

Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 2018-24  
der Stadt Treuenbrietzen

**„Bismarkstraße Süd“**

Satzung

Stand Juli 2019



Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH

Verfasser

**BRUCKBAUER & HENNEN**

Schillerstraße 45

14913 Jüterbog

Inhalt

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....	4
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT.....	5
1.3	WAHL DES VERFAHRENS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS .....	6
<b>2</b>	<b>AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>7</b>
2.1	RÄUMLICHE LAGE .....	8
2.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG .....	8
2.3	ERSCHLIEßUNG.....	9
2.4	VER- UND ENTSORGUNG.....	9
2.5	NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT.....	9
2.6	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	9
2.7	GRUNDWASSER / GEWÄSSER / HOCHWASSER.....	9
2.8	DENKMALSCHUTZ .....	10
<b>3</b>	<b>PLANUNGSBINDUNGEN .....</b>	<b>11</b>
3.1	LANDES- UND REGIONALPLANUNG .....	11
3.1.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	11
3.1.2	Regionalplan Havelland – Fläming .....	12
3.1.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan.....	12
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN.....</b>	<b>16</b>
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	16
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	17
5.3	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE .....	17
5.4	FESTSETZUNGEN ZUM BODENSCHUTZ .....	17
5.5	DENKMALSCHUTZ .....	17
<b>6</b>	<b>BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....</b>	<b>18</b>
6.1	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE .....	18
6.1.1	<i>Arten / Biotope und biologische Vielfalt.....</i>	<i>18</i>
6.1.1.1	Schutzgebiete .....	18
6.1.1.2	Pflanzen .....	19
6.1.1.3	Tiere.....	19
6.1.2	Geologie / Boden.....	23
6.1.3	Fläche .....	24
6.1.4	Luft und Klima .....	24
6.1.5	Wasser.....	24
6.1.6	Landschaft / Erholung .....	26
6.1.7	Mensch und Wohnen .....	26
6.1.8	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	26
6.1.9	Sparsame Energienutzung.....	26
6.1.10	Umweltgerechte Ver- und Entsorgung.....	26
6.2	<i>Wechselwirkungen .....</i>	<i>27</i>
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DURCH SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN .....</b>	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....</b>	<b>27</b>
<b>9</b>	<b>DARSTELLUNG DER ALTERNATIVEN .....</b>	<b>27</b>
<b>10</b>	<b>EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG .....</b>	<b>27</b>
<b>11</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>27</b>

<b>12</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>28</b>
<b>13</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>28</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Maßstab ca. 1:10.000 (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH) .....	4
Im Nahbereich des B-Plangebietes „Bismarkstraße Süd“ fließt die Nieplitz, ein Gewässer der II. Ordnung in der Zuständigkeit des Wasser- und Bodenverbands Nuthe-Nieplitz. Die Plangebietsgrenze gewährt einen Abstand von ca. 8 m zum Gewässer. ....	4
Abb. 2: Abgrenzung Bebauungsplan (ALK), Maßstab ca. 1:1.000 (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH).....	5
Abb. 3: Luftbild mit Abgrenzung Bebauungspläne „An der Bismarkstraße Nord II“ und „Bismarkstraße Süd“; M ca. 1:2.500 (Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2019) .....	6
Abb. 4: Abgrenzung Bebauungsplan (Luftbild), Maßstab ca. 1:1.000 (Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2019) .....	8
Abb. 5: Fotos vom Plangebiet (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH) .....	9
Abb. 6: Luftbild mit Abgrenzung Plangebiet (blau) und Darstellung der Hochwasserrestrisikoflächen Extrem (lila) und HQ 100 (dunkelblau); Maßstab ca. 1: 2.000 (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: Darstellung des Plangebietes (blau gestrichelt) auf rechtskräftigem Flächennutzungsplan; Maßstab ca. 1:7.500 (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH).....	12
Abb. 9: Darstellung des Plangebietes (blau gestrichelt) auf Landschaftsplan; Maßstab ca. 1: 7.500 (Quelle: geoportal-treuenbrietzen.de) ..	15
Abb. 10.: Städtebauliches Konzept; Maßstab ca. 1: 1.000 (Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2019 und Bruckbauer & Hennen GmbH).....	16
Abb. 11: Fotos vom Plangebiet (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH) .....	18
Abb. 12: Plangebiet mit umgrenzenden Schutzgebieten (Maßstab ca. 1:60.000) (Quelle: LfU- Schutzgebietsauskunft- und -informationssystem, Stand 30.9.2016) .....	19
Abb. 13: Plangebiet mit Darstellung der Brut- und Gastvogelarten (Quelle: UmLand, Nuthe-Urstromtal).....	21
Abb. 14: Plangebiet (hellblau) mit Darstellung der Hochwasserrestrisikogebiete (HQ100 dunkelblau; HQ 10 lila); M1:2.000 (Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2019 und LfU BB Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrestisiko Land Brandenburg, Stand 1.2.2017).....	25

# 1 Einführung

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

Das Plangebiet „Bismarkstraße Süd“ liegt im nordwestlichen Stadtbereich, betrifft die Flur 2, die Flurstücke 1215, 1217, 1219, 1221, 1223 und das Flurstück 1225 (jeweils teilweise) der Gemarkung Treuenbrietzen in der Bismarkstraße. Das Plangebiet umfasst 2.876 m<sup>2</sup>.

