Gemeinde Nuthe-Urstromtal
OT Schöneweide

Bebauungsplan Schöneweide Nr.03
„Lüdersdorfer Straße“

Begründung

Entwurf

31. Juli 2020

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

Inhaltsverzeichnis

Planungsgegenstand 4
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit 4
1.1 Ziele und Zwecke der Planung 4
1.2 Anlass, Erforderlichkeit und Verfahren 4
2. Beschreibung des Plangebiets 6
2.1 Räumliche Lage 6
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 6
2.3 Gebiets-/Bestandssituation/Biotoptypen 7
2.4 Erschließung 10
3. Planunterlage 11
4. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen 12
4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung 12
4.2 Landschaftsplanung 14
4.3 Überörtliche Fachplanungen 15
4.3.1 Flächennutzungsplan 15
4.3.2 Landschaftsplan 17
4.3.3 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht 17
4.3.4 Trinkwasserschutz 17
4.3.5 Überschwemmungsgebiet 17
4.3.6 Bodendenkmal / Gebäudedenkmal 17
4.3.7 Waldflächen 18
4.3.8 Benachbarte Bebauungspläne 18
5. Umweltbelange 18
5.1 Umweltprüfung 18
5.2 Detaillierungsgrad 18
5.3 Prüfung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB 18
5.4 Eingriffs- und Ausgleichsregelung 19
5.5 Artenschutz 19
5.6 Immissionsschutz 20
5.7 Gehölzschutzverordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark 21
Planinhalte und Planfestsetzungen 21
6. Entwicklung der Planungsüberlegungen 21
6.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept 21
6.2 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen 21
7. Grundzüge der Planfestsetzungen 22
7.1 Art der baulichen Nutzung 22

7.2 Maß der baulichen Nutzung 22
7.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen 23
7.4 Straßenbegrenzungslinie 24
7.5 Gestalterische Festsetzungen 24
7.6 Textliche Hinweise 24
7.6.1 Abstandsflächen 24
7.6.2 Niederschlagswasser 24
8. Prüfung sich wesentlich unterscheidender Lösungen/Planalternative 25
9. Flächenbilanz 25
Auswirkungen des Bebauungsplanes 26
10. Stadtplanerische Auswirkung 26
11. Auswirkungen auf die Umwelt 26
12. Soziale Auswirkungen 28
13. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen 28
14. Auswirkungen auf die Infrastruktur 28
VERFAHREN 29
Rechtsgrundlagen / Quellen 30
Anlage 31
15. Festsetzungen des Bebauungsplanes 31
15.1 Textliche Festsetzungen 31
15.2 Festsetzung durch Planzeichen 32
15.3 Planzeichnung 33
Anhang 33
16. Gutachten 33

Tabellen

Tab. 1: Flächenbilanz des Bebauungsplanes 25

Abbildungen

Abb. 1: Lage des Bebauungsplanes im Ortsteil Schöneweide (ohne Maßstab) 6
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming 15
Abb. 3: Ausschnitt FNP der Gemeinde Nuthe-Urstromtal OT Schöneweide 16

PLANUNGSGEGENSTAND

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Schöneweide Nr. 03 „Lüdersdorfer Straße“ wurde in der Gemeindevertretersitzung am 17.12.2019 gefasst. Der Bebauungsplan soll gem. § 13b BauGB aufgestellt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit der Bebauung von Einzel- oder Doppelhäuser mit der Nutzung Wohnen geschaffen werden. Der Geltungsbereich grenzt im Süden an die Lüdersdorfer Straße (Gemeindestraße) sowie an bestehende Gebäude, im Westen an Bestandsgebäuden und im Norden und Osten an die offene Landschaft an. Der Geltungsbereich umfasst Flächen, die zum einen an den Rändern von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen liegen (Beurteilung nach § 35 BauGB) und zum anderen bereits bebaute Grundstücke einbeziehen (Beurteilung nach § 34 BauGB).

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Verdichtung des Ortsteils. Entsprechend der Zielsetzung wird eine Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen bedarfsgerecht vollzogen.

Der Bebauungsplan soll, für die im Außenbereich liegenden Flächen, die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthalten. Für die bestehenden Bestandsgebäude, die bereits nach § 34 BauGB beurteilt werden können, sollen als Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

1.2 Anlass, Erforderlichkeit und Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 8.000 m^2. Die Flächen, die innerhalb des Geltungsbereichs zurzeit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen sind (ca. 4.495 m^2), sollen mit Hilfe des § 13b BauGB als Wohnnutzung zugeführt werden. Das Vorhaben kann nicht nach § 35 BauGB zugelassen werden. Der Bebauungsplan ist daher allgemein zur Schaffung von Baurecht für das geplante Vorhaben erforderlich.
Die Einbeziehung der vorhandenen Bestandsgebäude auf dem Flurstück 174 der Flur 3 in der Gemarkung Schöneweide in den Geltungsbereich ist notwendig, um klarzustellen, dass der Trennungsgrundsatz gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) Rechnung getragen wird.
Der Bebauungsplan ist im Besonderen erforderlich um hier langfristig das Wohnen entlang der Lüdersdorfer Straße planungsrechtlich zu ermöglichen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt gem. Z. 5.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) an vorhandene Siedlungsgebiete an.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird unter Berücksichtigung der o.g. Gründe im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB *„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“* in der durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des

neuen Zusammenlebens in der Stadt“ novellierten Fassung des Baugesetzbuches durchgeführt.

Gemäß § 13b BauGB ist das beschleunigte Verfahren möglich für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB von weniger als 10.000 m^2, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Von der Durchführung der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird in diesem Verfahren nach § 13b BauGB abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.
Die oben genannten Voraussetzungen sind für den Bebauungsplan erfüllt. Der Bebauungsplan schließt, einmal durch das bebaute Grundstück westlich und südlich entlang der Lüdersdorfer Straße an die vorhandene Bebauung an (Zusammenhang bebauter Ortsteil). Des Weiteren kann der Bebauungsplan über die Lüdersdorfer Straße erschlossen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst rund ca. 8000 m^2. Eine zulässige Grundfläche von 10.000 m^2 kann somit nicht überschritten werden.

