



Gemeinde Nuthe-Urstromtal

OT Jänickendorf

Bebauungsplan Jänickendorf Nr. 02

„Zum Bahnhof“

Begründung

Entwurf

28. Januar 2020



IDAS Planungsgesellschaft mbH
Goethestraße 18
14943 Luckenwalde
Tel. 03371 68 957 - 0
Fax 03371 68 957 - 29

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung	4
I. Planungsgegenstand	4
1. Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziel	4
2. Plangebiet	5
2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	5
2.2 Bestand und Umgebung	6
2.2.1 Bestandssituation des Plangebietes	6
2.2.2 Umgebung des Plangebietes.....	9
2.3 Verkehrserschließung.....	9
2.4 Technische Infrastruktur / Leitungen.....	10
3. Planerische Ausgangssituation	10
3.1 Landes- und Regionalplanung	11
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)	14
3.3 Benachbarte Bauleitpläne.....	14
3.4 Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal	14
3.5 Schutzgebiete	15
3.6 Trinkwasserschutzgebiet	15
3.7 Überschwemmungsgebiet	15
3.8 Denkmalschutz	15
3.9 Altlasten	16
3.10 Waldflächen	16
4. Umweltbelange	16
4.1 Umweltprüfung.....	16
4.2 Detaillierungsgrad	16
4.3 Prüfung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB	17
4.4 Eingriffs- und Ausgleichregelung	17
4.5 Artenschutz	17
4.6 Entsorgung von Abfällen.....	18
4.7 Immissionsschutz.....	19
II. Planinhalte und Planfestsetzungen	21
5. Planinhalt	21
5.1 Intention der Planung.....	21
5.2 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung	21
6. Wesentlicher Planinhalt	21

6.1	<i>Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes</i>	21
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	21
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	22
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	23
6.1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen	24
6.1.5	Straßenverkehrsfläche	24
6.1.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
6.1.7	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
6.1.8	Straßenbegrenzungslinie	25
6.1.9	Gestalterische Festsetzungen	25
6.2	<i>Textliche Hinweise</i>	26
6.3	<i>Flächenbilanz</i>	26
7.	wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	27
7.1	<i>Stadtplanerische Auswirkung</i>	27
7.2	<i>Auswirkungen auf die Umwelt</i>	27
7.3	<i>Soziale Auswirkungen</i>	28
7.4	<i>Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen</i>	29
7.5	<i>Auswirkungen auf die Infrastruktur</i>	29
III.	Verfahren	30
B.	Rechtsgrundlage / Quellenverzeichnis	31
C	Anhang	33
D	Anlage	36
Tabellen		
Tab 1.:	Bestand: Biotoptypen und Realnutzung (27.05.2019)	6
Tab 2.:	Beurteilungspegel Lärm	19
Tab 3.:	Immissionswerte (IW) für verschiedene Nutzungsgebiete	20
Tab 4.:	Flächenbilanz des Bebauungsplanes Jänickendorf Nr. 02 „Zum Bahnhof“	26
Abbildungen		
Abb. 1:	Lage des Plangebietes im Ortsteil Jänickendorf © OpenStreetMap	5
Abb. 2:	westlich blickend in das Plangebiet „Nutz- und Ziergarten“	8
Abb. 3:	Gemeindestraße „Zum Bahnhof“ mit der Baumreihe Linde	8
Abb. 4:	südlich blickend „artenarmer Zierrasen“ (versiegelte Fläche und Wäscheplatz)	9
Abb. 5:	Auszug FNP Gemeinde Nuthe-Urstromtal OT Jänickendorf	14

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziel

Mit Beschluss vom wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Jänickendorf Nr. 02 „Zum Bahnhof“ der Gemeinde Nuthe-Urstromtal im Ortsteil Jänickendorf von der Gemeindevertretung gefasst.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Jänickendorf, Flur 3, das Flurstück 122/1. Die Flächengröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,08 ha.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Daher kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB von einer Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Der Bebauungsplan hat eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm, damit ist dieses Kriterium erfüllt. Grundflächen weiterer Bebauungspläne sind nicht zu berücksichtigen, da der zeitliche Zusammenhang zu den benachbarten Bebauungsplänen fehlt.

Ein beschleunigtes Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Solcherlei Anhaltspunkte liegen nicht vor.

Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch solche Anhaltspunkte liegen nicht vor.

Nach § 13a i. V. mit § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Der § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Bei der vorliegenden Planung werden Flächen von ca. einem Hektar (1,08 ha) zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum überplant, die durch anliegende Wohnbebauungen und weiteren Siedlungsstrukturen, die sowohl im Norden, Westen und Osten, gekennzeichnet sind. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Gemeindestraße „Zum Bahnhof“ an, welche bereits als Erschließung des Quartiers dient (vorhandene Infrastruktur).

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Insgesamt dient der Bebauungsplan zur Nachverdichtung (Wohnraum) innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete.

Ziel des Bebauungsplanes ist es neben den Wohnbebauungen, wie Einzel- und Doppelhäuser auch Nutzungen für soziale Zwecke geschaffen. Ein Beispiel dafür sind sogenannte selbstbestimmte Wohngruppen (Senioren-Gemeinschaften). Solche Nutzungen für soziale Zwecke sind in Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässig.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als gemischte Baufläche dar. Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13 a BauGB kann der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan (FNP) abweichen, der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 122/1 der Flur 3 in der Gemarkung Jänickendorf. Die Flächengröße beträgt ca. 1,08 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Bauungsstrukturen (Mischnutzungen),
- im Süden durch die Gemeindestraße „Zum Bahnhof“
- im Westen durch Bauungsstrukturen (Mischnutzungen),
- im Osten durch Bauungsstrukturen (Wohnnutzungen).

Die Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum.