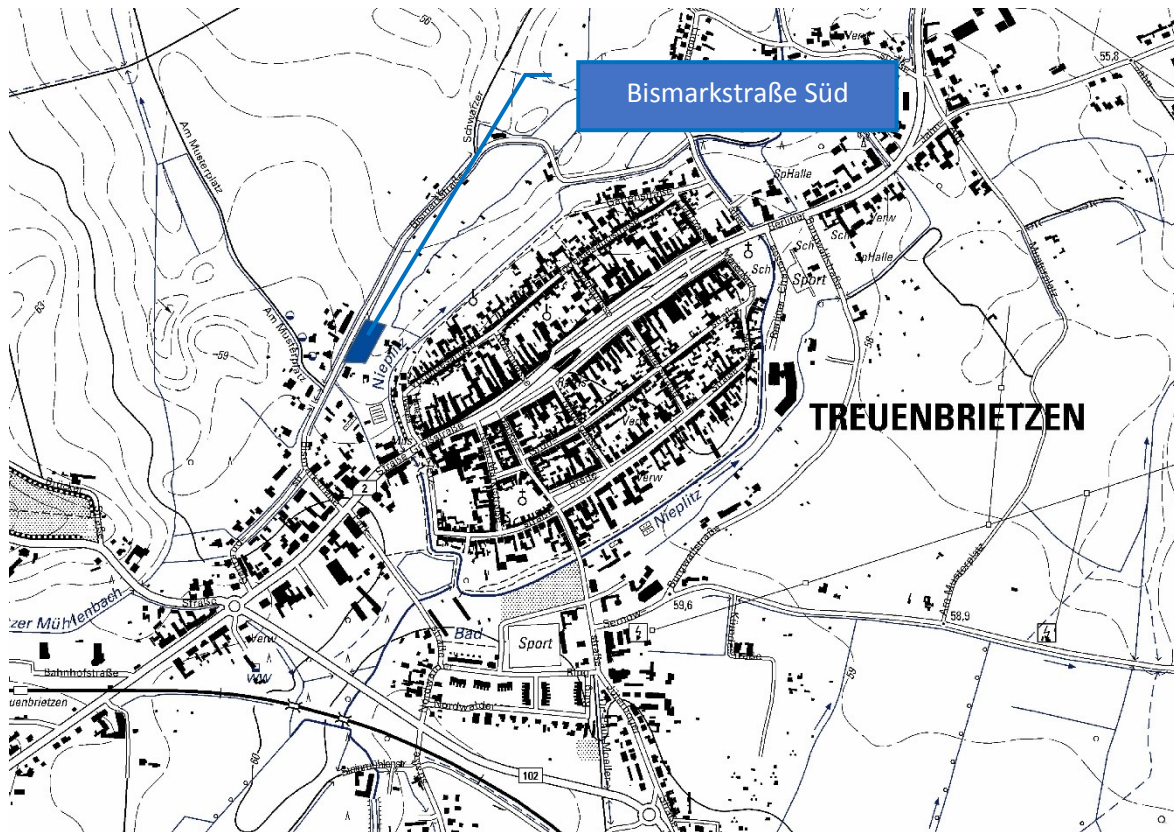


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Maßstab ca. 1:10.000 (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

Im Nahbereich des B-Plangebietes „Bismarkstraße Süd“ fließt die Nieplitz, ein Gewässer der II. Ordnung in der Zuständigkeit des Wasser- und Bodenverbands Nuthe-Nieplitz. Die Plangebietsgrenze gewährt einen Abstand von ca. 8 m zum Gewässer.

Die östliche Plangebietsgrenze bildet eine Parallellinie in einem 35 m Abstand von der Flurstücksgrenze an der Bismarkstraße.

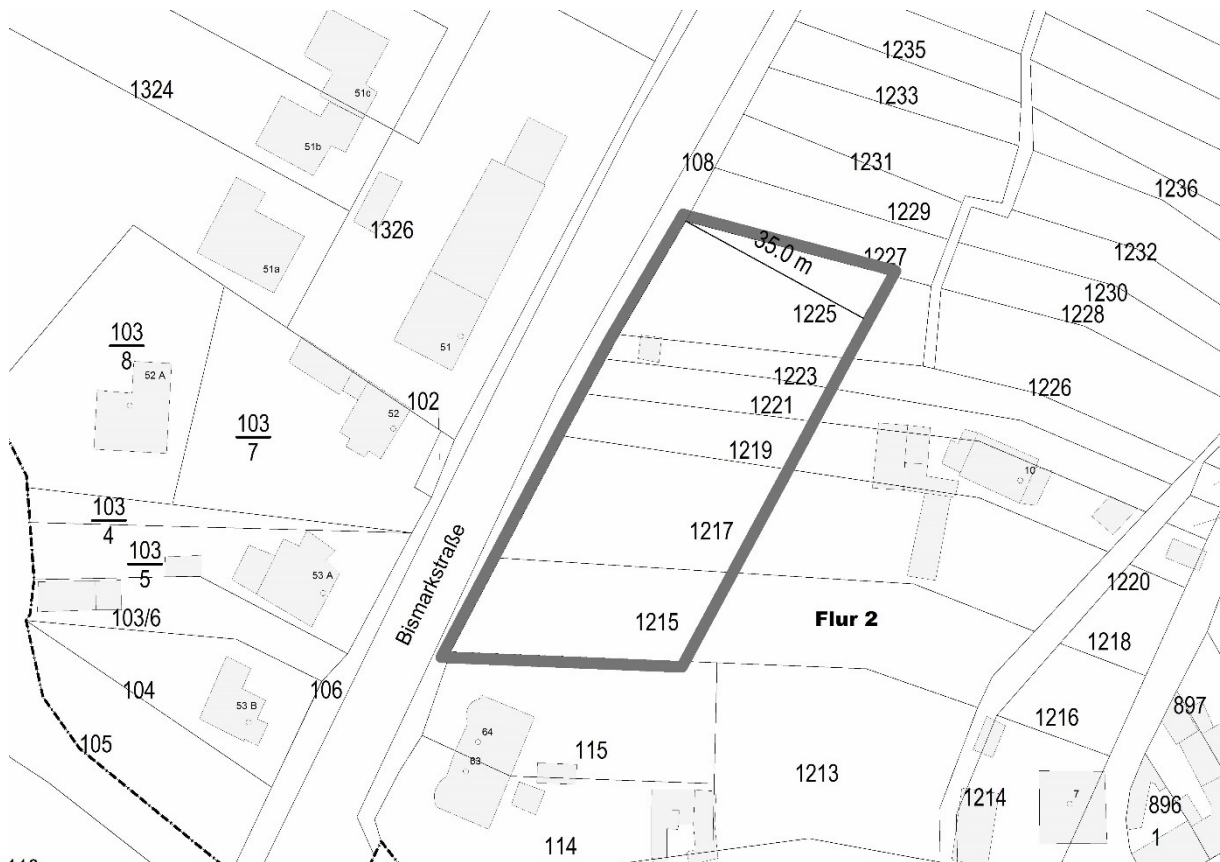


Abb. 2: Abgrenzung Bebauungsplan (ALK), Maßstab ca. 1:1.000 (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadt Treuenbrietzen ist eine kompakte Kleinstadt mit historischem Stadtkern. Leerstand ist im Stadtkern nur in Maßen vorhanden und zusätzlich durch Eigentumsproblematik belastet. Flächen zur Wohneigentumsbildung (Einfamilienhäuser) sind nicht vorhanden. Ziel der Stadt ist es, ein Angebot für alle Wohnformen zu bieten. Dazu gehören auch Flächen zur Errichtung von Einfamilienhäusern. Das Angebot innerhalb dieses Segments soll Anreiz für den Verbleib bzw. Zuzug junger Familien schaffen.

Die Fläche an der Bismarkstraße bietet sich an, da diese bereits einseitig bebaut ist und damit der Erschließungsaufwand minimiert wird.

Der gegenüberliegende Teil der Bismarkstraße wird gegenwärtig ebenfalls für eine Wohnbebauung vorbereitet. Hier hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bismarkstraße Nord II“ gefasst.



Abb. 3: Luftbild mit Abgrenzung Bebauungspläne „An der Bismarkstraße Nord II“ und „Bismarkstraße Süd“; M ca. 1:2.500 (Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2019)

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. Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Wohngebietes.

### 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.

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.

Diese Bedingungen werden durch die vorliegende Planung erfüllt.

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

- a) Der Bebauungsplan darf max. 10.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

Zu a) Mit einer Gesamtfläche von etwa 4.370 m<sup>2</sup> liegt die 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

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 als Grünfläche dar. Der FNP wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

## 2 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Treuenbrietzen, in nordwestlicher Randlage. Das Plangebiet ist geprägt von Gartenflächen.

Die einseitige Bebauung westlich an der Bismarkstraße umfasst Ein- und Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbau. Im Norden und Osten geht das Plangebiet in genutzte und ungenutzte Gartenflächen (mit kleinteiliger Bebauung) über.

Das Gebiet wird über die Bismarkstraße, welche nicht ausgebaut ist, erschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum.

## 2.1 Räumliche Lage



Abb. 4: Abgrenzung Bebauungsplan (Luftbild), Maßstab ca. 1:1.000 (Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2019)

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtbereich der Stadt Treuenbrietzen und südlich der Bismarkstraße, welche beidseitig bebaut ist.