Ein beschleunigtes Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe 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. Der Bebauungsplan bereitet ein solches Vorhaben nicht vor.
Im beschleunigten Verfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.
Nach § 13b i. V. m. § 13a (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 und zulässig, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 10.000 m^2 beträgt.

Zusätzlich besteht im Ortsteil Schöneweide der Gemeinde Nuthe-Urstromtal die Nachfrage von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern durch.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt stehen im Ortsteil Schöneweide keine Innenentwicklungspotenziale für die Kommune zur Verfügung. Baulücken, die zu Wohnzwecken genutzt werden könnten, sind ebenfalls nicht vorhanden (alle im privaten Eigentum). Auch leerstehende Gebäude, die dem Wohnen dienen könnten, sind im Ortsteil Schöneweide nicht verfügbar (kein Gebäudeleerstand).

Das Plangebiet befindet sich zu dem im Einzugsbereich der Arbeitsstätten, der Versorgungseinrichtungen und der Freizeitangebote der Gemeinde Nuthe-Urstromtal

aber auch des Ortes selbst. Darüber hinaus befindet das Plangebiet im fußläufigen Einzugsbereich der Bushaltestelle des Ortsteiles Schöneweide.

Demnach trägt der Standort des Plangebietes auch zu einer räumlichen Zuordnung bei.

Des Weiteren wird mit Hilfe des Bebauungsplanes eine Arrondierung des Ortes erreicht, damit handelt es sich um eine städtebauliche Abrundung.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Schöneweide der Gemeinde Nuthe-Urstromtal im Landkreis Teltow-Fläming. Schöneweide befindet sich ca. 7 km nordöstlich der Stadt Luckenwalde. Der Geltungsbereich befindet sich im zentralen Bereich entlang der Lüdersdorfer Straße des Ortes Schöneweide.

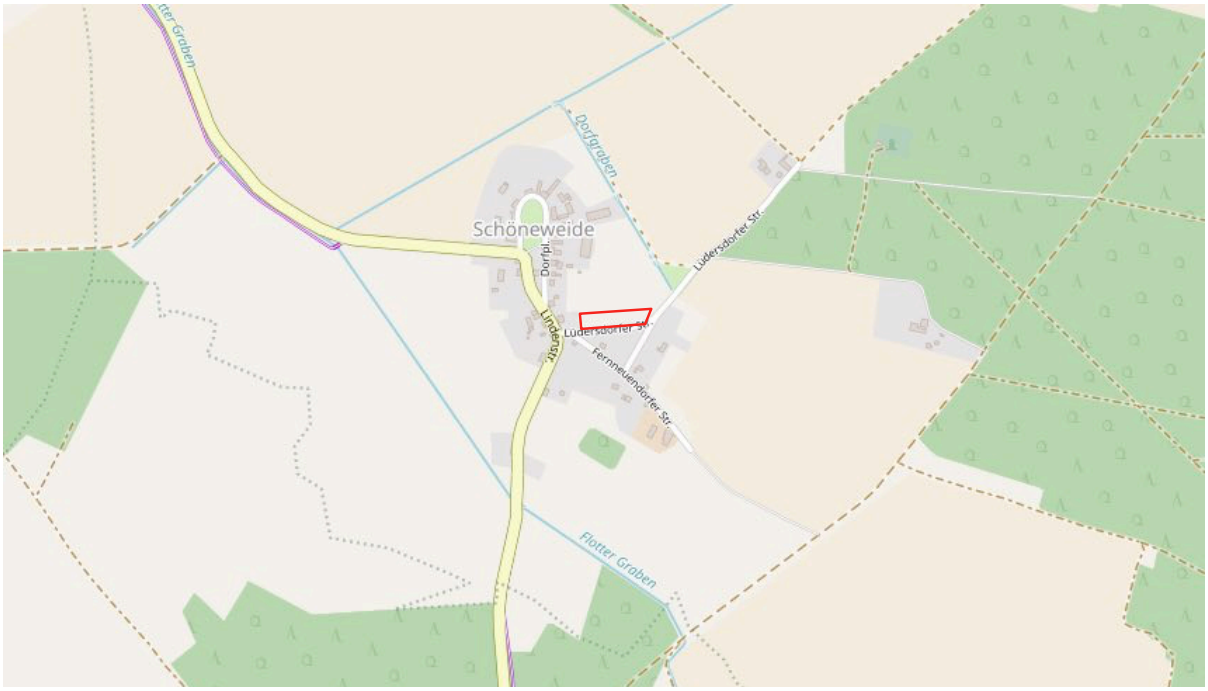


Abb. 1: Lage des Bebauungsplanes im Ortsteil Schöneweide (ohne Maßstab)

© OpenStreetMaps

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus der Planzeichnung hervor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen der nachfolgenden Flurstücke folgender Fluren:

Flur 3 der Gemarkung Schöneweide

Teilfläche des Flurstücks 15, Flurstück 174, Teilfläche des Flurstückes 175

Flur 1 der Gemarkung Schöneweide

Teilfläche der Flurstücke 190 und 224

2.3 Gebiets-/Bestandssituation/Biotoptypen

Die Einschätzung der Biotopausstattung und der Habitatbedingungen des Untersuchungsgebietes wurde durch eine Vor-Ort-Besichtigung am 25.03.2020 vorgenommen.

Im Norden des Untersuchungsgebietes schließt sich direkt eine Baumgruppe und eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche mit einzelnen Obstbäumen an. Im Westen reicht es bis an ein bebautes Grundstück heran. Im Osten grenzt aufgelassenes Gartenland mit alten Obstbäumen an.

