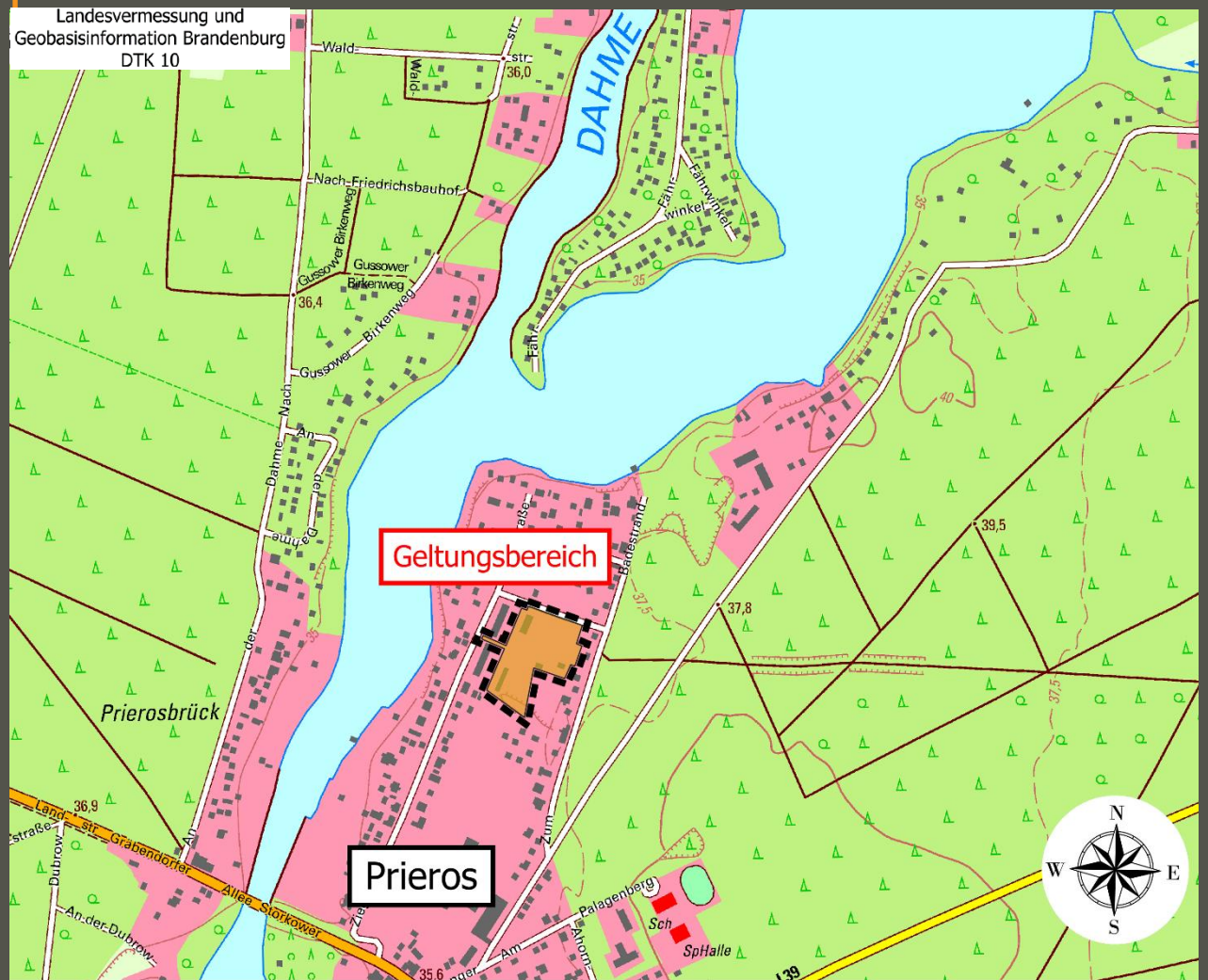


Gemeinde Heidesee

Bebauungsplan „Wohnbebauung Ziegelstraße Prieros“

Landesvermessung und
Geobasisinformation Brandenburg
DTK 10



Begründung
Januar 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2. Grundlagen der Planung	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
3. Räumlicher Geltungsbereich	5
4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen	6
5. Beschaffenheit des Plangebietes	11
6. Inhalt des Bebauungsplans	12
6.1 Städtebauliches Konzept	12
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	14
6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
6.4 Örtliche Bauvorschriften	15
6.5 Umweltprüfung	15
6.6 Verkehrskonzept	16
7. Immissionsschutz	17
8. Wirtschaftliche Infrastruktur	18
8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung	18
8.2 Gewässer	18
8.3 Telekommunikation	18
8.4 Abfallrecht	18
8.5 Brandschutz	18
9. Denkmalschutz	20
9.1 Baudenkmale	20
9.2 Bodendenkmale	20
10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	20

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der Planungsbereich befindet sich innerhalb des Gebiets der Gemeinde Heidesee im nördlichen Bereich des Ortsteils Prieros und nahe an der Dahme. Eingebettet in eine räumlich attraktive Lage, schließt sich das Plangebiet an bestehende Wohnnutzung an und erweitert die schon vorhandenen Siedlungsstrukturen.