## 2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist geprägt von Grün- und Brachland. Westlich grenzt bestehende Bebauung an. Nördlich gelegen ist die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bismarkstraße Nord“ erfolgt.







Abb. 5: Fotos vom Plangebiet (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

## 2.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Bismarkstraße erschlossen.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

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

*Löschwasserentnahmestellen:* Im Plangebiet befindet sich keine Löschwasserentnahmestelle der Feuerwehr. In einer Entfernung von ca. 300m, in der Großstraße 1, befindet sich der Fluss Nieplitz. Die hier zu entnehmende Wassermenge ist abhängig von der eingesetzten Pumpe, beträgt jedoch mindestens 1.000 l/min.

## 2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet ist unbebaut. Das Plangebiet liegt an einem Fließgewässer der II. Ordnung. Gemäß § 87 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist ein Abstand von 5 m von der Böschungsoberkante zur Baugrenze berücksichtigt worden.

## 2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum.

## 2.7 Grundwasser / Gewässer / Hochwasser

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes besteht eine hohe Grundwassergefährdung mit einem Flurabstand von  $\leq 1$  m.

Im Osten befindet sich in einem Abstand von 8 m ein Seitenarm der Nieplitz und im Westen ein Graben (Gewässer II. Ordnung). § 38 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) regelt Gewässerrandstreifen. Sie dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit.

Die Nieplitz ist bei der vorläufigen Bewertung als hochwassergeneigtes Gewässer lt. „Verordnung zur Bestimmung hochwassergeneigter Gewässer und Gewässerabschnitte“ vom 17.12.2009 bestimmt worden. Daher wurden Gefahren- und Risikogebiete ermittelt, die in Hochwassergefahren- und

Hochwasserrisikokarten (HWGK und HWRK) dargestellt wurden. Im Bereich Bismarkstraße Süd befindet sich eine der neu ermittelten Überschwemmungsflächen für ein HQ100 bzw. ein HQ200, wobei insbesondere die Flurstücke 1215 und 1217 im Bereich der Baugrenze betroffen sind.

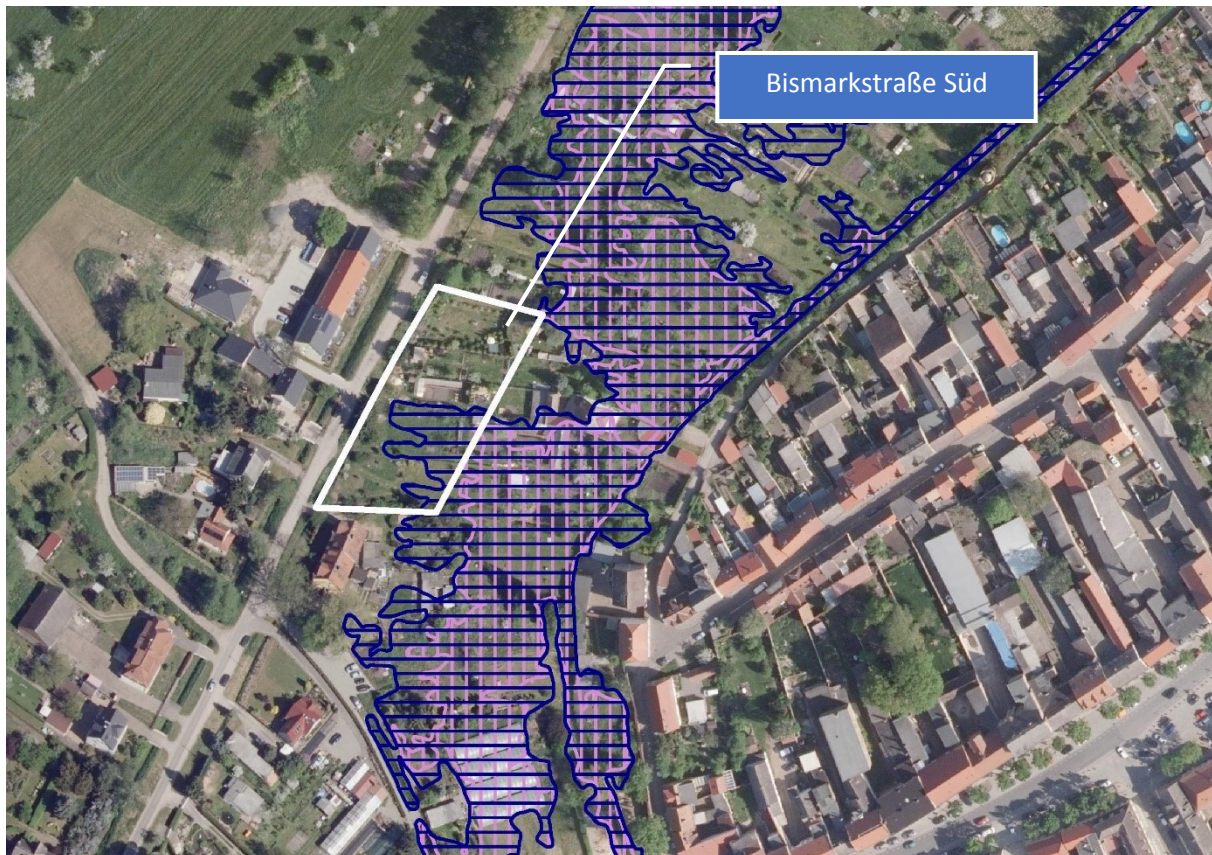


Abb. 6: Luftbild mit Abgrenzung Plangebiet (blau) und Darstellung der Hochwasserrestrisikoflächen Extrem (lila) und HQ 100 (dunkelblau); Maßstab ca. 1: 2.000 (Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2019 und LfU BB Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrestisiko Land Brandenburg, Stand 1.2.2017)

Eine Neufestsetzung von Überschwemmungsgebieten ist noch nicht erfolgt. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten die rechtsgültigen Beschlüsse der Räte der Bezirke der DDR fort. Nach derzeit geltendem Recht liegt das Geltungsgebiet in keinem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HW2) gemäß §76 WHG, §100 BbgWG oder §150 BbgWG i. V. m. §36 WG der DDR.

## 2.8 Denkmalschutz

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



Die vorliegende Planung erfüllt diese Beschränkung.

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

### 3.1.2 Regionalplan Havelland – Fläming

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

### 3.1.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Grünfläche dar.

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt wird, erfolgt eine Berichtigung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans.