Beim Untersuchungsgebiet selbst handelt es sich um eine kurzrasige Wiesenfläche (Biotoptyp Frischwiese, verarmte Ausprägung – 051122 ohne spontanen Gehölzbestand), die zum Zeitpunkt der Aufnahme bearbeitet (verticutiert) war. Die Fläche gliedernde Boden- oder Biotopelemente fehlen; vielmehr besitzt das zur Wohnbebauung vorgesehene Untersuchungsgebiet eine einheitliche offene und ebene Struktur.

Die Bestandssituation des Untersuchungsgebietes zeigt die folgende Dokumentation.

Blick auf das Untersuchungsgebiet in Richtung Westen: nördliche Abgrenzung durch Birke und Pflaumenbaum, südliche Abgrenzung durch die Baumreihe aus

Linden entlang der Lüdersdorfer Straße.

Ausblick auf das Untersuchungsgebiet in Richtung Osten: Bebauung an der Südseite der Lüdersdorfer Straße.

Die Randstrukturen aus Frischwiesen mit Obstbäumen nördlich vom Untersuchungsgebiet.

Die Obstbäume und Höfe nordwestlich des Untersuchungsgebietes.

Boden/Wasser:

Nach Überprüfung über die BÜK 300 sind innerhalb des Plangebietes überwiegend podsolige, vergleyte Braunerden und vergleyte Podsol-Braunerden aus Sand über periglaziärfluviatilem Sand vorhanden. Es können auch die Bodenarten podsolige Regosole und Podsol-Regsole aus Flugsand vorkommen, jedoch sind diese gering verbreitet.

Durch die Bodenverhältnisse aus Sand oder Flugsand und dem Grundwasserverhältnis (Gesamtmächtigkeit > 3 bis 10 m) ist davon auszugehen, dass eine unkomplizierte Aufnahme des Niederschlagswassers gegeben ist.

2.4 Erschließung

Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet ist durch die öffentliche Gemeindestraße „Lüdersdorfer Straße“ erschlossen.

Rad- und Fußwege

Ein separater Rad- bzw. Fußweg ist im und am Plangebiet nicht vorhanden.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Der Wasserversorgungsverband „Nuthe Wasser und Abwasser“ (NUWAB) mit Sitz in Luckenwalde ist für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung des Ortsteiles Schöneweide der Gemeinde Nuthe-Urstromtal zuständig.

Niederschlagswasser

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Löschwasser

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (BbgBKG) müssen die Gemeinden eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt.

Richtwerte für die ausreichende Bemessung der Löschwasserversorgung von Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung sind im Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) angegeben. Bei dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebiet mit einer festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse von zwei ist der Löschwasserbedarf – ungeachtet der Gefahr der Brandausbreitung – mit 48 m^3/h anzusetzen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Löschwasserversorgung nachzuweisen.

Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet kann an das Versorgungsnetz angeschlossen werden. Am Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Netzbetreibers.

3. Planunterlage

Nach § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) sind als Unterlagen für Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen (Planunterlagen). Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann.

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die

Geländehöhe ergeben. Von diesen Angaben kann dann abgesehen werden, wenn sie für die Festsetzungen nicht erforderlich sind.

Für diesen Bebauungsplan werden als Kartengrundlage die DXF-Daten aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster – Informationssystem ALKIS, durch das Vermessungsbüro VBS Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Manfred Schmidt, Spandauerstraße 15, 14943 Luckenwalde verwendet (Stand: 18.03.2020). Die Planzeichnung ist im Maßstab 1:500 erstellt.

4. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet umfasst Flächen, die planungsrechtlich dem Innen- und Außenbereich zuzuordnen sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben wäre somit gegenwärtig auf der Grundlage des § 34 (Innenbereich) und § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Erteilung von Baugenehmigungen nach § 30 BauGB geschaffen werden.

4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal Bad Belzig OT Schöneweide sind folgende Erfordernisse der Raumordnung zu beachten:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) [1]
- Landesentwicklungsplan 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 ha/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

[1] Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I, S. 235).

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 raumordnerischen 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 Ziel 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).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 8.000 m^2. Die Flächen, die innerhalb des Geltungsbereichs zurzeit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen sind (ca. 4.495 m^2), sollen mit Hilfe des § 13b BauGB zu Wohnnutzungen entwickelt werden.

Für die Flächen, die aktuell nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, sind nach den Zielen der Raumordnung die Eigenentwicklung durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption anzuwenden. In die Berechnung des Entwicklungsspielraumes, der für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen zur Verfügung steht, sind Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt wurden, aber noch nicht erschlossen oder auch noch nicht bebaut sind, einzubeziehen. D. h. sie werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

Auf Grund, dass das Plangebiet durch die Gemeindestraße „Lüdersdorfer Straße“ erschlossen ist, kann von der Eigenentwicklungsoption abgesehen werden. Des Weiteren erfährt die Gemeindestraße durch das Vorhaben auch eine sinnvolle Ausnutzung (ohne die technische Infrastruktur weiter auszubauen). Zu dem wird dem Ziel 5.2 (Siedlungsanschluss) Rechnung getragen.

Insgesamt kann daher festgehalten werden, dass die Ziele der Raumordnung ausreichend in die Planung Berücksichtigung finden und demnach auch kein Widerspruch zu erkennen ist.

Regionalplan Havelland-Fläming 2020

Aktuell wird durch die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 aufgestellt, dabei sollen insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,

zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und zum Freiraum getroffen werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 erfolgte am 27. Juni 2019 und beinhaltet als Gesamtplan auch die Planungsabsicht, Festlegungen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung zu treffen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

Die Aufforderung der ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen, Aufschluss über diejenigen von ihnen beabsichtigen oder bereits eingeleiteten Planungen und Maßnahmen sowie über deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die Planaufstellung bedeutsam sein können (§ 9 Abs. 1 Satz 2 ROG) ist anschließend mit Fristsetzung zum 29. Februar 2020 erfolgt.

Zu dem hat die Regionalversammlung auf der Sitzung am 30. Januar 2020 mit Beschluss 01/05/01 die Aufstellung eines Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ einstimmig beschlossen.

