wohngebiet insgesamt auf.

Um Immissionen seitens der Jahnstraße auf des WR auszuschließen, wird die der Jahnstraße zugeordnete Baugrenze 10 m von der Straßenmitte verortet.

5.1.4 Baubeschränkungen

In dem mit "ABCD" gekennzeichnetem Bereich des Reinen Wohngebietes gelten Baubeschränkungen.

Danach ist die Errichtung baulicher Anlagen im Schutzbereich und im Leitungsbereich mit Bauhöhenbeschränkung zulässig.

Folgende Abstände zwischen Leiter und Dächern sind einzuhalten:

- Dachneigung > 15° = 3,00 m
- Dachneigung > 15° = 5,00 m

Zwischen Freileitung und Antennen sowie Blitzschutzanlagen ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

Zwischen Freileitung und Bäumen muss der Abstand mindestens 2,50 m betragen. Auf die Anpflanzung hochstämmiger Bäume ist zu verzichten.

Notwendig sind diese Festsetzung zur Einhaltung des Schutzabstandes zwischen der bestehenden 110-KV-Freileitung und den schutzbedürftigen Wohnungen.

5.1.5 Erschließung

Im Plangebiet ist eine zweireihige Bebauung vorgesehen und wird durch entsprechend festgesetzter Baufelder ermöglicht.



Abb. 9: Luftbild mit möglicher Parzellierung" (©GeoBasis-DE/LGB 2019)

5.1.6 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Es ist sicherzustellen, dass die Grundstücke in zweiter Reihe (südliches Baufeld) mit einer mindestens drei Meter breiten Zufahrt an die Jahnstraße angeschlossen werden.

Diese Zufahrt sichert die Erschließung der Grundstücke "in zweiter Reihe" sowohl für den Privatgebrauch als auch für die Nutzung durch Rettungsfahrzeuge. Sie sichert weiterhin auch die technische Erschließung (Was, Abwasser etc.).

Die Müllentsorgung erfolgt nicht über die entsprechenden Grundstücksabschnitte.

Hierfür ist die Eintragung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten vorgesehen.

Die Fläche G/F/L 1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke 15/ 16 zu belasten.

Die Fläche G/F/L 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die Fläche G/F/L 2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke 14/13 zu belasten.

Die Fläche G/F/L 2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die Fläche G/F/L 3 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke 12/11 zu belasten.

Die Fläche G/F/L 3 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die Fläche G/F/L 4 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke 10/9 zu belasten.

Die Fläche G/F/L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

5.1.7 Brandschutz

Gemäß § 5 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind für Gebäude oder bauliche Anlagen, die ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen oder tatsächlich öffentlich genutzten Verkehrsfläche entfernt liegen, die künftig erforderlichen Verkehrswege zur Erschließung der zweiten Baureihe (Feuerwehrzufahrten) nach den "Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" als Mindestanforderung auszuführen. Die lichte Breite der Zu- oder Durchfahrten muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen.

Auf den Grundstücken sind Bewegungsflächen für die Feuerwehrfahrzeuge vorzusehen. Diese müssen mindestens 7 x 12 m groß sein.

6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

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

6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange

6.1.1 Bestand

Das Plangebiet umfasst Flächen für die Landwirtschaft.





Abb. 10: Fotos Plangebiet (Bruckbauer & Hennen GmbH)

6.1.2 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.

SCHUTZGEBIETE

Nr.	Schutzge- bietsstatus	Name	Nummer	Entfernung vom Vorhabensge- biet
1.1	NSG	Zarth	DE 3943-501	0,8 km
1.2	NSG	Forst Zinna-Jüterbog-Keilberg		5,9 km
2	Naturentwick- lungsgebiet	Zarth	DE 3943-501	0,8 km
3	LSG	Nuthetal- Beelitzer Sander	DE 3744-601	0,3 km
4.1	FFH	Obere Nieplitz	DE 3843-301 (Nr. 596)	0,3 km
4.2	FFH	Flämmingrummeln und Trockenkuppen	DE 3942-301 (Nr. 665)	4,6 km
4.3	FFH	Zarth	DE 3943-302	0,8 km
4.4	FFH	Forst Zinna/Keilberg	DE 3944-301 (Nr. 151)	5,9 km

Schutzgebiete jeglicher Art sind von der Planung nicht betroffen.