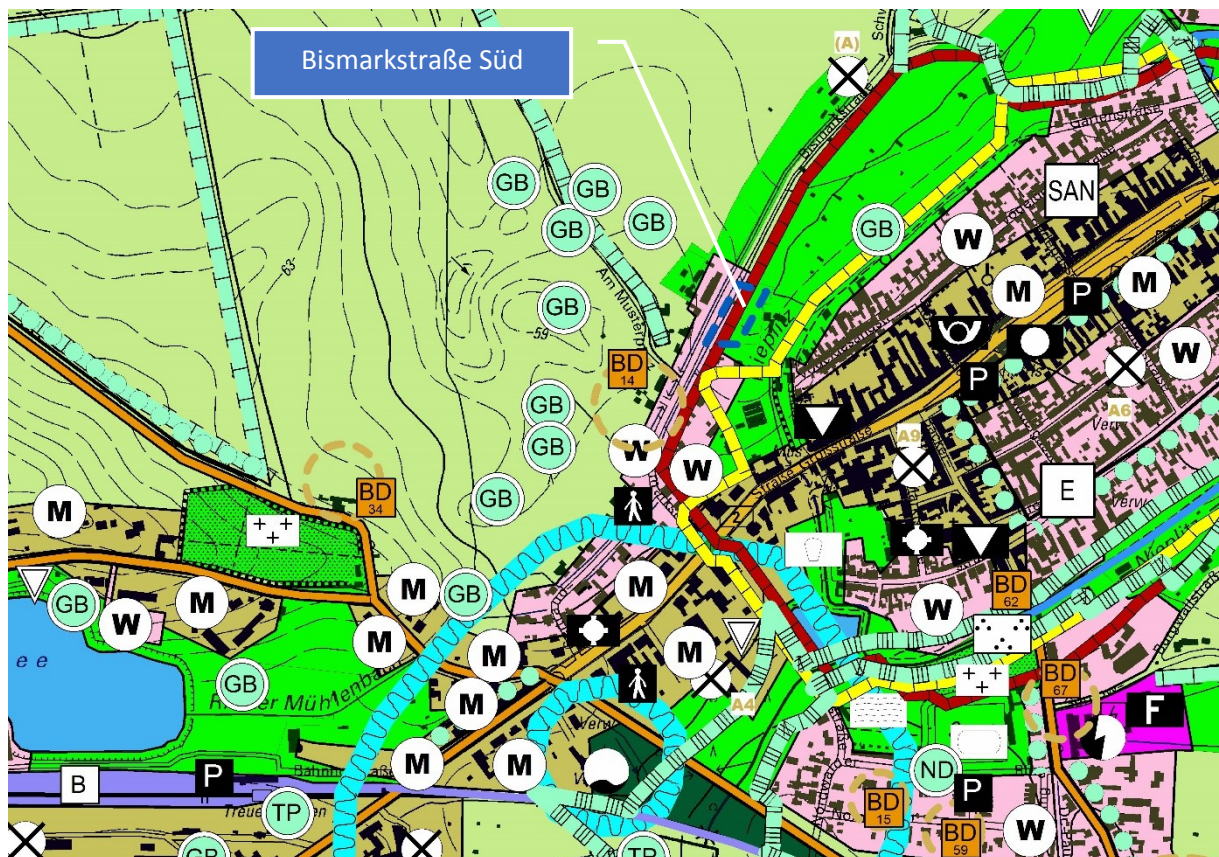


Abb. 8: Darstellung des Plangebietes (blau gestrichelt) auf rechtskräftigem Flächennutzungsplan; Maßstab ca. 1:7.500 (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

**Legende zum Flächennutzungsplan der Stadt Treuenbrietzen**


**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§ 1 bis 11 BauNVO)











-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Dorfgebiete
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Sonderbauflächen

**2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistung des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**

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





-  Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

-  Öffentliche Verwaltungen
-  Schulen
-  Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Post
-  Feuerwehr
-  Kindergärten, Kindertagesstätten, Horteinrichtungen


**3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

-  Bundes- und Landesstraßen
-  Öffentliche Parkplätze
-  Bahnanlagen
-  Bahnhof

**4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4,  
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und Abs. 6 BauGB)

-  Flächen für die Ver- und Entsorgung

Zweckbestimmung:

-  Windkraftanlagen
-  Elektrizitätsanlagen
-  Wasserwerke
-  Gasregelanlagen
-  Kläranlagen
-  Abfall
-  Telekommunikation/Richtfunkurm
-  Richtfunktrasse mit Bauhöhenbeschränkung
-  oberirdische Leitungen
-  unterirdische Leitungen

Art der Leitungen:

- AW Wasser- und Abwasserleitungen
- EGL Erdgasleitungen
- G Ferngasleitungen
- 110 kV Elektrizitätsleitung 110 kV mit Schutzbereich

**5. Grünflächen**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4,  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

-  Grünflächen

Zweckbestimmung:

-  Parkanlage
-  Friedhof
-  Ehrenfriedhof
-  Sportplatz
-  Spielplatz
-  Rastplatz
-  Badeplatz, Freibad
-  Grünfläche, Wiese
-  Hundeausbildungsplatz
-  Schießsportanlage

**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



geschützte Allee nach § 31 BbgNatSchG



besonders geschützte Tiere und Pflanzen gem. § 20f BNatSchG i.d.V. vom 21.09.1998



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen



Flächen für Anpflanzungen an Fließgewässern und Gräben



ökologischer Waldbau

**Sonstige Planzeichen**



Geltungsbereich der Sanierungs- und Gestaltungssatzung Sanierungsgebiet historische Altstadt



Geltungsbereich der Erhaltungssatzung



Denkmale



Bodendenkmale



Altlastenflächen/Altlastenverdachtsflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abb. 9: Darstellung des Plangebietes (blau gestrichelt) auf Landschaftsplan; Maßstab ca. 1: 7.500 (Quelle: geoportal-treuenbrietzen.de)

## 4 Planungskonzept

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Nutzung des Plangebietes als reines Wohngebiet zu ermöglichen. Das Plangebiet ist dem Wohnungsbau vorbehalten. Aufgrund der städtischen Bedarfe sollen diese Flächen der Wohneigentumsbildung dienen. Die künftige Bebauung orientiert sich an der umgebenden Bebauung (Ein- und Mehrfamilienhäuser).



Abb. 10.: Städtebauliches Konzept; Maßstab ca. 1: 1.000 (Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2019 und Bruckbauer & Hennen GmbH)

Das Gebiet wird von der Bismarkstraße erschlossen. Sämtliche notwendige Erschließungen (Trink- und Abwasser) liegen an. In direkter Nachbarschaft wird ein weiteres Gebiet für Wohnzwecke erschlossen. Eine Wendemöglichkeit für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge wird in diesem Zusammenhang entwickelt.

## 5 Planinhalte und Planfestsetzungen

### 5.1 Art der baulichen 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.



## 5.2 Maß der baulichen 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 Nebenanlagen 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 prägen-de Stadtbild von Treuenbrietzen muss hier berücksichtigt werden.

## 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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 Gebäude. 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.

## 5.4 Festsetzungen zum Bodenschutz

Flächenverbrauch und Flächenversiegelung führen zu einem Verlust an Böden und ihrer Funktionen. Gemäß § 1 § 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.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden möglichst gering zu halten wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig sind. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

## 5.5 Denkmalschutz

Das Plangebiet des B. Nr. 2018-24 Bebauungsplan „Bismarckstraße Süd“ befindet sich innerhalb des als „Altstadt-Treuenbrietzen“ rechtskräftig in die Denkmalliste des Landes Brandenburg (§ 3 BbgDSchG) eingetragenen Denkmalbereiches in Treuenbrietzen.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des B-Planes liegt im Areal eines bekannten Bodendenkmals. Hierbei handelt es sich um das Bodendenkmal Nr. 30274 „Befestigung des deutschen Mittelalters sowie mittelalterliche und neuzeitliche Altstadt von Treuenbrietzen“ (Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.). Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG).

## 6 Belange des Umweltschutzes

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

### 6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange

#### Bestand

Das Plangebiet umfasst Gartenland.