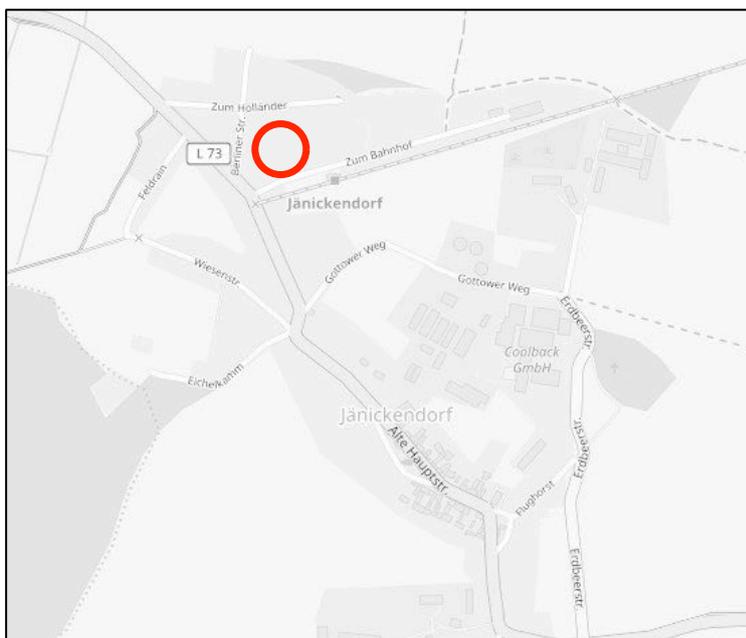


Abb. 1: Lage des Plangebietes im Ortsteil Jänickendorf © OpenStreetMap

2.2 Bestand und Umgebung

2.2.1 Bestandssituation des Plangebietes

Überwiegend befinden sich innerhalb des Plangebietes kurzrasige strukturarme Grasflächen, die als sonstige ruderale Pionier- und Ruderalflur benannt werden. Diese werden in Teilen als Wäscheplatz genutzt. Im Westteil besteht ein gepflegter Kleingarten. Des Weiteren sind noch eingezäunte Zier- und Nutzgärten sowie eine Fläche mit Landreitgras und eine Fläche mit Zierrasen vorhanden. Weitere Hausgärten sind in Nordosten vorhanden. Ruderale Vegetationsbestände mit Altgras waren nur auf einer kleinen Fläche in Nordwesten und entlang eines Gartens in Nordosten vorhanden. Diese werden offensichtlich nicht gemäht. Die restlichen Freiflächen werden mehrfach im Jahr gemäht (Mulchmahd mit Rasenmäher). Des Weiteren sind insgesamt ca. 1.880 m² Boden bereits vollversiegelt, wovon ca. 900 m² für die Zuwegung des Mietwohnhauses zugerechnet werden kann. Der Rest ergibt sich aus dem eben genannten Mietwohnhaus, der Garage sowie kleinere Nebenanlagen wie Schuppen und Betonflächen.

Tab 1.: Bestand: Biotoptypen und Realnutzung (27.05.2019)

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biotoptyp			Schutzstatus
Stufe	Wesentliche Merkmale	Biotopcode	Bezeichnung	Lokalisierung (soweit zweckmäßig)	
hoch	Baumreihe aus 5 Linden und 1 Esche	071421	Baumreihen mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten	entlang der Straße Zum Bahnhof,	Baum-schutz-Verord-nung T-F
mittel	dichter Bestand, auf ca. 300 m ²	032101	Landreitgrasfluren	im nordwestlichen Plangebiet	-
	geringer Besatz mit Obstgehölzen (Pflaume, Apfel, Kirsche) und Laub- und Nadelbäumen (Trauerweide, Douglasie, Blaufichte)	032291	sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen weitgehend ohne Gehölzbewuchs (< 10 %)	gesamtes Plangebiet betreffend	-
	Obstgehölze (Birne, Pflaume)	071323	Hecke, mit Überschirmung, geschlossen, überwiegend nicht heimische Gehölze	westliches Plangebiet	-
	Nutz- und Ziergarten	10111	Gärten	westliches und nordöstliches Plangebiet	-
gering	regelmäßig gemähte Fläche	05162	artenarmer Zierrasen	südliches Plangebiet	-
	zweigeschossiger Wohnblock und	12292	dörfliche Bebauung	östlich und	-

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biototyp			Schutzstatus
Stufe	Wesentliche Merkmale	Biotop-code	Bezeichnung	Lokalisierung (soweit zweckmäßig)	
	Garagenkomplex		verstädtert	nördlich des Plangebietes	
	unterirdische Anlage mit Anschlussstutzen	12500	Ver- und Entsorgungsanlage	südliches Plangebiet	

Biotopeignung sehr hoch (Wertstufe 5).

Die so bewerteten Biotope haben eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. In der Regel unterliegen sie einer geringen anthropogenen Nutzung. Die sehr hohe Bewertung resultiert in erster Linie aus der sehr langen Entwicklungszeit und der seltenen Pflanzen- und Tierarten. Pflanzen und Tiere, auch solche mit engen Standortbindungen und besonderen Standortansprüchen können sich hier gut entwickeln.

Biotopeignung hoch (Wertstufe 4).

Diese Biotope sind gering anthropogen beeinflusst (z.B. Feuchtwiesen) und haben aufgrund ihrer Standortbedingungen einen hohen Stellenwert für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren. Pflanzen mit engen Standortbindungen finden oft gute Bedingungen, gefährdete Arten sind seltener als in Wertstufe 5.

Biotopeignung mittel (Wertstufe 3).

Diese Biotope besitzen eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Sie unterliegen einer mäßigen bis mittleren anthropogenen Nutzung. Sie sind in der Regel wenig gegliedert und beherbergen wenige gefährdete Pflanzenarten. Von Tierarten werden sie häufig als Ersatzbiotop genutzt. Die Ausbildung spezifischer Standorte ist durch die anthropogene Nutzung entstanden.

Biotopeignung gering (Wertstufe 2).

Biotope, die eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere haben. Die Nutzung durch den Menschen steht im Vordergrund. Arten mit hohen Nutzungsansprüchen und enger Standortbindung sind selten. Gefährdete Arten kommen selten vor und die Wiederherstellung der Biotope ist kurzfristig durchzuführen.

Biotopeignung sehr gering (Wertstufe 1).

Diese Biotope haben kaum Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die sehr intensiv genutzten Bereiche bieten seltenen Arten keinen Lebensraum, die Wiederherstellungszeit ist sehr gering.



Abb. 2: westlich blickend in das Plangebiet „Nutz- und Ziergarten“



Abb. 3: Gemeindestraße „Zum Bahnhof“ mit der Baumreihe Linde



Abb. 4: südlich blickend „artenarmer Zierrasen“ (versiegelte Fläche und Wäscheplatz)

2.2.2 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet selbst grenzt an vorhandene Siedlungsstrukturen an, welche durch anliegende Wohnbebauungen, sowohl im Norden, Westen und Osten, geprägt sind. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Gemeindestraße „Zum Bahnhof“ an, welche bereits als Erschließung des Quartiers dient (vorhandene Infrastruktur). Entlang der Gemeindestraße erstreckt sich eine Baumreihe (überwiegend Linde und einer Esche).

Die vorhandenen Gebäuden sind überwiegend Einzel- und Doppelhäuser. Die Gebäudelängen der Einzelhäuser betragen ca. 16 m. Als Dachformen für die Hauptanlagen sind vor allem Sattel- und Walmdächer vorzufinden. Die Dachneigung der Hauptanlagen um das Plangebiet herum weisen ca. 32° bis 44° Grad auf.

Südlich des Plangebietes erstreckt sich eine Bahntrasse. Die Bahntrasse ist stillgelegt.

Zurzeit wird die Bahnstrecke zwischen Jänickendorf und Zossen als touristischen Zweck, wie Draisine-Fahrten, genutzt.