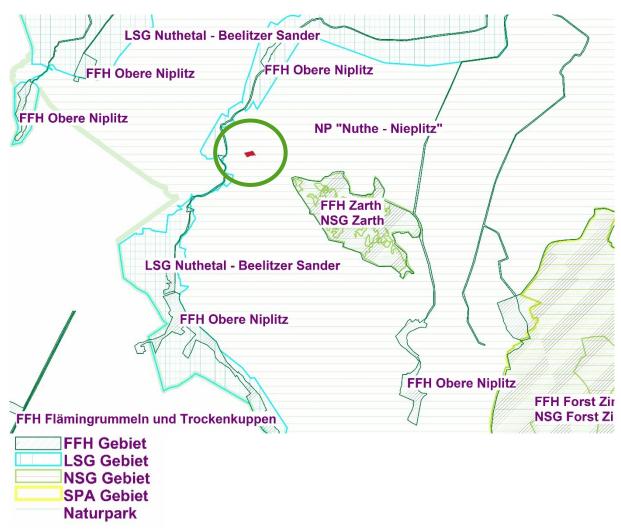


Abb. 11: Plangebiet mit umgrenzenden Schutzgebieten (Quelle: LfU- Schutzgebietsauskunft- und -informationssystem, Stand 30.9.2016)

PFLANZEN

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

Da keine Vorkommen von gefährdeten oder geschützten Pflanzenarten im Vorhabengebiet bekannt 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.

TIERE

Das Plangebiet ist von Landwirtschaftsflächen geprägt. Um Auswirkungen auf die Fauna bewerten zu können, wurde im August 2018 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro für Umwelt und Landschaftsplanung (UmLand, Nuthe-Urstromtal, 2018) erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Folgenden verkürzt dargestellt:

Brutvögel:

Im Untersuchungsgebiet und der unmittelbaren Umgebung konnten insgesamt 7 Vogelarten nachgewiesen werden. Von diesen sind 5 Arten als Brutvögel der näheren Umgebung einzustufen und weitere 3 wurden als Nahrungsgäste festgestellt.

Von den nachgewiesenen Brutvögeln steht der Feldsperling (Passer montanus) auf der Vorwarnliste. Von den Gastvogelarten gelten die Rauchschwalbe (Hirundo rustica) und der Rotmilan (Milvus milvus) in Brandenburg als gefährdet.

Sämtliche nachgewiesenen Vogelarten zählen gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie zu den europäischen Vogelarten. Mit dem Rotmilan konnte eine Art des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie und eine streng geschützte Art nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) festgestellt werden.

Die Verteilung der Reviere der nachgewiesenen Brutvogelarten ist in Abbildung 3 dargestellt. Auf der Brachfläche innerhalb des B-Plangebietes konnten keine Brutvogelarten festgestellt werden. Aufgrund der hochwüchsigen Vegetationsstruktur und dem Fehlen von Gehölzen, kommen hier auch nur wenige potenzielle Brutvogelarten, die entsprechend strukturierte Habitate besiedeln, in Betracht. Es handelt sich hierbei überwiegend um anspruchsvollere Offenlandarten, wie z. B. Braunkehlchen (Saxicola rubetra), Feldlerche (Alauda arvensis), Schwarzkehlchen (Saxicola rubicola) oder Feldschwirl (Locustella naevia), für die die Brachflächen vermutlich eine zu geringe Flächengröße aufweist bzw. Gehölze und bebaute Bereiche zu nah angrenzen.