Abb. 11: Fotos vom Plangebiet (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

#### 6.1.1 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.

##### 6.1.1.1 Schutzgebiete

Nr.	Schutzgebietsstatus	Name	Nummer	Entfernung vom Vorhabengebiet
1.1	NSG	Zarth	DE 3943-501	2,0 km
1.2	NSG	Forst Zinna-Jüterbog-Keilberg		6,7 km
2	Naturentwicklungsgebiet	Zarth	DE 3943-501	2,0 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	Flämingrummeln und Trockenkuppen	DE 3942-301 (Nr. 665)	3,6 km
4.3	FFH	Zarth	DE 3943-302	2,0 km
4.4	FFH	Forst Zinna/Keilberg	DE 3944-301 (Nr. 151)	6,7 km

Schutzgebiete jeglicher Art sind von der Planung nicht betroffen.

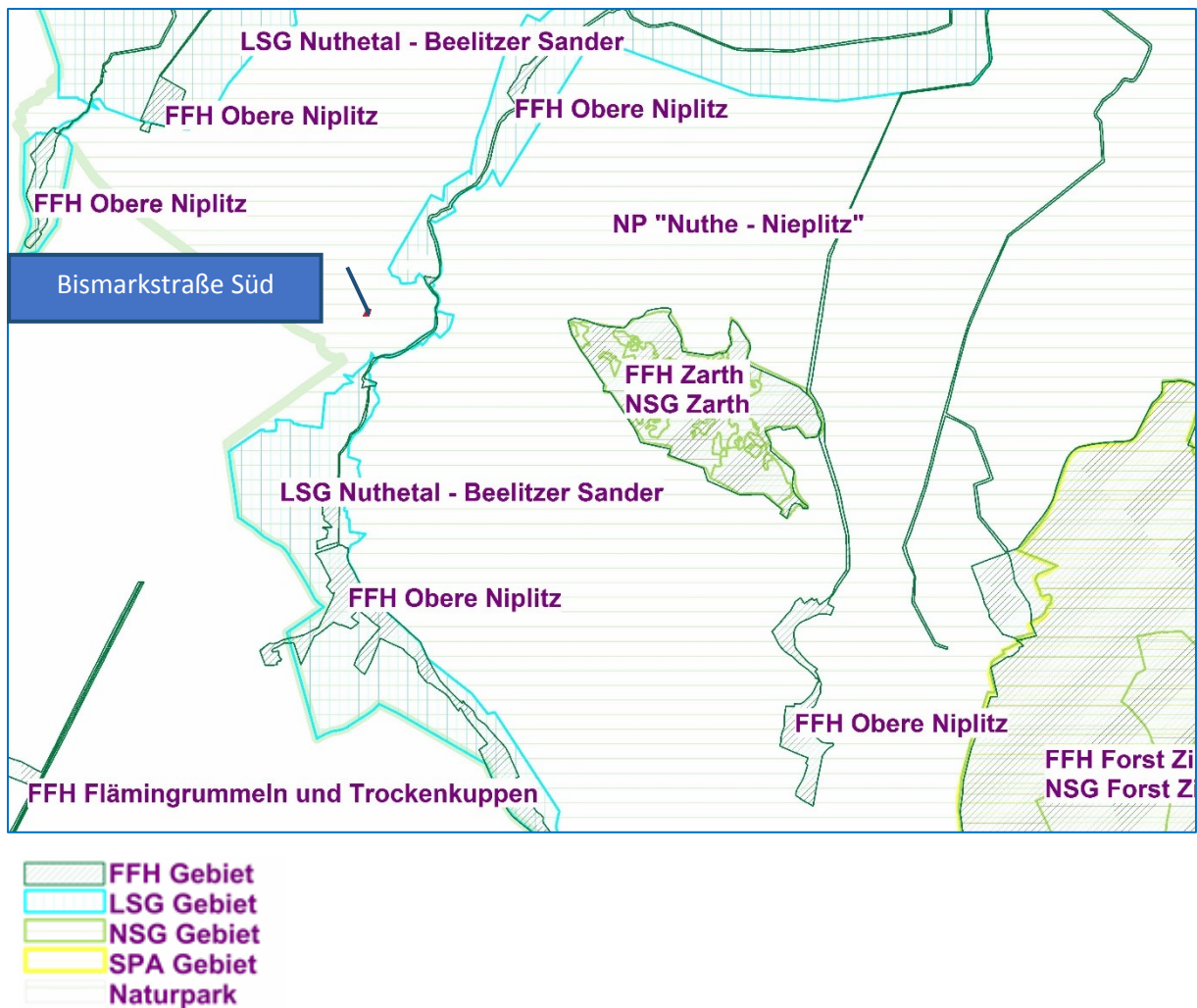


Abb. 12: Plangebiet mit umgrenzenden Schutzgebieten (Maßstab ca. 1:60.000) (Quelle: LfU- Schutzgebietsauskunft- und -informationssystem, Stand 30.9.2016)

#### 6.1.1.2 Pflanzen

Die Flächen des Plangebietes sind naturschutzfachlich von mittlerer Bedeutung. Das Gartenland ist anthropogen vorgeprägt.

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

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

#### 6.1.1.3 Tiere

Um Auswirkungen auf die Fauna bewerten zu können, wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag<sup>1</sup> erarbeitet.

- Brutvögel

<sup>1</sup> Büro Umland, 2018

Im Untersuchungsgebiet und der unmittelbaren Umgebung konnten insgesamt 17 Vogelarten nachgewiesen werden. Von diesen sind 13 Arten als Brutvögel des Gebietes oder der näheren Umgebung einzustufen und weitere 4 wurden als Nahrungsgäste festgestellt (vgl. Tabelle 1).

Von den nachgewiesenen Brutvögeln steht der Feldsperling (*Passer montanus*) in Brandenburg auf der Vorwarnliste. Von den Gastvogelarten gilt die Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) landes- und bundesweit als gefährdet. Deutschlandweit sind zudem der Star (*Sturnus vulgaris*) und der Trauerschnäpper (*Ficedula hypoleuca*) als gefährdet eingestuft und Feldsperling (*Passer montanus*) und Haussperling (*Passer domesticus*) stehen auf der Vorwarnliste.

Sämtliche nachgewiesenen Vogelarten zählen gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie zu den europäischen Vogelarten. Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie und streng geschützte Art nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) konnten nicht festgestellt werden.

Die Verteilung der Reviere der nachgewiesenen Brutvogelarten ist in Abbildung 3 dargestellt. Die Revierzentren der Brutvögel verteilen sich über das gesamte B-Plangebiet. Es handelt sich dabei mit Amsel (*Turdus merula*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Grünfink (*Chloris chloris*), Kohlmeise (*Parus major*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Ringeltaube (*Columba palumbus*) und Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) um weit verbreitete und häufige Arten, die unterschiedliche, zumindest teilweise durch Gehölze geprägte Habitate besiedeln und typisch für strukturreiche Gartengrundstücke sind.

Der in Brandenburg und bundesweit auf der Vorwarnliste stehende Feldsperling (*Passer montanus*) wurde im nördlichen Teil des Gebietes mit einem Revier nachgewiesen. Der Feldsperling nutzt bevorzugt Baumhöhlen zur Brut. Entsprechende Stamm- und Asthöhlen konnten in älteren Obstbäumen festgestellt werden. Daneben sind im Bereich der Gärten teilweise auch Nistkästen vorhanden. Eine weitere, weniger häufige Höhlenbrüterart ist der Trauerschnäpper (*Ficedula hypoleuca*), der im gleichen Lebensraum nachgewiesen wurde. Bundesweit gilt der Trauerschnäpper als in seinem Bestand gefährdet.