2.3 Verkehrserschließung

Die straßenseitige Erschließung des Plangebietes kann über die Gemeindestraße „Zum Bahnhof“ erfolgen. Die verkehrstechnische Erschließung innerhalb des Plangebietes soll über eine neue Planstraße von der Gemeindestraße „Zum Bahnhof“ als Stichstraße mit einem Wendehammer erfolgen. Bei der Herstellung der Erschließungsstraße ist in der nachfolgenden Planungsebene die RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) zu berücksichtigen. Aufgrund des Zieles des Bebauungsplanes und der Größe des Geltungsberei-

ches wird davon ausgegangen, dass hier eine Anliegerstraße errichtet wird. Die neue Planstraße ist unter 100 m lang. Für die Wendeanlage wurde der Flächenbedarf für einen einseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) nach der RAS 06 herangezogen.

2.4 Technische Infrastruktur / Leitungen

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Es sind Anlagen der Wasserver- und Abwasserentsorgung vorhanden. Die Wasserversorgung erfolgt durch die NUWAB GmbH. Der Leitungsbestand an Wasserversorgungsanlagen ist zu berücksichtigen.

Löschwasser

Von jedem Bauobjekt in dem Plangebiet muss die vorgennante Löschwasserversorgung in einem Umkreis von max. 300 m zur Verfügung stehen.

Da das Wasserversorgungsunternehmen in der Regel das Leitungsnetz nur für die Trinkwasserversorgung berechnet und auslegt, ist zu prüfen und nachzuweisen, auf welche Art und Weise die Löschwasserversorgung sichergestellt wird (z.B. zusätzliches Errichten von Feuerlöschbrunnen, Nutzbarmachung offener frostsicherer Wasserentnahme o.ä.).

Der Nachweis ist zum Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Elektroenergieversorgung

In den an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen verlaufen TK- und Stromlinien.

3. Planerische Ausgangssituation

Der Bebauungsplan wird auf dem Wege der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt. Zielsetzung ist die Aktivierung von nicht genutzten Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Jänickendorf (Nachverdichtung). Durch die Planung bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht gegeben.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Der Bebauungsplan hat eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm, damit ist dieses Kriterium erfüllt. Grundflächen weiterer Bebauungspläne sind nicht zu berücksichtigen, da der zeitliche Zusammenhang zu den benachbarten Bebauungsplänen fehlt.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen

und

- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Ein solches Vorhaben wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Der Bebauungsplan ist hier erforderlich um die planungsrechtlichen Voraussetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu schaffen.

Zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000; FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit dem Bebauungsplan werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich in einem Abstand von ca. 900 m bis 2.450 m.

Ausschlussgründe für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 S. 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.

3.1 Landes- und Regionalplanung

Für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal OT Jänickendorf sind folgende Erfordernisse der Raumordnung zu beachten:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Danach sollen

- G 5.1 LEP HR: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zu geordnet und ausgewogen entwickelt werden.

- Z. 5.2 Abs. 1 LEP HR: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- Z. 5.4 LEP HR: Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.
- Z. 5.5 Abs. 2 Satz 1 LEP HR: Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.12.2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich.
- G. 6.1 Abs. 1 LEP HR: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.
- § 5 Abs. 2 LEPro 2007: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. (Grundsatz)
- § 5 Abs. 3 LEPro 2007: Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. (Grundsatz).

Für das angezeigte Plangebiet trifft der LEP HR (Festlegungskarte) keine gebietsbezogenen Festlegungen. Die Gemeinde Nuthe-Urstromtal ist nach dem LEP HR nicht als Zentraler Ort festgelegt.

Demnach beschränkt sich die Beurteilung zu den raumplanerischen Belangen nach dem Z 5.5 LEP HR (Eigenentwicklung und Innenentwicklung). Dabei ist zu beachten, dass neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen haben (vgl. Z. 5.2 Abs. 1 LEP HR).

Bei der vorliegenden Planung werden Flächen von ca. einem Hektar (1,08 ha) zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum überplant, die durch anliegende Wohnbebauungen und weiteren Siedlungsstrukturen, die sowohl im Norden, Westen und Osten, gekennzeichnet sind. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Gemeindestraße „Zum Bahnhof“ an, welche bereits als Erschließung des Quartiers dient (vorhandene Infrastruktur).

Insgesamt dient der Bebauungsplan zur Nachverdichtung innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete (Innenentwicklung). Aufgrund der Innenentwicklung und dem gewählten Verfahren nach § 13a BauGB werden die Eigenentwicklungsoptionen nach dem Z. 5.5 LEP HR nicht beansprucht. Der Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung des G 5.1 LEP HR „Nachverdichtungspotenziale sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung aufgestellt. Die neuen Siedlungsflächen schließen an vorhandene Siedlungsgebiete an und vermeiden Streu- und Splittersiedlungen gem. Z. 5.2 und Z. 5.4. LEP HR. Auch der Grundsatz G 6.1. Abs. 1 LEP HR wird aufgrund der Innenentwicklung berücksichtigt.

Konflikte zu den o.g. Grundsätzen und Zielen der Raumordnung sind demnach nicht abzuleiten.

Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“

Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und war mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze entfalteten gem. § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerwirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hatte mit acht Urteilen vom 5. Juli 2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. In allen acht Fällen wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision erhoben. Durch das Einlegen der Beschwerde wurde die Rechtskraft der Urteile zu nächst gehemmt (§ 133 Abs. 4 Verwaltungsgerichtsordnung).

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. Juli 2018 ist damit rechtskräftig geworden.

Demnach ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ unwirksam und wird für die Beurteilung des Bebauungsplans zu den regionalplanerischen Belangen nicht berücksichtigt.

Hinweis:

Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen. Für die zukünftig durch den Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hat die Regionalversammlung gleichfalls am 27. Juni 2019 ein Plankonzept mit dafür voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.

Zu diesen Themen erarbeitet die Regionale Planungsstelle gegenwärtig Vorentwürfe. Mehr Informationen erhalten Sie auf www.havelland-flaeming.de.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nuthe-Urstromtal stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13 a BauGB kann der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan (FNP) abweichen, der FNP ist im Wege einer Berichtigung anzupassen. Darüber hinaus sind innerhalb von gemischten Bauflächen auch Wohnnutzungen zulässig.



Abb. 5:Auszug FNP Gemeinde Nuthe-Urstromtal OT Jänickendorf

3.3 Benachbarte Bauleitpläne

Direkt angrenzende Bebauungspläne sind nicht vorhanden.

In etwa 200 m südlicher Entfernung des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 01 – Jänickendorf „Erdbeerstraße“ (Stand 19.11.2009).

Mit dem Bebauungsplan wurden die vorhandenen gewerblichen Nutzungen in Verbindung mit den umlagernden landwirtschaftlichen Produktionsstandorten in Ihrem Bestand gesichert. Städtebauliche Probleme ergaben sich aus der vorhandenen Immissionssituation der angrenzenden gemischten Baugebiete bzw. aus den zu erwartenden Immissionen in Verbindung mit den Erweiterungsinteressen von Gewerbe und Landwirtschaft.

Für den Bebauungsplan Nr. 01 Jänickendorf – „Erdbeerstraße“ wurde ein Gutachten zur Geruchsmission durchgeführt (Stand 05.November 2008).