Der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde auf der Sitzung der Regionalversammlung am 02. April 2020 mit Beschluss 02/04/01 gebilligt.

Die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens und die öffentliche Auslegung der Unterlagen des Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ einschließlich Umweltbericht wurden auf der Sitzung der Regionalversammlung mit Beschluss 02/04/02 am 02. April 2020 beschlossen.

Eine Beurteilung kann nach aktuellem Kenntnisstand noch nicht erfolgen.

4.2 Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan

Als Entwicklungsziele des Landschaftsrahmenplanes Teltow-Fläming werden für das überplante Gebiet in Schöneweide folgende Teilaspekte dargestellt:

- Nachrangige Aufwertung von überwiegend intensiv genutztem Grünland,
- Erhalt und Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung.

Für das Ortsbild in Schöneweide wird folgendes definiert:

- Erhalt und Aufwertung des Ortsbildes regionstypischer Dörfer

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming

Nach § 10 Abs. 1 BNatSchG werden die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Bereich eines Landes im Landschaftsprogramm oder für Teile des Landes in Landschaftsrahmenpläne dargestellt. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten, die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

Aufgrund, dass das Plangebiet einen kleinen Teil der überwiegend intensiv genutzten Grünfläche beansprucht, sind dies von nachrangiger Bedeutung.

Der Erhalt und die Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung, hier der erhaltenswerte Baumbestand entlang der Lüdersdorfer Straße, werden nicht beeinträchtigt. Die e. g. Bäume werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b für Erhaltung von Bäumen im Bebauungsplan festgesetzt.

Auch der Erhalt und Aufwertung des Ortsbildes regionstypischer Dörfer werden durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie z.B. der Dachformen und der Geschossigkeit, berücksichtigt.

Es steht somit der übergeordneten Planung nichts entgegen.

4.3 Überörtliche Fachplanungen

4.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan aus § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan bildet somit die erste Stufe im zweistufigen Planungssystem des Baugesetzbuches mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) als erste Stufe und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) als zweiter Stufe. Während der Flächennutzungsplan die städtebauliche Planung der Gemeinde in den Grundzügen

vorzeichnet, hat der Bebauungsplan die Aufgabe, aus der aktuellen Situation heraus konkret und detailliert den vorgegebenen Rahmen auszufüllen.

Der genehmigte derzeit gültige FNP der Gemeinde Nuthe-Urstromtal stellt die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs ebenso wie der Bebauungsplan als Wohnbaufläche dar. Der westliche Bereich des Plangebietes befindet sich im genehmigten FNP in einer gemischten Baufläche.

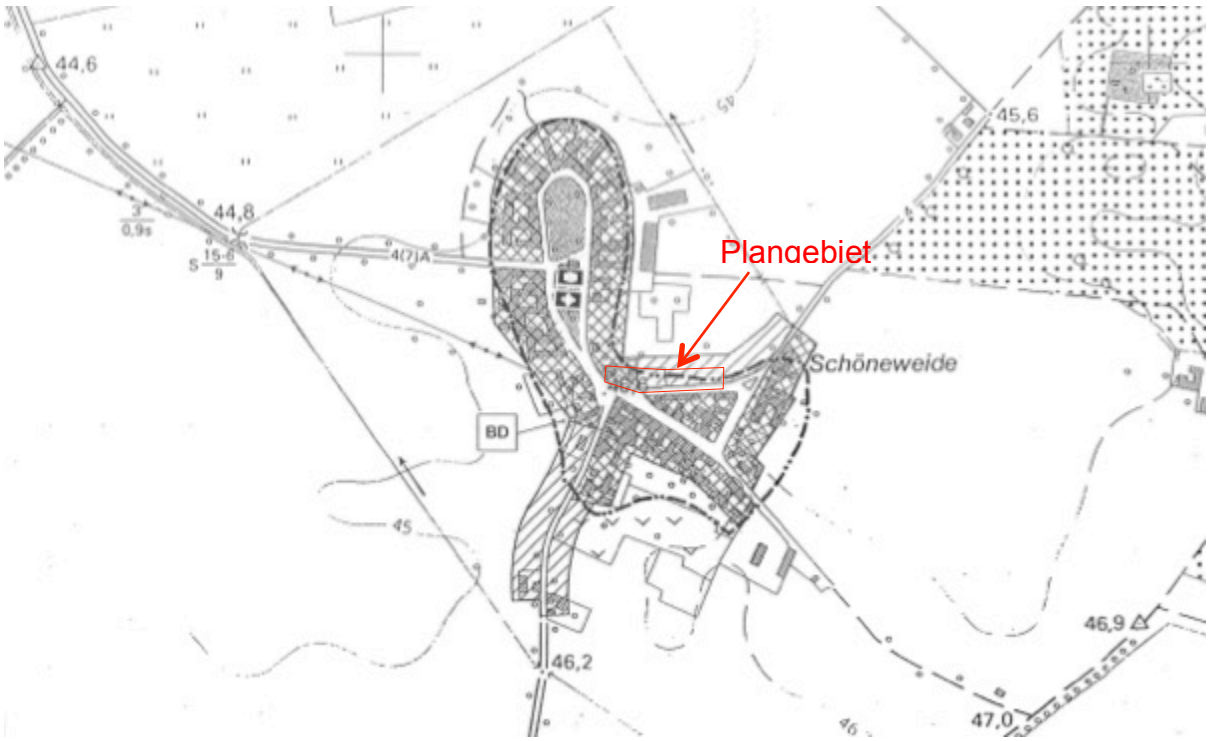


Abb. 3: Ausschnitt FNP der Gemeinde Nuthe-Urstromtal OT Schöneweide

Der Bebauungsplan wäre in einem geringen Umfang nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar (ca. 0,2 ha). Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13 b BauGB kann der Bebauungsplan an dieser Stelle vom Flächennutzungsplan abweichen, der FNP ist demnach im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da allerdings die Größe der überplanten Fläche durch den Bebauungsplan unterhalb der im Maßstab des FNP darstellbaren Flächengröße liegt, ist eine Anpassung des FNP nicht unbedingt erforderlich.