Die nachgewiesenen Brutvögel sind ausschließlich als Randsiedler einzustufen, die in den Baum- und Strauchbeständen an der Südgrenze des B-Plangebietes brüten. Es handelt sich mit Kohlmeise (Parus major), Mönchsgrasmücke (Sylvia atricapilla) und Ringeltaube (Colmba palumbus) um sehr weit verbreitete und häufige Arten, die unterschiedliche, zumindest teilweise durch Gehölze geprägte Habitate besiedeln. Mit dem auf der Vorwarnliste stehenden Feldsperling (Passer montanus) und der Dorngrasmücke (Sylvia communis) konnten zwei typische Arten halboffener Lebensräume nachgewiesen werden. Beide Arten stellen etwas höhere Ansprüche an strukturreiche und nicht zu intensiv genutzte Lebensräume. Der Feldsperling ist zudem, wie auch die Kohlmeise, auf Baumhöhlen als Bruthabitat angewiesen. Die reich strukturierten Baum- und Strauchbestände, die an das B-Plangebiet angrenzen, bieten entsprechend geeignete Habitate.

Als Nahrungsgäste der Brachfläche wurden die gefährdeten Arten Rotmilan (Milvus milvus) und Rauchschwalbe (Hirundo rustica) nachgewiesen. Beide Arten sind in der Umgebung als Brutvögel zu erwarten. Das B-Plangebiet dürfte nur einen kleineren Teil der Nahrungsflächen beider Arten darstellen.



Abb. 12: Plangebiet mit Darstellung der Brut- und Gastvogelarten (Quelle: UmLand, Nuthe-Urstromtal)

TABELLE 1: BRUT- UND GASTVÖGEL

Art		RL Bbg 1)	RL D	Anhang I VRL 2)	Schutz 3)	Status 4)	Anzahl Reviere
Dorngrasmücke	Sylvia communis				§	R	1
Feldsperling	Passer montanus	٧	٧		§	R	1
Kohlmeise	Parus major				§	R	1
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla				§	R	1
Rotmilan	Milvus milvus	3	٧	I	§§	N	
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	3	3		§	N	
Ringeltaube	Colmba palumbus				§	R	1
Gesamtartenzahl							7
Brutvogelarten							5

D = Daten defizitär

3 = Gefährdet R = Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer

¹⁾ nach Ryslavy, Mädlow (2008) und Grüneberg et al. (2015) 1 = Vom Aussterben bedroht 2 = Stark gefährdet Restriktion

V = Arten der Vorwarnliste G = Gefährdung anzunehmen

Arten des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie

³⁾ nach Bundesartenschutzverordnung und Bundesnaturschutzgesetz: schützte Tierarten

^{§ =} besonders geschützte Tierarten §§ = streng ge-

⁴⁾ B = Brutvogel N = Nahrungsgast D = Durchzügler R = Randsiedler

Voraussichtliche Artenschutzrechtliche Betroffenheit: Innerhalb des B-Plangebietes konnten keine Brutvogelarten nachgewiesen werden. Ein direkter Verlust von Niststätten oder eine Zerstörung von Nestern oder Eiern bzw. eine Tötung von Jungvögeln durch Baumaßnahmen ist daher nicht zu erwarten.

Im südlichen Teil des B-Plangebietes ist mit der Anlage von Gärten zu rechnen. Die nachgewiesenen, wenig anspruchsvollen Brutvögel der direkt angrenzenden Gehölzbestände dürften damit weiterhin einen geeigneten Lebensraum im Bereich der derzeit besiedelten Habitate vorfinden.

Die festgestellten Brutvögel der angrenzenden Lebensräume sind als nicht besonders störungsempfindlich einzustufen. Da es sich zudem um nicht gefährdete und noch verbreitet auftretende Arten handelt, ist eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen der nachgewiesenen Arten nicht wahrscheinlich.

Reptilien:

Im Rahmen der Kontrollen im Frühjahr 2018 sind im Untersuchungsgebiet keine Reptilien festgestellt worden. Nur bei einer Begehung am 1. September 2018 konnte ein diesjähriges Jungtier der streng geschützten Zauneidechse (Lacerta agilis) nachgewiesen werden.