Nach dem Gutachten liegen für das Plangebiet des Bebauungsplanes Jänickendorf Nr. 02 „Zum Bahnhof“ die berechneten belästigungsrelevanten Kenngrößen mit den aktuellen Bestandsdaten und aktualisierten Emissionsfaktoren bei 8 bis 9 % der Gesamtbelastung der Jahresstunden vor.

Eine Beeinträchtigung zum benachbarten Bebauungsplan ist nicht gegeben.

3.4 Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind vorhandene Einzelbäume und Baumreihen vorhanden. Demnach ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal zu berücksichtigen.

Aufgrund, dass der Bebauungsplan eine Angebotsplanung vorbereitet, kann hier nicht konkret bestimmt werden, welche Bäume innerhalb der Baufelder (Allgemeine Wohngebiete) erhalten bzw. beseitigt werden sollen. Dies soll den zukünftigen Bauherren überlassen bleiben. Dementsprechend ist in der nachfolgenden Planungsebene (Baugenehmigungsverfahren) die Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal zu berücksichtigen und anzuwenden. Ein entsprechender textlicher Hinweis erfolgt auf der Planzeichnung.

Die Baumreihe (5 Linden + 1 Esche) entlang der Gemeindestraße „Zum Bahnhof“ wird nach der naturschutzfachlichen Bedeutung als hoch eingestuft.

Eine Beeinträchtigung der Baumreihe durch den Bebauungsplan ist nicht gegeben. Die Baumreihen werden auf Grund der hohen naturschutzfachlichen Bedeutung im Bebauungsplan als Erhaltungsfestsetzung gesichert.

3.5 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

Auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich in einem Abstand von 900 m bis 2.450 m.

Landschaftsschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Geschützte Biotop sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Geschützte Alleen gem. § 17 BbgNatSchAG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

3.6 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

3.7 Überschwemmungsgebiet

Nach Überprüfung der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten, des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, ist nach geltendem Recht das Gebiet gemäß § 76 WHG, § 100 BbgWG oder § 150 BbgWG i. V. m. § 26 WG der DDR in keinem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

3.8 Denkmalschutz

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortes Jänickendorf befindet sich das Bodendenkmal mit der Nr. 130804. Das Bodendenkmal ist dem „Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Neolithikum“ zuzuordnen.

Aufgrund der Nähe (ca. 200 m), des eben genannten Bodendenkmals, sind für die nachfolgenden Planungsebenen folgende denkmalschutzrechtliche Belange zu beachten:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Scherben, Stein- und Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG)

Baudenkmale sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls nicht bekannt.

3.9 Altlasten

Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

3.10 Waldflächen

Auch Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) sind nicht betroffen.

4. Umweltbelange

4.1 Umweltprüfung

Nach § 13a i. V. mit § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Der § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Der für die Anwendung dieser Regelung maßgebliche Grenzwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht überschritten.

4.2 Detaillierungsgrad

Eine formelle Umweltprüfung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht erforderlich. Nichtsdestotrotz ist eine Abschätzung erforderlich, welche für die Abwägung wichtigen umweltrelevanten Belange vorliegen. Die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes werden im Kapitel 7 näher beschrieben, dazu werden auch die Auswirkungen auf die Umwelt (Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) thematisiert und abgeschätzt.

4.3 Prüfung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

Aufgrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung der Innenentwicklung wird mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen.

4.4 Eingriffs- und Ausgleichregelung

Nach § 13 a (2) BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wenn entsprechend § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt.

Dies trifft für den Bebauungsplan hier zu.

4.5 Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden auf Grund der vorhandenen Vegetationsstrukturen eine Begutachtung auf Brutvögel sowie auf Zauneidechsen (Reptilien) durchgeführt.

Brutvögel:

Das Untersuchungsgebiet wurde am 07.03., 26.04., 06.05. und 24.05.2019 aufgesucht. Die semi-quantitative Erfassung basiert auf gebietsbezogene Nachweise akustisch und/oder optisch revieranzeigender Vögel. Dabei wurden von SÜDBECK et al. (2005) für derartige Erfassungen empfohlene Methodenstandards weitgehend beachtet. Die derart zusammengetragenen Befunde wurden in dem Gutachten tabellarisch zusammengefasst. Die naturschutzfachliche Wertung orientiert sich an diesbezüglichen Einschätzungen von RYSLAVY u. MÄDLOW (2008) und RYSLAVY, HAUPT & BESCHOW (2012), ihre nistökologische Einordnung an BEZZEL (1985, 1993). Die Brutvogelfauna im und am B-Plangebiet Jänickendorf Nr. 02 „Zum Bahnhof“ ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Im Ergebnis der Brutvogelfauna konnten für das urban geprägte Untersuchungsgebiet 11 Brutvogelarten zugeordnet werden. Sie alle gelten landesweit als „sehr häufig“, und „häufig“ bzw. „mittelhäufig“; keine dieser Spezies gilt im Land Brandenburg als gefährdet.

Unter ihnen dominieren auf Bäumen und im Gebüsch, in Baumhöhlen bzw. Nistkästen reproduzierende Vögel. Wertgebende Arten kommen im Untersuchungsgebiet insbesondere in Form von auf Bäumen brütenden Vögel vor, zu denen die Ringeltaube und der Girlitz beispielhaft zählen. In blickdichten Gebüsch des kleinen Gartens nistet die Klappergrasmücke, der in Höhlen brütende Kleiber innerhalb der Linden.

Den Wohnblock besiedeln der Mauersegler, der Hausrotschwanz und der Haussperling. Sie nisten allesamt bevorzugt in Gebäuden und deren Nischen.

Das Gebiet wird von typischen Brutvögeln des ländlichen Raums belebt. Vorhabenbedingt verlieren sie einen lokal bedeutsamen Lebensraum infolge Bebauung des Grünlandes sowie

der Rodung von Gehölzen. Letztere sollten mittels Anlage einer standortgerechten Hecke kompensiert und vor Ort verbleibendes Grünland extensiv gepflegt werden.

Daher sollten, um die ökologischen Funktionen weiterhin zu erfüllen, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V/M1:

Die Baufeldfreimachung ist nicht im Zeitraum zwischen dem 01. März bis 30. September durchzuführen.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 2:

Festsetzung von Pflanzgeboten (standortgerechte Hecken).

Zauneidechsen (Reptilien):

Zur Erfassung der Reptilien wurde das Gelände mehrfach begangen. Um vorhandene Zauneidechsen, deren Populationsgröße und ggf. den Reproduktionserfolg der Tiere zu erfassen und abschätzen zu können wurde das Plangebiet an folgenden Tagen aufgesucht:

- 21.05.2019, Nachmittags, 23 °C, heiter bis wolkig, windstill, trocken, Regen am Vortag
- 23.05.2019, Nachmittags, 20 °C, sonnig, Windstärke 2 bft, trocken
- 13.06.2019, Mittags, 22 °C, sonnig, windstill, Regen am Morgen, Gras trocken
- 18.06.2019, Vormittags, 22 °C, sonnig, Windstärke 1-2 bft, trocken

Im Rahmen der Untersuchungen wurden keine Zauneidechsen im Gebiet nachgewiesen.