Des Weiteren ist an dieser Stelle klar zustellen, dass der vorhandene bebaute Bereich aktuell auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen ist, und demnach auch die Eigenart der näheren Umgebung, wie die Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für den vorhandenen Bestand sind keine negativen Auswirkungen auf die bereits bestehende Art der baulichen Nutzung gegeben. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben demnach gewahrt.

4.3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan ist nicht betroffen, da der Flächennutzungsplan das Plangebiet bereits als Baufläche vorsieht.

4.3.3 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Schutzgebiete vor.

Geschützte Biotope nach § 30 (BNatSchG) und § 17 BbgNatSchAG

Innerhalb des Untersuchungsraumes des Bauvorhabens befinden sich keine geschützten Biotope. Alleen die unter dem Schutz nach § 17 BbgNatSchAG liegen, befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

4.3.4 Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

4.3.5 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.

4.3.6 Bodendenkmal / Gebäudedenkmal

Das Plangebiet tangiert bzw. überplant das Bodendenkmal 130219: Friedhof Mittelalter Neuzeit, Dorfkern Mittelalter, Dorfkern Neuzeit.

Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass Funde bzw. Befunde im gesamten Plangebiet bestehen können. Daher sollte auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes folgender textlicher Hinweis aufgenommen:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallscherben, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 1 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 und 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

Gebäudedenkmale sind nicht betroffen.

4.3.7 Waldflächen

Flächen für Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) sind innerhalb des Plangebietes nicht betroffen.

4.3.8 Benachbarte Bebauungspläne

Benachbarte Bebauungspläne im Ortsteil Schöneweide liegen nicht vor.

5. Umweltbelange

5.1 Umweltprüfung

Nach § 13b i. V. m. § 13a und § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten 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 10.000 m^2 zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht überschritten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst rund 0,8 ha. Eine zulässige Grundfläche von 10.000 m^2 kann somit nicht überschritten werden.
Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

5.2 Detaillierungsgrad

Auch wenn eine formelle Umweltprüfung für Bebauungspläne nach § 13b BauGB nicht erforderlich ist, sind Auswirkungen und Folgen der Planung auf die Umwelt zu prüfen.

5.3 Prüfung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

Mit dem Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahmen von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Für die Flächen, die aktuell nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, sind nach den Zielen der Raumordnung die Eigenentwicklung durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption anzuwenden. In die Berechnung des Entwicklungsspielraumes, der für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen zur Verfügung steht, sind Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt wurden, aber noch nicht erschlossen oder auch noch nicht bebaut sind, einzubeziehen. D. h. sie werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

Auf Grund, dass das Plangebiet durch die Gemeindestraße „Lüdersdorfer Straße“ erschlossen ist, kann von der Eigenentwicklungsoption abgesehen werden. Des Weiteren erfährt die Gemeindestraße durch das Vorhaben auch eine sinnvolle Ausnutzung (ohne die technische Infrastruktur weiter auszubauen). Zu dem wird dem Ziel 5.2 (Siedlungsanschluss) Rechnung getragen.

Daher kann festgehalten werden, dass mit dem Bebauungsplan eine sinnvolle Nachverdichtung von Wohnraum erfolgt und so mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird.

5.4 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Nach § 13b i. V. m. § 13a (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 und zulässig, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 10.000 m^2 beträgt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst rund 0,8 ha. Eine zulässige Grundfläche von 10.000 m^2 kann somit nicht überschritten werden.

5.5 Artenschutz

Brutvögel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Begutachtung auf Brutvogel-Vorkommen durchgeführt. Das Plangebiet wurde am 08.04., 17.04. und 17.05.2020 aufgesucht. Das Fachgutachten hat ergeben, dass im Untersuchungsgebiet 2 Brutvogelarten angetroffen wurden (sehr häufig bzw. mittelhäufige bis häufige Brutvogelarten).

Das innerörtliche Untersuchungsgebiet wird von je einem Brutpaar des Stares (S. vulgaris) und des Feldsperlings (P. montanus) belebt. Sie nisten in Baumhöhlen des altbaumreichen ehemaligen Kleingartens. Ersterer gilt im Land Brandenburg als sehr häufig, letzterer als mittelhäufig bis häufig (RYSLAVY et al. 2012) und ihr Bestand gilt als nicht gefährdet (MÄDLOW & RYSLAVY 2008).

Der für die Bebauung vorgesehene Acker, aber auch das Grünland und die noch relativ jungen Linden wiesen keine Brutvögel auf.

Ungeachtet dessen wurden sie jedoch von dorftypischen Randsiedlern, zu denen der Weißstorch (*Ciconia ciconia*), die Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*), die Feldlerche (*Alauda arvensis*), die Bachstelze (*Motacilla alba*), der Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), die Elster (*Pica pica*), der Haussperling (*Passer domesticus*) und der Stieglitz (*Carduelis carduelis*) gehören, im Rahmen der Nahrungssuche frequentiert.

Aus vogelkundlicher Sicht erscheint die geplante Bebauung des ca. 0,5 ha großen Ackers mit Wohnhäusern als unerheblich. Er ist frei von Brutvögeln und in

Nachbarschaft nistende Randsiedler treffen weiterhin auf artgerechte Nahrungshabitate in Form des dem BP-Gebiet anliegenden Grün- und Ackerlands.

Das künftige Wohnquartier sollte dennoch hinreichend durchgrünt und mit einer ca. 3 m breiten Hecke aus standortheimischen blühenden bzw. fruchtenden Gehölzen umschlossen werden. Mit ihrer Hilfe ließe sich das örtliche Lebensraum- und Nahrungsdargebot für Vögel durchaus verbessern.

Das Fachgutachten „Brutvogelfauna – Bebauungsplan Schöneweide Nr. 03 „Lüdersdorfer Straße“ ist der Begründung beigefügt.