Die Habitatstrukturen im Untersuchungsraum sind überwiegend nicht als besonders geeignet für eine Besiedlung durch die Zauneidechse einzustufen. Größere strukturreiche, trockenwarme Habitate mit kleinteiligem Wechsel von höherwüchsigen und lückigen Vegetationsbeständen sowie Gehölze sind kaum vorhanden. Es überwiegen Flächen mit einer homogenen hochwüchsigen Gras- und Staudenvegetation auf frischen nährstoffreicheren Standorten. Im Sommer 2018 waren durch die anhaltende Trockenheit allerdings, v. a. im gemähten südlichen Teil, größere niedrigwüchsige und nur lückig bewachsene Flächen vorhanden. Es wird daher vermutet, dass das festgestellte Jungtier der Zauneidechse aus einem Vorkommen in der näheren Umgebung in das Untersuchungsgebiet eingewandert ist.

Voraussichtliche Artenschutzrechtliche Betroffenheit: Die Zauneidechse wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einem diesjährigen Jungtier nachgewiesen, so dass zumindest eine zeitweise Nutzung der Brachfläche durch einzelne Zauneidechsen belegt ist. Durch die vorgesehene Bebauung bzw. die Umgestaltung zu Gärten gehen diese, vermutlich nur zeitweise genutzten Habitate, vollständig verloren. Weiterhin ist im Rahmen der Baufeldfreimachung eine Verletzung und Tötung von Zauneidechsen nicht auszuschließen. Es sollten daher geeignete Maßnahmen vorgesehen werden, um eine Verletzung oder Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden.

Da es wahrscheinlich ist, dass eine Nutzung der Brachfläche nur zeitweise durch einzelne Jungtiere erfolgt, die aus Vorkommen in der Umgebung einwandern, sollte mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor dem Beginn von Baumaßnahmen zu einer geeigneten Jahreszeit erneut geprüft werden, ob eine aktuelle Nutzung durch Zauneidechsen vorliegt. Um die Nachweiswahrscheinlichkeit zu erhöhen, könnte ggf. eine Mahd von Teilflächen bei kühler Witterung erfolgen, so dass sich evtl. vorhandene Zauneidechsen in die verbleibenden Strukturen zurückziehen. Sollten Zauneidechsen festgestellt werden, sind diese vor Beginn von Baumaßnahmen abzufangen und in neu angelegte Lebensräume umzusiedeln.

Alternativ könnte auch die Gesamtfläche kurzrasig gemäht und zu den Siedlungs- und Straßenseiten mit einem Reptilienzaun eingezäunt werden. Dies würde die Fläche für Zauneidechsen unattraktiv machen und ein Abwandern von möglicherweise vorhandenen Zauneidechsen in angrenzende geeignete Lebensräume bewirken.

Zum Ausgleich des Lebensraumverlustes sind geeignete Habitate, möglichst im näheren Umfeld der Eingriffsfläche, in der gefangene Zauneidechsen wieder angesiedelt werden können bzw. in die diese einwandern können, aufzuwerten oder neu anzulegen.

Eine geeignete Maßnahme für die Aufwertung entsprechender Lebensräume wäre eine Strukturanreicherung im Bereich der südlich angrenzenden Gehölzbestände durch Stubben- oder Totholzhaufen.

6.1.3 Geologie / Boden

BODEN

Laut Bodengeologische Übersichtskarte des Landes Brandenburg besteht der Boden 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 minderer Funktionsausprägung einzuschätzen.

Derzeitige Flächennutzung

	Flächen in m²	
	unversiegelt versiegelt	
Plangebiet	14.026 m²	0
Gesamtfläche Plangebiet	14.026 m²	

Geplante Flächennutzung

	Flächen in m²	
	unversiegelt	versiegelt
davon Bebauung mit GRZ 0,4		5.610 m²
Überschreitung um 50%		2.805 m ²
von der Bebauung frei zu halten	5.611 m²	
Summe	5.611 m²	8.415 m²
Gesamtfläche Plangebiet	14.0	26 m²

Konflikt

Durch zusätzliche Versiegelung ergibt sich ein hoher Eingriff in den Umweltbelang Boden.