Neben Feldsperling und Trauerschnäpper sind auch Kohlmeise und Blaumeise auf Stamm- oder Asthöhlen bzw. Nistkästen als wiederkehrend genutzte Niststätten angewiesen.

Typische Gebäudebrüter sind mit Haussperling (*Passer domesticus*) und Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) im Gebiet vertreten. Letztere Art konnte mit einem Revier im Bereich eines Wohnhauses, das sich im Osten, direkt angrenzend an das B-Plangebiet befindet, registriert werden. Der bundesweit auf der Vorwarnliste stehende Haussperling (*Passer domesticus*) kommt mit einzelnen Revieren im Bereich vorhandener Schuppen sowie auch am angrenzenden Wohnhaus vor.

Mit dem Stieglitz (*Carduelis carduelis*) ist am Nordrand des B-Plangebietes ein typischer Brutvogel halboffener Lebensräume nachgewiesen worden. Die Art ist auf lichte Gehölze zur Nestanlage sowie auf vielfältig strukturierte Brachen, Hochstauden- oder Ruderalfluren als Nahrungshabitat angewiesen. Das Vorkommen dürfte besonders durch die sich nördlich anschließenden, extensiv genutzten und durch Gehölze strukturierten Grünland- und Brachflächen begünstigt sein.

Als Nahrungsgäste wurden innerhalb des B-Plangebietes die gefährdete Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) sowie Elster (*Pica pica*), Star (*Sturnus vulgaris*) und Nebelkrähe (*Corvus corone*) nachgewiesen. Die Arten sind als Brutvögel der näheren Umgebung einzustufen. So konnten Star und Nebelkrähe als Brutvögel in einem Gehölzstreifen westlich der Bismarkstraße registriert werden.

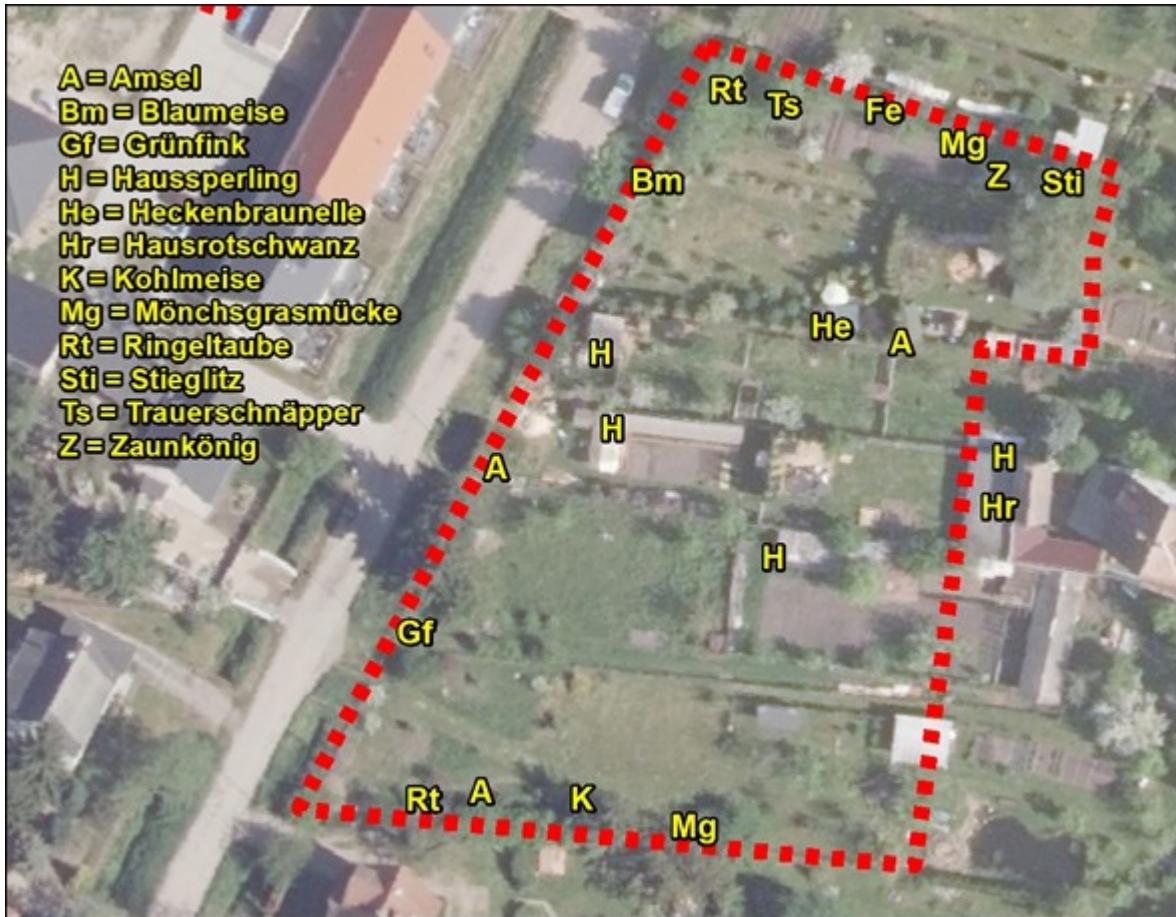


Abb. 13: Plangebiet mit Darstellung der Brut- und Gastvogelarten (Quelle: UmLand, Nuthe-Urstromtal)

Art	RL Bbg 1)	RL D 1)	Anhang I VRL 2)	Schutz 3)	Status 4)	Anzahl Reviere
Amsel <i>Turdus merula</i>				§	B	3
Blaumeise <i>Parus caeruleus</i>				§	B	1
Grünfink <i>Chloris chloris</i>				§	B	1
Elster <i>Pica pica</i>				§	N	
Feldsperling <i>Passer montanus</i>	V	V		§	B	1
Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>				§	R	1
Haussperling <i>Passer domesticus</i>		V		§	B	4
Heckenbraunelle <i>Prunella modularis</i>				§	B	1
Kohlmeise <i>Parus major</i>				§	B	1
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>				§	B	2
Nebelkrähe <i>Corvus corone</i>				§	N	
Rauchschwalbe <i>Hirundo rustica</i>	3	3		§	N	
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>				§	B	2
Star <i>Sturnus vulgaris</i>		3		§	N	
Stieglitz <i>Carduelis carduelis</i>				§	B	1
Trauerschnäpper <i>Ficedula hypoleuca</i>		3		§	B	1
Zaunkönig <i>Troglodytes troglodytes</i>				§	B	1
<b>Gesamtartenzahl</b>						<b>17</b>
<b>Brutvogelarten</b>						<b>13</b>

1) NACH RYSLAVY, MÄDLÖW (2008) UND GRÜNEBERG ET AL. (2015)

1 = VOM AUSSTERBEN BEDROHT 2 = STARK GEFÄHRDET 3 = GEFÄHRDET R = EXTREM SELTENE ARTEN UND ARTEN MIT GEOGRAFISCHER RESTRIKTION  
V = ARTEN DER VORWARNLISTE G = GEFÄHRDUNG ANZUNEHMEN D = DATEN DEFIZITÄR