Reptilien

Als wärmeliebende Reptilienart bevorzugen Zauneidechsen (Lacerta agilis, Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) trockene, gut besonnte und damit wärmebegünstigte Lebensräume. Unterschiedliche Kleinstrukturen aus offenen und locker bzw. halblichten mit Gras- und Ruderalfluren bewachsenen Schutt- und Steinaufschüttungen, offene Sandflächen und Reisighaufen, vereinzelt stehende Bäume, Baumstümpfe oder Buschwerk stellen ebenso günstige Lebensraumstrukturen für Zauneidechsen dar. Zur Eiablage werden vor allem sandige Bereiche mit gut grabbaren Böden benötigt. Die Überwinterung erfolgt in Verstecken, die vor Frost geschützt sind.

Geeignete Habitatstrukturen, wie sie für Zauneidechsenpopulationen zur Reproduktion und Überwinterung erforderlich sind, können für das Untersuchungsgebiet nicht benannt werden. Potenzielle Lebensräume bzw. Vorkommen von Zauneidechsen werden demnach ausgeschlossen.

Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung für die Reptilienart „Zauneidechse“ ist der Begründung als Anlage beigefügt.

5.6 Immissionsschutz

Für das Plangebiet ist der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG durch die Abstufung der Baugebietstypen zu berücksichtigen.

Der Planungsgrundsatz, dass einander benachbarte Gebiete in ihrem Schutzanspruch um mehr als 5 dB(A) divergieren sollen, ist zu beachten.

Hier wurde zunächst der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Nuthe-Urstromtal herangezogen. Indem wurde eindeutig festgelegt, dass die gegenüberliegenden Gebäude des Plangebietes sich innerhalb einer gemischten Baufläche befinden. Nach der Bestandsaufnahme vor Ort sind jedoch überwiegend Wohnnutzungen vorhanden.

Gewerbliche Strukturen, die gem. in einem Mischgebiet bzw. in einer gemischten Baufläche zulässig sind, können nicht erkannt werden. Lediglich vereinzelte sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind vorzufinden.

Der FNP stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Während der FNP die städtebauliche Planung der Gemeinde in den Grundzügen vorzeichnet, hat der Bebauungsplan die Aufgabe, aus der aktuellen Situation heraus konkret und detailliert den vorgegebenen Rahmen auszufüllen.

Aufgrund, dass der gegenüberliegende Bereich überwiegend auf der Grundlage des § 34 BauGB und nicht nach einem Bebauungsplan zu beurteilen ist, und der FNP nur die Grundzüge vorzeichnet, ist das Gebiet südlich der Lüdersdorfer Straße auf die Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche zu beurteilen. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Demnach kann festgehalten werden, dass auf Grund der Eigenart der näheren Umgebung (Wohnnutzungen) sich das Vorhaben mit dem Bebauungsplan Nr. 03 „Lüdersdorfer Straße“ einfügt und der Plangrundsatz (Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG) eingehalten werden kann.

5.7 Gehölzschutzverordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden entlang der Lüdersdorfer Straße 10 Linden, diese werden im Bebauungsplan gebunden und als Erhalt festgesetzt. Auf den geplanten Baugebieten sind keine Gehölzstrukturen vorhanden und demnach ist die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark nicht zu beachten.

PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

6. Entwicklung der Planungsüberlegungen

6.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Mit Hilfe des Bebauungsplanes soll eine bauliche Weiterentwicklung des Ortes erfolgen. Dabei soll die Verdichtung entlang der Lüdersdorfer Straße erfolgen und vier Baugrundstücke gebildet werden. Insgesamt kann dadurch die Lüdersdorfer Straße beidseitig erschlossen werden und dem Ziel einer sinnvollen Nachverdichtung Rechnung tragen.

6.2 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen

Das oben aufgeführte planerische Vorhaben ist derzeit keine Planungsalternative. Aus den unter Kap. 1.2 und 4.3.1 genannten Gründen besteht zu diesem Bebauungsplan keine Planungsalternative.

7. Grundzüge der Planfestsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO sowie ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im reinen Wohngebiet sind Wohngebäude zulässig.

Anlagen zur Kinderbetreuung, die dem Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 und 6 Nr. 1 BauNVO).

In dem allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Ausnahmen können gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl (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.

Für das Reine als auch für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des jeweiligen Baugebietes gem. § 17 BauNVO.

Gesamthöhe baulicher Anlagen

Für das Reine Wohngebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 10 m festgesetzt (Firsthöhe).

Als Bezugspunkt gilt die Höhenlage der Gemeindestraße „Lüdersdorfer Straße“ in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhe zu ermitteln.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine max. Firsthöhe festgesetzt (FH: max. 56.00 m ü. NHN im DHHN2016). Damit ist ein Bezugspunkt nicht erforderlich.

Vollgeschoss

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Nach § 2 Abs.6 Satz 1 BbgBO sind Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche liegt. Mit der Festsetzung von 2 Vollgeschossen als Höchstmaß wird dem Ortsbild am Geltungsbereich Rechnung getragen.

Mittels dieser Festsetzung wird gesichert, dass die mögliche Höhe von Gebäuden im Plangebiet auf das bestehende die Eigenart des Gebietes bestimmende Maß beschränkt bleibt.

7.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen

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.

Im Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Nach § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan Flächen festgesetzt werden, auf denen nur zwei dieser o.g. Hausformen zulässig sind. Mit der Festlegung werden die benachbarten Wohngebäude und das Orts- sowie das Landschaftsbild nicht weiter beeinträchtigt.

Überbaubare Grundstücksfläche

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 in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Die festgelegte südliche und nördliche Baugrenze orientieren sich städtebaulich an den Gebäudekanten des benachbarten Grundstückes. Die westliche und östliche Baugrenze werden durch die Größe des Baugebiets unter Berücksichtigung der Mindestabstandsflächen nach der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) von 3 m bestimmt.

7.4 Straßenbegrenzungslinie

Die vorhandene Gemeindestraße „Lüderstdorfer Straße“ wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

7.5 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Satz 1 BbgBO können örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Örtliche Bauvorschriften können unter anderem über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen sowie die Notwendigkeit oder das Verbot von Einfriedungen erlassen werden, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten erforderlich ist.