Die Erfassung von Zauneidechsen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist der Begründung als Anlage beigefügt.

4.6 Entsorgung von Abfällen

Abfälle die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, sind gem. §§ 7 ff. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), getrennt zu halten und einer stofflichen oder energetischen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Auch anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist Abfall im Sinne dieses Gesetzes und zu entsorgen.

Nicht verwertbare Abfälle sind gem. §15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Für die Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) sind ausschließlich dafür zugelassene und geeignete Unternehmen heranzuziehen. Die Verantwortung obliegt dem Bauherrn.

4.7 Immissionsschutz

Verkehrslärm:

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Einwirkungsbereiches von Verkehrsimmissionen der Landstraße L 73 „Luckenwalder Straße“.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche ist bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel, hier eines allgemeinen Wohngebietes, die folgenden Immissionsrichtwerte nicht überschreitet:

Tab 2.: Beurteilungspegel Lärm

	Beurteilungspegel in dB(A)	
	tags	nachts
Orientierungswerte nach DIN 18005-1	55	45
Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV	59	49

Gem. der Straßenlärmkartierung des Landes Brandenburg (Stand 2012) werden für den Geltungsbereich des Plangebietes die o.g. Immissionsrichtwerte nicht überschritten. Demnach befinden sich die Werte unterhalb und außerhalb von $L_{DEN} > 55$ bis 60 dB(A) und $L_{Night} > 45$ bis 50 dB(A). Eine Lärmbelastung kann demnach ausgeschlossen werden.

Südlich des Plangebietes erstreckt sich eine Bahntrasse. Die Bahntrasse ist stillgelegt, so dass hier kein Zugverkehr besteht. Die Bahnstrecke wurde zwischen Zossen und Jüterbog im 19. Jahrhundert für militärische Zwecke errichtet. Zurzeit wird die Strecke zwischen Jänickendorf und Zossen als touristischen Zweck wie Draisine-Fahrten genutzt.

Eine Lärmbelastung kann demnach ausgeschlossen werden.

Geruchsimmissionen:

In etwa 200 m südlicher Entfernung des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 01 – Jänickendorf „Erdbeerstraße“ (Stand 19.11.2009).

Mit dem Bebauungsplan wurden die vorhandenen gewerblichen Nutzungen in Verbindung mit den umlagernden landwirtschaftlichen Produktionsstandorten in Ihrem Bestand gesichert. Städtebauliche Probleme ergaben sich aus der vorhandenen Immissionssituation der angrenzenden gemischten Baugebiete bzw. aus den zu erwartenden Immissionen in Verbindung mit den Erweiterungsinteressen von Gewerbe und Landwirtschaft.

Zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen ist die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) heranzuziehen.

Eine Geruchsimmission ist nach dieser Richtlinie zu beurteilen, wenn sie gem. Nr. 4.4.7 nach ihrer Herkunft aus Anlagen erkennbar, d.h. abgrenzbar ist gegenüber Gerüchen aus dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Hausbrandbereich, der Vegetation, landwirtschaftlichen Dünge-

maßnahmen oder ähnlichem. Sie ist in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung (IG) die folgenden Immissionswerte (IW) überschreitet:

Tab 3.: Immissionswerte (IW) für verschiedene Nutzungsgebiete

Wohn-/Mischgebiete	Gewerbe-/Industriegebiete	Dorfgebiete
0,10	0,15	0,15

Für den Bebauungsplan Nr. 01 Jänickendorf – Erdbeerstraße wurde ein Gutachten zur Geruchsmission von Dr. Wohlfarth durchgeführt (Stand 05.November 2008).

Nach dem Gutachten liegen für das Plangebiet des Bebauungsplanes Jänickendorf Nr. 02 „Zum Bahnhof“ die berechneten belästigungsrelevanten Kenngrößen (incl. Hedonik) mit den aktuellen Bestandsdaten und aktualisierten Emissionsfaktoren bei 8 bis 9 % der Gesamtbelastung der Jahresstunden vor.

Damit werden die o.g. Immissionswerte (IW) für Wohn-/Mischgebiete nicht überschritten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnen- und Arbeitsverhältnisse bleiben gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt.

Der Auszug der eben genannten berechneten belästigungsrelevanten Kenngröße aus dem Gutachten (Seite 32) ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Insgesamt sind keine Immissionen auf das Plangebiet zu erwarten.

Allgemeines:

Grundsätzlich ist darauf hinzuwirken, dass Beeinträchtigungen durch Baulärm und andere Immissionen weitgehend vermieden werden. Die während der Bauphase (einschließlich Transporte von Baumaterialien) entstehenden Lärm- und Staubbelastungen sind durch geeignete technologische und organisatorische Maßnahmen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Während der Baudurchführung (einschließlich Transporte) sind die Bestimmungen und Richtlinien der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29.08.2002 (32. BImSchV, BGBl. I S. 3478) sowie die Immissionsrichtwerte der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschmissionen“ vom 19.08.1970 (VVBaulärmG, Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160 vom 01.09.1970) einzuhalten. Es wird ausdrücklich auf die nach dem Brandenburgischen Landesimmissionsschutzgesetz vom 22. Juli 1999 (LImSchG, GVBl. S. 386) geschützte Nachtruhe von 22.00 bis 06.00 Uhr verwiesen, die insbesondere in Gebieten mit überwiegender Wohnnutzung zu gewährleisten ist.

II. Planinhalte und Planfestsetzungen

5. Planinhalt

5.1 Intention der Planung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es Wohngebäude innerhalb des Ortes mit Hilfe der Nachverdichtung zu entwickeln. Darüber hinaus sollen auch Nutzungen für soziale Zwecke errichtet werden (selbstbestimmende Seniorenwohngruppen). Die Erschließung der Grundstücke ist durch die Gemeindestraße „Zum Bahnhof“ gegeben.

5.2 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung von Wohnbauflächen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Ferner soll auch mit dem Grund und Boden sowie der Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme sparsam und schonend umgegangen werden (gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Auf Grund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB wird durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich auf die vorhandenen baulichen Strukturen (Bestandsgebäude) orientieren und eine sinnvoll sowie nachhaltige städtebauliche Entwicklung erfahren.

Die naturschutzfachlichen Belange sind zu berücksichtigen.

Einen Widerspruch zu den Grundsätzen und den Zielen der Raumordnung der Gemeinsamen Landesplanung ist nicht zu erkennen.