2) ARTEN DES ANHANGS I DER VOGELSCHUTZ-RICHTLINIE

3) NACH BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG UND BUNDESNATURSCHUTZGESETZ: § = BESONDERS GESCHÜTZTE TIERARTEN §§ = STRENG GESCHÜTZTE TIERARTEN

4) B = BRUTVOGEL N = NAHRUNGSGAST D = DURCHZÜGLER R = RANDSIEDLER

- **Reptilien**

Es ergaben sich keine Hinweise auf ein mögliches Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Die Habitatstrukturen im Untersuchungsraum sind überwiegend nicht als besonders geeignet für eine Besiedlung durch die Art einzustufen. Größere struktur-reiche, trocken-warme Habitats mit kleinteiligem Wechsel von höherwüchsigen und lückigen Vegetationsbeständen sind kaum vorhanden. Es überwiegen Flächen mit einer mehr oder weniger intensiven Gartennutzung. Die Standortverhältnisse sind eher frisch bis feucht und nicht genutzte Bereiche sind in vielen Fällen durch die vorhandenen Gehölzbestände beschattet.

### **Beeinträchtigungen**

#### Brutvögel

Aufgrund der Besiedlung von weiten Teilen der Untersuchungsfläche durch Brutvögel muss während der Brutzeit von März bis September bei allen Maßnahmen, die im Bereich von Gehölzen oder den vorhandenen Schuppen erfolgen, von einem Verlust von Niststätten sowie einer Verletzung oder Tötung von Tieren ausgegangen werden.

Für den in Brandenburg auf der Vorwarnliste stehenden Feldsperling (*Passer montanus*) muss zudem damit gerechnet werden, dass sich die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte durch den mit dem B-Plan vorbereiteten Lebensraumverlust verschlechtert. Es sind daher Ausgleichsmaßnahmen, durch die eine kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätte sichergestellt wird, in der Eingriffsumgebung vorzusehen.

Ist ein Ausgleich des Revierverschlusses nicht vor Beginn der Baumaßnahmen oder nicht vor Ort möglich, sind die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG zu prüfen. Eine Voraussetzung hierfür ist, dass sich der Erhaltungszustand der Population nicht verschlechtert. Um eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population des Feldsperlings zu verhindern, sind kompensierende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Auch weitere Vogelarten, die zur Brut auf Baumhöhlen oder Höhlungen an Gebäuden angewiesen sind, wie Blaumeise (*Parus caeruleus*), Haussperling (*Passer domesticus*), Kohlmeise (*Parus major*) und Trauerschnäpper (*Ficedula hypoleuca*), verlieren durch die geplante Um-nutzung voraussichtlich die bislang wiederkehrend genutzten Niststätten. Für Höhlenbrüter, auch wenn sie zu den häufigen verbreiteten und nicht gefährdeten Arten zählen, ist davon auszugehen, dass das Vorhandensein geeigneter Niststätten in der Regel ein begrenzender Faktor für die Nutzbarkeit potenzieller Lebensräume darstellt. Ein Verlust entsprechender Niststätten innerhalb des B-Plangebietes kann daher zu einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten führen.

Bei den übrigen nachgewiesenen Brutvögeln des B-Plangebietes handelt es sich um sehr häufige und weit verbreitete Arten der Gärten und Siedlungsbereiche. Von dem Verlust von Nist-stätten sind zudem nur jeweils ein bis drei Reviere betroffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese geeignete Lebensräume im näheren Umfeld des Gebietes, in dem vielfältige entsprechende Habitats weiterhin vorhanden sein werden, als Bruthabitat nutzen können. Auch Bereiche der umgestalteten bzw. neu entstehenden Gärten des B-Plangebietes, insbesondere wenn einzelne Gehölzbestände erhalten werden können, sind zukünftig als potenzielle Lebensstätten anzusehen. Es ist daher davon

auszugehen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten der betroffenen Arten damit weiterhin erfüllt wird.

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

#### Zauneidechse

Aufgrund fehlender Nachweise ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) auszugehen.

#### **Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

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.

Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzungen oder Tötungen von Tieren lassen sich durch Regelungen der Bauzeiten vermeiden. Sämtliche Maßnahmen zur Baufeldfreimachung, wie Gehölzrodungen oder der Abriss von Schuppen, im Bereich möglicher Vorkommen von Brutvogelarten, sind daher außerhalb der Brutzeiten, die sich in der Regel von Mitte Februar bis Mitte September erstrecken, durchzuführen.

Als weitere Vermeidungsmaßnahme sollte geprüft werden, ob außerhalb der geplanten Bau-flächen ein Teil der vorhandenen Gehölzbestände, insbesondere ältere Laub- und Obstbäume sowie Höhlenbäume erhalten und in die neu entstehenden Gärten integriert werden können.

Für den in Brandenburg auf der Vorwarnliste stehenden Feldsperling (*Passer montanus*) muss damit gerechnet werden, dass sich die ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätte bzw. der Erhaltungszustandes der Population durch den mit dem B-Plan vorbereiteten Lebensraumverlust verschlechtert. Auch die drei weiteren Höhlenbrüterarten werden voraussichtlich ihre bislang genutzten Niststätten verlieren.

Durch das Anbieten von künstlichen Niststätten in Form von Nistkästen, im Rahmen von vor-gezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) oder kompensierenden Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen), kann eine Kompensation des Niststättenverlustes zur Sicherung der Funktion der Fortpflanzungsstätten bzw. des Erhaltungszustandes der Populationen erfolgen. Geeignete Ausgleichsmaßnahmen wären die Anbringung von mindestens vier Höhlen-Nistkästen (Fluglochdurchmesser 1 Kasten 26 – 28, drei Kästen 32 – 36 mm), in geeigneten Lebensräumen, z. B. in nördlich an das B-Plangebiet angrenzenden Baumbeständen in Grünland- oder Gartenbereichen.

Der Verlust von Niststätten des Haussperlings kann durch drei zusätzliche künstliche Niststätten in Form von Höhlenkästen (Fluglochdurchmesser 32 – 36 mm) an Gebäuden in der näheren Umgebung des B-Plangebietes ausgeglichen werden.

#### 6.1.2 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 minderer Funktionsausprägung einzuschätzen.

<b>Derzeitige Flächennutzung</b>		
	Flächen in m <sup>2</sup>	
	unversiegelt	versiegelt
Plangebiet	2.876 m <sup>2</sup>	0
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>2.876 m<sup>2</sup></b>	
<b>Geplante Flächennutzung</b>		
	Flächen in m <sup>2</sup>	
	unversiegelt	versiegelt
davon Bebauung mit GRZ 0,4		1.150 m <sup>2</sup>
Überschreitung um 50%		575 m <sup>2</sup>
von der Bebauung frei zu halten	1.151 m <sup>2</sup>	
Summe	1.151 m <sup>2</sup>	1.725 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>2.876 m<sup>2</sup></b>	

#### Konflikt

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

#### 6.1.3 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 zum Schutz des Freiraums und dem städtischen Ziel an eine gesunde Bevölkerungsentwicklung ist die Stadt Treuenbrietzen zu dem Ergebnis gekommen, der Flächenschaffung für den Wohnungsbau den Vorrang zu geben.