In dem Reinen Wohngebiet (WR) und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für die Hauptgebäude ausschließlich als Dachformen Satteldächer zulässig.

Der Neigungswinkel der Dächer muss zwischen 20 bis 45 Grad ausgeführt werden. So soll sichergestellt werden, dass die Gebäude sich der näheren Umgebung anpassen.

Die Festsetzungsregel orientiert sich dabei auf das Ortsbild von Schöneweide.

7.6 Textliche Hinweise

7.6.1 Abstandsflächen

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

7.6.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

8. Prüfung sich wesentlich unterscheidender Lösungen/Planalternative

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Verdichtung des Ortsteils. Entsprechend der Zielsetzung wird eine Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen bedarfsgerecht vollzogen.

Der Bebauungsplan soll, für die im Außenbereich liegenden Flächen, die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthalten. Für die bestehenden Bestandsgebäude, die bereits nach § 34 BauGB beurteilt werden können, sollen als Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Auf Grund, dass das Plangebiet durch die Gemeindestraße „Lüdersdorfer Straße“ erschlossen ist, erfährt die Gemeindestraße durch das Vorhaben auch eine sinnvolle Ausnutzung (ohne die technische Infrastruktur weiter auszubauen). Dies entspricht auch dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde (Grundzüge des FNP).

Des Weiteren sind nach der Bestandsaufnahme und den Ergebnissen der Kartierungen (Brutvögel und Potenzialabschätzung der Zauneidechsen) keine Beeinträchtigungen auf den besonderen Artenschutz gegeben.

Daher ist eine wesentlich andere Lösung bzw. eine Planalternative nicht gegeben.

9. Flächenbilanz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebiete bzw. Flächen weisen folgende Flächengrößen auf:

Gebiet bzw. Fläche	**Fläche in m²**	**Fläche in %**
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	**8.015**	**100**
Reines Wohngebiet (WR)	***4.495***	***56***
davon bebaubar mit GRZ 0,4 (+50 % Überschreitung)	1.798 (+899)	22 (+11)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	***2.065***	***26***
davon bebaubar mit GRZ 0,4 (+50 % Überschreitung)	826 (+413)	10 (+5)
Verkehrsfläche	***1.455***	***18***

Tab. 1: Flächenbilanz des Bebauungsplanes

AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

10. Stadtplanerische Auswirkung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine weiteren städtebaulichen Auswirkungen erwartet. Der Bebauungsplan fügt sich innerhalb des Siedlungsgebietes sinnvoll ein und rundet das Ortsbild an dieser Stelle sinnvoll ab.

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

11. Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter

Durch die Planung des Bebauungsplanes Schöneweide Nr. 03 „Lüdersdorfer Straße“ werden die **Schutzgüter Boden und Wasser** infolge von Versiegelung und Verlust von Vegetations- bzw. Biotopflächen beeinträchtigt. Insgesamt befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zum Freiraum hin. Durch den Bebauungsplan kann hier eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert werden, die eine klare Arrondierung des Ortsrandes definiert und entsprechend den Zielen der Stadt insbesondere im Aspekt auf die Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Ortes und den Belangen der Umwelt widerspiegelt.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes können 3.936 m^2 versiegelt werden (Festsetzung GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung).

Aufgrund des gewählten Verfahrens gelten die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Das Plangebiet beansprucht einen kleinen Teil der überwiegend intensiv genutzten Grünfläche, so dass dies von nachrangiger Bedeutung ist. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine kurzrasige Wiesenfläche (Biotoptyp Frischwiese, verarmte Ausprägung – 051122 ohne spontanen Gehölzbestand). Insgesamt kann festgehalten werden, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des **Schutzgutes Biotope** nicht gegeben ist.

Durch die Neuversiegelung wird die Grundwasserneubildung potenziell eingeschränkt und der Oberflächenabfluss erhöht. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch geordnete und vollständige Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken gemindert werden.

Nach Überprüfung über die BÜK 300 sind innerhalb des Plangebietes überwiegend podsolige, vergleyte Braunerden und vergleyte Podsol-Braunerden aus Sand über periglaziärfluviatilem Sand vorhanden. Es können auch die Bodenarten podsolige Regosole und Podsol-Regsole aus Flugsand vorkommen, jedoch sind diese gering verbreitet.

Durch die Bodenverhältnisse aus Sand oder Flugsand und dem Grundwasserverhältnis (Gesamtmächtigkeit > 3 bis 10 m) ist davon auszugehen, dass eine unkomplizierte Aufnahme des Niederschlagswassers gegeben ist. Aus diesem Grund können die Auswirkungen auf das **Schutzgut Wasser** als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Im Norden des Plangebietes schließt sich direkt eine Baumgruppe und eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche mit einzelnen Obstbäumen an. Im Westen reicht es bis an ein bebautes Grundstück heran. Im Osten grenzt aufgelassenes Gartenland mit alten Obstbäumen an.

Durch die getroffenen Festsetzungen der Art und Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes wird das Landschafts- bzw. Ortsbild nicht beeinträchtigt. Die nördlich und östlich angrenzenden Obstbäume werden von der Planung nicht berührt. Insgesamt handelt es sich um eine sinnvolle Nachverdichtung des Ortes Schöneiche in dem eine Arrondierung am Rand des Ortes erfolgt. Demnach kann festgehalten werden. Der Baumbestand (Linden) entlang der Lüdersdorfer Straße wird ebenfalls von der Planung nicht beeinträchtigt, die Bäume werden durch den Bebauungsplan im Bestand als Erhaltungsfestsetzung gesichert.

Für das **Schutzgut Arten** können ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Der für die Bebauung vorgesehene Acker, aber auch das Grünland und die noch relativ jungen Linden wiesen keine Brutvögel auf.