6. Wesentlicher Planinhalt

6.1 Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan trifft nach § 30 Abs. 1 BauGB alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA3) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Für die baulichen Entwicklungsflächen im Geltungsbereich sind innerhalb der Baugrenzen Gebäude zulässig, die den Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes gerecht werden. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Anlagen die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Der Ausschluss ist daher begründet, dass zu einem ein hoher Flächenverbrauch für diese Anlagen bestehen würde, wie es bei Gartenbaubetrieben und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu verzeichnen wäre. Zum anderen sind solche Anlagen für das Gebiet ungeeignet. Zum Beispiel nehmen Tankstellen nicht nur große Flächen in Anspruch, sondern sind auch durch ihre Emissionswerte (Lärm, Schmutz, etc.) ungünstig. Verwaltungsangelegenheiten werden von der Gemeinde Nuthe-Urstromtal im Ort Ruhlsdorf durchgeführt und bedürfen daher keine besonderen Flächen im Geltungsbereich.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, die unterteilt sind in WA1 bis WA3, wird überwiegend die benachbarten Nutzungen und der Bestand im und am Plangebiet beachtet. Zu dem werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung des kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden im vorliegenden Bebauungsplan die Grundflächenzahl, Gesamthöhe baulicher Anlagen und die zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die GRZ an, wie viel Quadratmeter Grundfläche baulicher Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie gibt also das Verhältnis zwischen überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche an. In die Grundflächenzahl werden außer den Hauptanlagen auch alle anderen im Gebiet zulässigen baulichen Anlagen einbezogen. Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4 fest.

Gesamthöhe baulicher Anlagen / Vollgeschosse

Die Bestandsgebäude am Plangebiet weisen Firsthöhen von ca. 9 bis 12 m mit 2 Vollgeschossen auf. Das vorhandene Wohnhaus mit mehreren Mietwohnungen weist ebenfalls eine Firsthöhe von ca. 12 m auf, allerdings ragt das Kellergeschoss ca. 1,40 m über den Boden, so dass hier insgesamt von einem drei Geschossgebäude ausgegangen werden kann. Zur Sicherung des Siedlungsbildes ist die Beschränkung der Firsthöhe erforderlich. Um der städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen, wird mit Hilfe von Abgrenzungen die Maße der Nutzung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete durch max. Höhenfestsetzungen festgelegt. Die max. Höhenfestsetzungen ergeben sich aus der vorhandenen Geländehöhen, aus Erfahrungswerten der Geschosshöhen von Einfamilienhäusern sowie aus den Bestandshöhen der Gebäude um das Plangebiet. Die max. Höhenfestsetzungen innerhalb des WA 1 wird durch die vorhandene Firsthöhe des Wohnhauses vorgegeben (Bestand: FH: 65.10 m ü. DHHN2016).

Mit dieser Höhenfestsetzung ist ein unterer Bezugspunkt nicht erforderlich.

Entsprechend der Bestandsituation um das Plangebiet erfolgt folgende Festlegung:

- WA1: 3 Vollgeschosse; FH: max. 65.10 m ü. DHHN2016
- WA2: 2 Vollgeschosse; FH: max. 63.97 m ü. DHHN2016
- WA3: 2 Vollgeschosse; FH: max. 63.78 m ü. DHHN2016

Um auch gebäudetechnische Anlagen auf den Dächern zu gewährleisten, die den aktuellen Stand der Technik entsprechen, sind geringfügige Überschreitungen zulässig. Dabei wird folgendes textlich festgesetzt:

„Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaßen der Firsthöhe baulicher Anlagen (FH) ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Schornsteine, etc.) bis zu 0,5 m ausnahmsweise zulässig.“

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Rechtsgrundlage ist § 22 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die offene und die geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Entsprechend § 22 BauNVO wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die offene Bauweise festgelegt.

Bei der offenen Bauweise werden folgende Hausformen unterschieden:

Einzelhaus: Ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Es kann sich dabei beispielsweise um ein Einfamilienwohnhaus, ein Mietshaus oder ein Gebäudekomplex handeln. Ausschlaggebend für die Zuordnung ist, dass das Gebäude sich auf einem einzigen Grundstück befindet.

Doppelhaus: Zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken werden durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt. Die beiden Häuser werden dabei baulich aufeinander abgestimmt.

Hausgruppe: Aus mindestens drei aneinandergebauten Häusern (beispielsweise Reihenhäusern) bestehend, die sich jeweils auf eigenen Grundstücken befinden. Die Hausgruppe muss als Ganzes an den Kopfenden einen Abstand zu den Nachbargrenzen einhalten.

Für den südlichen Bereich des Geltungsbereiches, hier den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 werden keine gesonderten Regelungen zu den Hausformen festgelegt. Aufgrund der vorhandenen Baustruktur (Wohngebäude mit mehreren Mietwohnungen) und der Zielstellung Wohnungen für soziale Zwecke aber auch weitere Einzel- und Doppelhäuser zu schaffen, können bzw. sind alle drei o.g. Hausformen möglich. Nicht desto trotz darf die Länge der Hausformen gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO höchstens 50 m betragen.

Für den nördlichen Bereich des Geltungsbereiches, hier das Allgemeine Wohngebiet WA2, sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Mit der Festsetzung wird ein sinnvoller Übergang zur nördlichen Nachbarbebauung (Einzelhäuser) geschaffen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude und der naturschutzbedeutsamen Baumreihen entlang der Straße „Zum Bahnhof“ wurden die Baugrenzen auf einen Abstand von 5 m festgesetzt.

Die Baugrenzen parallel zur Planstraße sowie zur östlichen Geltungsbereichsgrenze sind mit einem Abstand von 3 m festgelegt. Von der Planstraße zum bestehenden Wohngebäude ist ein Abstand von 5,20 m festgelegt. Der Abstand von 5,20 m ergibt sich aus dem Bestand der Kellereingänge des Gebäudes.

6.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig. Mit der Festsetzung wird sich an das Ortsbild orientiert.

6.1.5 Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6.1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ermöglicht Begrünungs- und Grünerhaltungsfestsetzungen (ausschließlich) aus städtebaulichen Gründen; dazu zählt gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch der Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege.

Vorhabenbedingt verlieren die angetroffenen Brutvögel einen lokal bedeutsamen Lebensraum infolge von Bebauung des Grünlandes sowie der Rodung von Gehölzen. Letztere sollten mittels Anlage einer standortgerechten Hecke kompensiert und vor Ort verbleibendes Grünland extensiv gepflegt werden.

Um selbige zu kompensieren, empfiehlt das Gutachten (Brutvogelfauna), standortgerechte Hecken zu pflanzen.

Dementsprechend wird folgendes festgesetzt:

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf einer Fläche von insgesamt 580 m² 180 Sträucher gem. Artenliste I in einer 3-reihigen Hecke zu pflanzen. (V/M2)

Artenliste I (Pflanzqualität: Sträucher 60 bis 100 cm):

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Purgier-Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)
Blutroter Hartriegel (<i>Cornus anguina</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Gemeiner Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Zweigrieffliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)	Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Eingrieffliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	

Die Festsetzung der Artenliste lässt sich städtebaulich auf standortgerechte Hecken begründen und ist auf den Artenschutz und Lebensraum der Brutvögel zurückzuführen (vielfältige Heckenstrukturen).