6.1.4 Fläche

Durch die Planung wird eine Umwandlung unbebauter Fläche zu Baufläche vorbereitet, was zu Konflikten führt.

Allerdings ist nach Kommunalverfassung des Landes Brandenburg Aufgabe der Gemeinden. die harmonische Gestaltung der Gemeindeentwicklung, Standortentscheidungen und gesunden Wohn- und Lebensbedingungen herzustellen.

Im Rahmen der Abwägung zwischen den Ansprüchen der Stadt Treuenbrietzen an den Schutz des Freiraums und den Ansprüchen an eine gesunde Stadtentwicklung ist die Stadt Treuenbrietzen zu dem Ergebnis gekommen, der Flächenschaffung für den Wohnungsbau den Vorrang zu geben.

6.1.5 Luft und Klima

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

6.1.6 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Entwässerungsgraben. Die Plangebietsgrenze berücksichtigt die Schutzbereiche von 5 m entlang dieses Entwässerungsgrabens.

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

Konflikt

Auswirkungen sind zu erwarten, wo infolge von Grabungsarbeiten schützende Bodenkörper entfernt und damit Deckschichten verringert werden. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers. Das Risiko ist aber auf die Bauzeit beschränkt. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist das Risiko zu relativieren.

6.1.7 Landschaft / Erholung

Aufgrund der Vorprägung der Umgebung des Plangebietes mit angrenzenden Wohnbauflächen ist die optische Wirkung des Vorhabens als gering anzusehen.

Konflikt

Die Beeinträchtigung des Ortsbildes Treuenbrietzen ist zu vermeiden. Die Begrenzung der Geschossigkeit unterstützt dieses Anliegen.

6.1.8 Mensch und Wohnen

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

Die geplanten Nutzungen verändern die bestehende landschaftliche Erholungseignung leicht negativ. Es ist allerdings aufgrund der Festsetzungen nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der landschaftlichen Erholungseignung auszugehen.

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 dazugehörenden 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.

Durch Nutzungsbeschränkungen lassen sich die Werte einhalten.

Konflikt

Während der Bauphase (temporär) ist aufgrund der Bautätigkeit mit immissionsbedingten Belastungen zu rechnen.

6.1.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

6.1.10 Sparsame Energienutzung

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind im Plangebiet zulässig.

6.1.11 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung

An das bestehende Leitungsnetz kann angeschlossen werden.

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

6.3 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine besondere Anfälligkeit der im Plangebiet zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

6.4 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.

6.5 Darstellung der Alternativen

Es handelt sich um konkrete Vorhaben zur Neuentwicklung Wohngebietes für die Stadt Treuenbrietzen. Daher stehen keine Alternativen zur Verfügung.

6.6 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 b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchgeführt wird.

7. 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.

8. AUSWIRKUNGEN DURCH SCHWERE UNFÄLLE UND KATA-STROPHEN

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine besondere Anfälligkeit der im Plangebiet zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

9. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTAN-DES 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.

10. DARSTELLUNG DER ALTERNATIVEN

Es handelt sich um konkrete Vorhaben zur Neuentwicklung Wohngebietes für die Stadt Treuenbrietzen. Daher stehen keine Alternativen zur Verfügung.

11. 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 b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchgeführt wird.

12. VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss:	23.04.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	25.03.2019 bis 30.04.2019
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	16.03.2019
Satzungsbeschluss	09.09.2019
Der Verfahrensstand bzw. die dazugehörigen Daten werden	im weiteren Verfahren ergänzt.

13. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 03.November 2017 (BGBI. I S. 3634) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786)";
- Planzeichenverordnung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.5.2019 I 706
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018