Geeignete Habitatstrukturen, wie sie für Zauneidechsenpopulationen zur Reproduktion und Überwinterung erforderlich sind, konnten für das Untersuchungsgebiet nicht benannt werden. Potenzielle Lebensräume bzw. Vorkommen von Zauneidechsen wurden demnach ausgeschlossen.

Es besteht somit kein Verdacht, dass innerhalb des Plangebietes 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.

Von grünordnerischen Festsetzungen, hier Heckenstrukturen, wird abgesehen. Das Gutachten zur Brutvogelfauna empfahl eine 3 m breite Hecke aus standortheimischen blühenden bzw. fruchtenden Gehölzen. Eine Notwendigkeit besteht allerdings nicht, da zum einen keine Brutvögel nachgewiesen wurden und zum anderen davon ausgegangen werden kann, dass der nicht bebaute Bereich der Einzel- oder Doppelhäuser, der einzelnen Baugrundstücke, als Haus- und Ziergärten genutzt und umgewandelt wird. Dementsprechend wird das örtliche Lebensraum- und Nahrungsangebot für Vögel durchaus verbessert.

Auch für das **Schutzgut Luft/Klima** können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden, da wie oben bereits genannt, davon ausgegangen werden kann, dass die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke als Haus- und Ziergärten mitgenutzt werden und dadurch das Kleinklima unwesentlich verändert wird (Zulässigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern).

12. Soziale Auswirkungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden durch die Nachverdichtung entlang des Ortsrandes weitere Bedürfnisse des Menschen, wie der Erholungs- und Wohnfunktion (Rückzugsräume: Wohnen mit Hausgärten), Rechnung getragen (**Schutzgut Mensch**). Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bleibt gewahrt. Lärmimmissionen können ebenfalls für das Schutzgut Mensch ausgeschlossen werden.

Soziale Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

13. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit sind nicht gegeben.

14. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Eine Beeinträchtigung auf die Infrastruktur ist nicht gegeben. Das Plangebiet kann über verkehrliche und durch technische Infrastruktur erschlossen werden. Des Weiteren erfährt die Gemeindestraße durch das Vorhaben auch eine sinnvolle Ausnutzung (ohne die technische Infrastruktur weiter auszubauen).

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss ist am 17.12.2019 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal gefasst worden.

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... 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 einschließlich ..... ihre Stellungnahme an die Stadt Belzig einreichen.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ……den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom …… als Satzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan wurde am ..... als Satzung ausgefertigt.

Bekanntmachungsvermerk

Die Genehmigung des Bebauungsplanes 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.

RECHTSGRUNDLAGEN / QUELLEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBI. I S. 587) geändert worden ist.

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

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

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBI. 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 (GVBI. I/16 , [Nr. 5]) .

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. IS. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBI. IS. 440).

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.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), vom 01. Juli 2019 (GVBl. II/19, Nr. 35).

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 (BGBI. 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., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K U. C. SUDFELDT (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell

ANLAGE

15. Festsetzungen des Bebauungsplanes

15.1 Textliche Festsetzungen

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

Reines Wohngebiet

In dem Reinen Wohngebiet sind Wohngebäude zulässig.

Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Allgemeines Wohngebiet

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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.

Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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)

Die in der Planzeichnung für das Reine Wohngebiet WR festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe (FH) hat als Bezugspunkt die Höhenlage der Gemeindestraße "Lüdersdorfer Straße" in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhe zu ermitteln.

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

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

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

In dem Reinen Wohngebiet (WR) und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für die Hauptgebäude ausschließlich als Dachformen Satteldächer zulässig.
Ausnahmsweise können auch Walmdächer zugelassen werden.

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

15.2 Festsetzung durch Planzeichen

Legende

Festsetzungen durch Planzeichen

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

WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
FH in m	Firsthöhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
FH in m ü. NHN im DHHN2016	Firsthöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhen-Null im Deutsches Haupthöhennetz 2016 als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
z.B. 45.96	Höhenbezugspunkt in DHHN2016

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

o	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
ED	Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

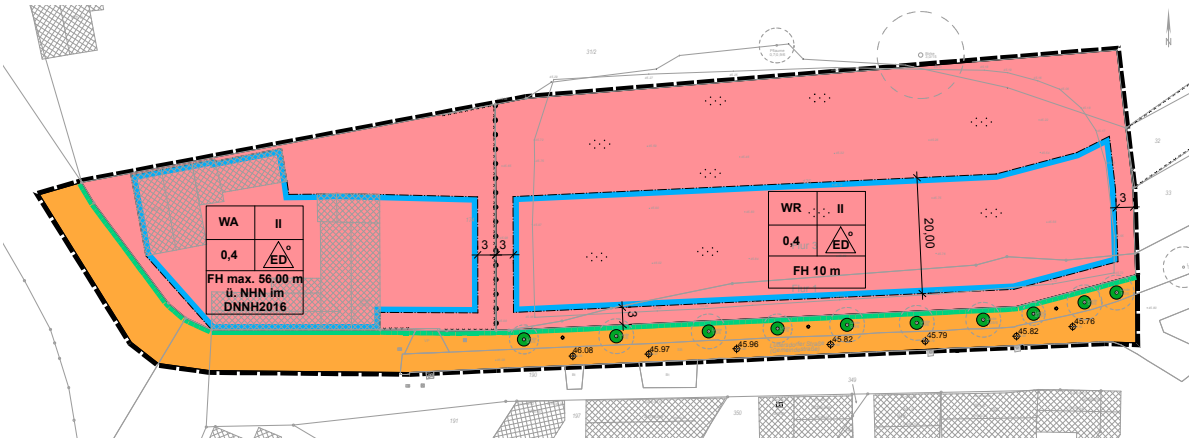
sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 BauNVO)
3	Bemaßung in Meter

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

	Erhaltung von Bäumen

15.3 Planzeichnung



ANHANG

16. Gutachten

Anhang:

- Brutvogelvorkommen BP Schöneweide Nr. 03 „Lüdersdorfer Straße“ (6 Seiten)
- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung Reptilien: Zauneidechse (7 Seiten)