6.1.7 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An der Straße „Zum Bahnhof“ befindet sich eine Baumreihe (Linden/Esche). Diese Baumreihe hat eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung. Auch für den Artenschutz, insbesondere für Brutvögel, ist die Baumreihe eine wichtige Ruhe- und Fortpflanzungsstätte.

Die Baumreihe ist außerdem in einem gesunden Zustand. Aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Bedeutung wird die Baumreihe nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB „Erhaltung von Bäumen“ festgesetzt.

6.1.8 Straßenbegrenzungslinie

Die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes tangiert die Gemeindestraße „Zum Bahnhof“. Damit auch die verkehrliche Erschließung, neben der festgesetzten Planstraße, des Plangebietes gesichert ist und verdeutlicht wird, ist der Geltungsbereich an der eben genannten Straße zugleich Straßenbegrenzungslinie (vgl. Planzeichnung Buchstaben A,B und C,D). Demnach wurde textlich folgendes festgesetzt:

„Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB und CD ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.“

6.1.9 Gestalterische Festsetzungen

Um dem Ortsbild Jänickendorf weiter Rechnung zutragen sind gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO erforderlich.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind für die Hauptanlagen Sattel- und Walmdächer vorzufinden, welche Dachneigungen von ca. 32° bis 44° Grad aufweisen.

Um innerhalb des Plangebiets einen gestalterischen Spielraum zu gewährleisten wird im Bebauungsplan eine Dachneigung von 20° bis 45° Grad festgesetzt. Durch die Festsetzung wird das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Insgesamt lautet die gestalterische Festsetzung, unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und des gestalterischen Spielraumes, wie folgt:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind für die Hauptgebäude ausschließlich als Dachformen Sattel- und Walmdächer zulässig.

Ausnahmsweise können auch Zeltdächer zugelassen werden.
 Die Dachformen dürfen bis zu einer Neigung von 20° bis 45° Grad ausgeführt werden.

6.2 Textliche Hinweise

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind einzuhalten.

Niederschlagswasser

Da für das Plangebiet keine Altlasten bekannt sind, kann das Niederschlagswasser, an der Stelle wo es anfällt, versickert werden. Daher wird folgender Hinweis gegeben:

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

Bauzeitenbeschränkung

Aufgrund der Ergebnisse der Brutvogelkartierung wird zum weiteren Schutz darauf hingewiesen, dass eine Bauzeitenbeschränkung zu beachten ist. Demnach ist die Baufeldfreimachung nicht im Zeitraum zwischen 01. März bis 30. September durchzuführen. Dies gilt auch für die Anlage der Erschließungsstraße. (V/M1)

Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal

Aufgrund, dass der Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt, kann nicht konkret bestimmt werden, welche Bäume innerhalb der Baugrenzen erhalten oder beseitigt werden sollen. Daher ist folgendes für die weitere Planung zu berücksichtigen:

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 5 vom 17.04.2014 ist innerhalb dieses Bebauungsplanes zu beachten.

6.3 Flächenbilanz

Tab 4.: Flächenbilanz des Bebauungsplanes Jänickendorf Nr. 02 „Zum Bahnhof“

Art der Fläche	Größe (gerundet)
Fläche Allgemeines Wohngebiet (WA)	9.508,5 m²
- Max. mögliche Versiegelung GRZ von 0,4	3.803,4 m ²
+ 50 % Überschreitung	1.901,7 m ²
WA1	2.405,5 m ²
WA2	4.043,5 m ²
WA3	3.059,5 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	678,0 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	10.186,5 m²

7. wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Stadtplanerische Auswirkung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine weiteren städtebaulichen Auswirkungen erwartet. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb des Siedlungsgebietes. Dabei erfolgt durch den Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Ortsbildes eine Nachverdichtung im Innenbereich. Auf Grund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB wird durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen. Das Ortsbild wird im Bebauungsplan durch die max. Gebäudehöhen, die Anzahl der Vollgeschosse, der Bauweise und den gestalterischen Festsetzungen berücksichtigt.

Ein Widerspruch zu den Zielen der Landesplanung ist nicht zu erkennen.

7.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter

Durch die Planung des Bebauungsplanes Jänickendorf Nr. 02 „Zum Bahnhof“ werden die Schutzgüter Boden/Fläche, Wasser sowie Biotope infolge von Versiegelung und Verlust von Vegetations- bzw. Biotopflächen beeinträchtigt. Insgesamt befindet sich das Plangebiet im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ortes Jänickendorf. Durch den Bebauungsplan kann hier durch Innenentwicklungspotenziale weiter Wohnraum geschaffen werden. Eine Beeinträchtigung auf das Landschafts- bzw. Ortsbild kann, auf Grund der Festlegungen des Bebauungsplanes, ausgeschlossen werden (**Schutzgut Landschaftsbild**). Zusätzlich wird durch den Erhalt der Baumreihe (Linden/Esche) entlang der Straße „Zum Bahnhof“ sowie der festgesetzten Heckenpflanzungen (3-reihig) die naturschutzrechtlichen Belange des Landschaftsbild nicht weiter beeinträchtigt.

Durch die Planung können innerhalb der allgemeinen Wohngebiete insgesamt 5.705,1 m² Boden versiegelt werden. Zusätzlich können durch die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche weitere ca. 678 m² versiegelt werden. Allerdings wird hier darauf hingewiesen, dass eine Vollversiegelung der Straßenverkehrsfläche aus Erfahrungswerten nicht vollausgeschöpft wird, denn innerhalb der Straßenverkehrsflächen zählen beispielsweise auch Mulden, Bankette, etc.. Indessen wird darauf hingewiesen, dass auch bereits versiegelte Flächen innerhalb des Geltungsbereiches gegeben sind (1.880 m²). Nicht desto trotz wird der Boden, an den Bereichen wo noch keine Versiegelung stattgefunden hat, erheblich beeinträchtigt. Demnach würde durch eine max. Neuversiegelung von 4.503,1 m² die **Schutzgüter Boden/Fläche/Biotope erheblich beeinträchtigt**. Auf Grund des gewählten Verfahrens gelten die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Durch die Neuversiegelung werden auf einer Fläche von 4.503,1 m² (Worst-Case-Szenario) die Grundwasserneubildung (**Schutzgut Wasser**) potentiell eingeschränkt und der Oberflächenabfluss erhöht. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch geordnete vollständige Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken gemin-

dert werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen (keine Altlasten innerhalb des Plangebietes bekannt).

Wie oben bereits genannt, werden planungsrechtlich Wohnnutzungen mit Hausgärten bzw. Freiflächen geschaffen. Demnach ist eine Beeinträchtigung auf das Kleinklima (**Schutzgut Luft/Klima**) innerhalb des Plangebietes nicht gegeben. Des Weiteren wird durch die Anpflanzungsfestsetzung von Hecken sowie die Nutzung von Hausgärten und der Erhalt der Baumreihe (5 Linden + 1 Esche) entlang der Gemeindestraße ein gesundes Kleinklima gefördert (Frischluftentstehung).