#### 6.1.4 Luft und Klima

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

#### 6.1.5 Wasser

Im Osten befindet sich in einem Abstand von 8 m ein Seitenarm der Nieplitz und im Westen ein Graben (Gewässer II. Ordnung). § 38 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) regelt Gewässerrandstreifen. Sie dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit.

Die Nieplitz ist bei der vorläufigen Bewertung als hochwassergereinigtes Gewässer lt. „Verordnung zur Bestimmung hochwassergereinigter Gewässer und Gewässerabschnitte“ vom 17.12.2009 bestimmt



worden. Daher wurden Gefahren- und Risikogebiete ermittelt, die in Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten (HWGK und HWRK) dargestellt wurden. Im Bereich Bismarkstraße Süd befindet sich eine der neu ermittelten Überschwemmungsflächen für ein HQ100 bzw. ein HQ200, wobei insbesondere die Flurstücke 1215 und 1217 im Bereich der Baugrenze betroffen sind.

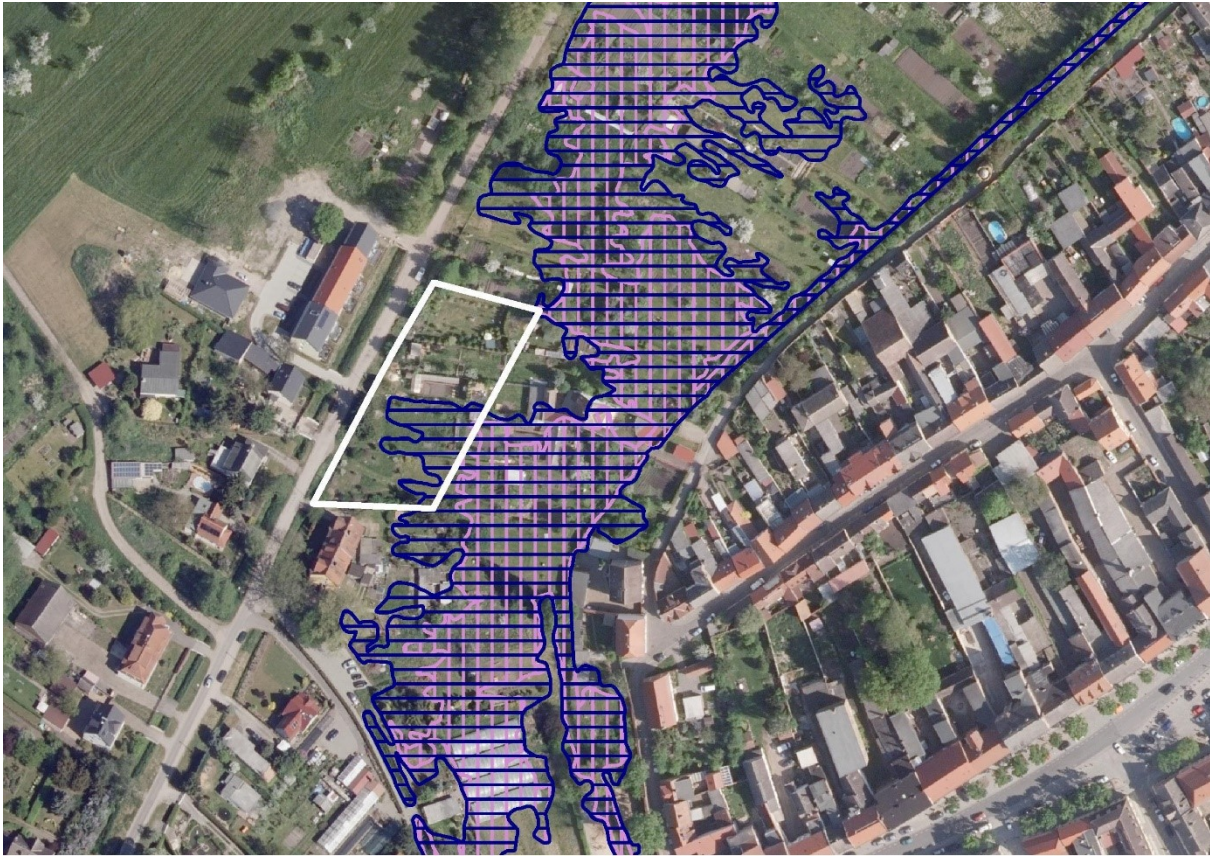


Abb. 14: Plangebiet (hellblau) mit Darstellung der Hochwasserrestrisikogebiete (HQ100 dunkelblau; HQ 10 lila); M1:2.000 (Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2019 und LfU BB Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrestisiko Land Brandenburg, Stand 1.2.2017)

Eine Neufestsetzung von Überschwemmungsgebieten ist noch nicht erfolgt. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten die rechtsgültigen Beschlüsse der Räte der Bezirke der DDR fort. Nach derzeit geltendem Recht liegt das Geltungsgebiet in keinem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HW2) gemäß §76 WHG, §100 BbgWG oder §150 BbgWG i. V. m. §36 WG der DDR.

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes besteht eine hohe Grundwassergefährdung mit einem Flurabstand von  $\leq 1$  m.

Bei einem Bauvorhaben, das eine Verwertung/einen Einbau von mineralischen Abfällen (z. B. RC-Material) im Bereich vorsieht, ist zu Beginn der Maßnahme durch den Vorhabenträger grundsätzlich zu prüfen, welche Genehmigungen und Erlaubnisse einzuholen sind. Der Nachweis der Schadlosigkeit ist gegenüber der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu führen.

#### 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.

Konflikte durch die Hochwassergefährdung sind gegeben (u.a. Retentionsraumverlust, erhöhter, veränderter Abfluss, Erhöhung Schadenspotentiale) und sind zu bewerten. Das Risiko wird durch eine Begrenzung der Vollversiegelung begrenzt. Darüber hinaus kann das Risiko dahingehend vermindert werden, indem auf die Errichtung von Kellergeschossen verzichtet wird und ggf. das Erdgeschoss mithilfe der Bodenplatte erhöht wird.

#### 6.1.6 Landschaft / Erholung

Aufgrund der Vorprägung der Umgebung des Plangebietes mit angrenzenden Wohnbauflächen ist die optische Wirkung des Vorhabens als gering anzusehen. Die Erholungseignung wird beeinträchtigt, da Gartenland verloren geht.

##### Konflikt

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

#### 6.1.7 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 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.

Durch Nutzungsbeschränkungen lassen sich die Werte einhalten.

##### Konflikt

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

#### 6.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des B-Planes liegt im Areal eines bekannten Bodendenkmals. Hierbei handelt es sich um das Bodendenkmal Nr. 30274 „Befestigung des deutschen Mittelalters sowie mittelalterliche und neuzeitliche Altstadt von Treuenbrietzen“ (Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.). Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG).

#### 6.1.9 Sparsame Energienutzung

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind im Plangebiet zulässig.

#### 6.1.10 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.

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

## 7 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

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

## 8 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.

## 9 Darstellung der Alternativen

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

## 10 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.

## 11 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. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des B-Planes liegt im Areal eines bekannten Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

## 12 Verfahren

Aufstellungsbeschluss:	23.04.2018
	25.03.2019 bis 30.04.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
	16.03.2019
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	
	09.09.2019
Satzungsbeschluss	

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

## 13 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)";
- Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. 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