Der innerstädtische Lebensraum für Vögel erfährt durch die Anpflanzungsfestsetzung von Hecken (V/M2) sowie der Bauzeitenbeschränkung (V/M1) keine erheblichen vorhabenbedingten Beeinträchtigungen (**Schutzgut Arten**).

Reptilien, hier Zauneidechsen, konnten nicht nachgewiesen werden.

Andere Tiergruppen sind auf Grund von fehlenden Lebensraumstrukturen nicht beeinträchtigt.

Es besteht somit kein Verdacht, dass innerhalb des Vorhabenbereiches wild lebende Tiere der besonders und/oder streng geschützten Arten vorkommen.

Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind damit nicht erforderlich. Eine Verletzung der Zugriffsverbote gem. § 44 Abs .1 BNatSchG ist nicht gegeben.

7.3 Soziale Auswirkungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden weitere Bedürfnisse des Menschen, wie der Erholungsfunktion (Rückzugsräume), Rechnung getragen (Schutzgut Mensch). Auch Lärmimmissionen, wie Verkehrslärm können aufgrund der Entfernung zur Landestraße L 73 „Luckenwalder Straße“ und den Beurteilungsergebnissen der Straßenlärmkartierung des Landes Brandenburg (Stand 2012) ausgeschlossen werden.

In etwa 200 m südlicher Entfernung des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 01 – Jänickendorf „Erdbeerstraße“ (Stand 19.11.2009). Mit dem Bebauungsplan wurden die vorhandenen gewerblichen Nutzungen in Verbindung mit den umlagernden landwirtschaftlichen Produktionsstandorten in Ihrem Bestand gesichert.

Dabei wurde ein Geruchsgutachten erstellt.

Geruchsimmissionen können für den Menschen aufgrund der Ergebnisse des damaligen Geruchsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 01- Jänickendorf „Erdbeerstraße“ für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Insgesamt werden die umweltbezogenen Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch** und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung nicht erheblich beeinträchtigt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bleibt gewahrt.

Durch die Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebiet werden auch Rückzugsorte für den Menschen geschaffen und erhalten (Erholungsfunktion).

Soziale Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

7.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit sind nicht gegeben.

7.5 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Eine Beeinträchtigung auf die Infrastruktur ist nicht gegeben. Das Plangebiet ist an vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur erschlossen (Gemeindestraße „Zum Bahnhof“). Entsprechende Abstimmungen mit den zuständigen Versorgungsträgern, dem Bauherren und der Gemeinde Nuthe-Urstromtal zur Erschließung sind in der konkreten Planungsebene zu führen. Hier wird lediglich noch einmal darauf hingewiesen, dass die RAS 06 zu beachten ist.

Von einer erheblichen Verkehrserhöhung durch Zuzüge von Familien innerhalb des Plangebietes ist nicht gegeben.

III. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Nuthe-Urstromtal hat in ihrer Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ im Amtsblatt _____ der Gemeinde Nuthe-Urstromtal ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom _____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis zum _____ ihre Stellungnahmen an die Gemeinde Nuthe-Urstromtal einreichen.

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Nuthe-Urstromtal hat in ihrer Sitzung am _____ die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geprüft, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Ausfertigungsvermerk

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am _____ als Satzung ausgefertigt.

Bekanntmachungsvermerk

Der Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im amtlichen Verkündigungsblatt für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

B. Rechtsgrundlage / Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]).

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013 ; ber. 16 . Mai 2013 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 , [Nr. 5]) .

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29 . Juli 2009 (BGBl. IS. 2542) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

DIN 18005-1: Schallschutz im Städtebau-Teil 1

Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RAS06- (2006)

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2011): Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen.

Landesamt für Umwelt: Lärmkartierung. Straßenverkehrslärm Brandenburg 2012.

Landesentwicklungsprogramm 2007 der Länder Berlin und Brandenburg vom 15. Dezember 2007 (Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg), in Kraft getreten am 1. Februar 2008.

Landesimmissionsschutzgesetz – LImSchG vom 22. Juli 1999 (GVBl. I/99,[Nr.17], S. 386).

Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), vom 29. April 2019 (GVBl. II. Nr. 3).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. IS. 1057).

BEZZEL, E. (1985): Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Nonpasseriformes. Aula Wiesbaden

BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Passeres. Aula Wiesbaden

MÄDLow, W. u. T. RYSLAVY (2008): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg. Naturschutz u. Landschaftspflege in Brandenburg 17 (4) 2008

RYSLAVY, T., HAUPT, H. u. R. BESCHOW (2012): Die Brutvögel in Brandenburg und Berlin – Ergebnisse der ADEBAR-Kartierung 2005-2009. OTIS 19 – 2011 Sonderheft

SÜDBECK, P., ANDREZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K u. C. SUDFELDT (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell

Natur + Text (2019): Erfassung von Zauneidechsen im Geltungsbereich des B-Plans „Zum Bahnhof“ Jänickendorf.

C Anhang

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA3) sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaßen der Firsthöhe baulicher Anlagen (FH) ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Schornsteine, etc.) bis zu 0,5 m ausnahmsweise zulässig.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4. Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf einer Fläche von insgesamt 580 m² 180 Sträucher gemäß Artenliste I in einer 3-reihigen Hecke zu pflanzen.

Artenliste I (Pflanzqualität: Sträucher 60 bis 100 cm):

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Purgier-Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)
Blutroter Hartriegel (<i>Cornus anguina</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Gemeiner Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Zweigrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)	Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	

6. Straßenbegrenzungslinie

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB und CD ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.

7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind für die Hauptgebäude ausschließlich als Dachformen Sattel- und Walmdächer zulässig.
Ausnahmsweise können auch Zeltdächer zugelassen werden.

Die Dachformen dürfen bis zu einer Neigung von 20° bis 45° Grad ausgeführt werden.

Textliche Hinweise

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind einzuhalten.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

Bauzeitenbeschränkung

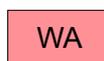
Die Bauzeitbeschränkung ist nicht im Zeitraum zwischen 01. März bis 30. September durchzuführen. Dies gilt auch für die Anlage der Erschließungsstraße.

Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 5 vom 17.04.2014 ist innerhalb dieses Bebauungsplanes zu beachten.

Legende Festsetzungen durch Planzeichen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 BauNVO)

FH in m
ü. DHHN2016

Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



offene Bauweise (§ 22 BauNVO)



Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Erhaltung von Bäumen

sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Bemaßung in Meter

Informative Planzeichen



mögliche Flurstücksabgrenzungen (kein Normcharakter)

D Anlage

- Brutvogelfauna im Bebauungsplangebiet „Zum Bahnhof“ (2019), Seiten 6

- Erfassung von Zauneidechsen (2019), Seiten 6

- Auszug des Gutachtens zur Geruchsimmission von Dr. Wohlfarth zum BP Nr. 1 im Ortsteil Jänickendorf der Gemeinde Nuthe-Urstromtal (Abbildung 4.3: Belästigungsrelevante Kenngröße berechnet mit aktuellem Bestandsdaten und aktualisierten Emissionsfaktoren), Seiten 1