Die Gemeinde Heidesee plant die Entwicklung von 1 ha Wohnsiedlungsfläche im Norden des Ortsteils Prieros.

Die Gemeinde Heidesee stellt auf Antrag des Vorhabenträgers den Bebauungsplan „Wohnbebauung Ziegelstraße Prieros“ im OT Prieros der Gemeinde Heidesee auf.

Der Vorhabenträger möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebietes schaffen und so auch den enormen Wohnbedarf (Nachfrage nach Mietwohnungen) der Gemeinde Heidesee nachkommen.

Der Ortsteil Prieros verfügt bereits über eine Abgrenz- und Abrundungssatzung, welche am 28 Mai 1999 erstmalig in Kraft getreten ist und am 03. Februar 2003 zuletzt aktualisiert wurde. Demnach liegt das künftige Baugebiet im Außenbereich, ist nach § 35 BauGB zu beurteilen und ist vom Innenbereich der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für die Gemeinde Prieros, Teil 1, Ortskern umgeben. LSG sind nicht betroffen.

Aus planungsrechtlicher Sicht handelt es sich hier jedoch um eine Nachverdichtung bereits vorhandener Siedlungsräume und der Geltungsbereich ist zu allen Seiten von bebauten Grundstücken umschlossen. Laut der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg ist die hier verfolgte Planung im Rahmen der Innentwicklung weiterführbar. Damit ist hier trotz einer Bebauung des Außenbereichs kein Tatbestand einer Zersiedelung zu verorten.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha bestehend aus den Flurstücken 548, 528, 530, 642 und 527 (tlw.) der Flur 1 der Gemarkung Prieros.

Der Bebauungsplan „Wohnbebauung Ziegelstraße Prieros“ im OT Prieros der Gemeinde Heidesee wird nach den Maßgaben der §§ 1-4c BauGB sowie §§ 8-10 BauGB i.V.m. § 11 BauGB (städtebaulicher Vertrag) aufgestellt.

Es wird ein vollständiges Verfahren inkl. Umweltprüfung durchgeführt.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) 1) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** i. d. F. vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg** (BbgKVerf)
- vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022
- **Hauptsatzung der Gemeinde Heidesee** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Lage- und Höhenplan des LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)
- Robert-Havemann-Straße 4
- 15236 Frankfurt (Oder)
- Lagebezug: ETRS89 – UTM, Zone 33
- Höhenbezugssystem: DHHN 92 (m ü. NHN)

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Maßstab 1: 750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 1,1 ha. Er umfasst die Flurstücke 527 (tlw.), 528, 548, 530 und 642 der Flur 1 in der Gemarkung Prieros.

4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Raumordnung

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen des Ortsteils Prieros ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus den folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35)
- **Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBl.I/03, [Nr. 01], S.9), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVBl. M-V S. 166, 181)
- **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)
- **Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“** vom 17.11.1997 mit Bekanntmachung vom 26.08.1998 (ABl. / Amtlicher Anzeiger, S. 889)
- **Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald**, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABl. Nr. 50 vom 22.12.2021, S. 1086
- **Abgrenz- und Abrundungssatzung des Ortsteils Prieros** in der aktuellen Fassung

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) und das Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) enthalten Regelungen zur Steuerung von Siedlungsstrukturen für den Planungsraum.

Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (Berücksichtigungspflicht)

Gemäß § 1 (4) LEPro soll die Hauptstadtregion als Wirtschaft-, Wissens- und Kulturstandort gestärkt werden. Hierzu sollen die Potentiale der unterschiedlich geprägten Teilräume der Hauptstadtregion entwickelt und genutzt werden.

Ebenso sollen gemäß des Grundsatzes 4.3 LEP HR „die ländlichen Räume so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.“

Laut § 5 Abs. 1 des LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion oder raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche können im Rahmen des Eigenbedarfs zusätzliche Wohnflächen entwickelt werden.

Die Festlegungen in Form von Grundsätzen aus dem LEPro 2007 werden im LEP HR über Ziele und Grundsätze konkretisiert.

So ist die Entwicklung von Siedlungsflächen in nichtzentralen Orten im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption für den örtlichen Bedarf möglich (LEP HR 5.5 (Z)). Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

Für die Gemeinde Heidesee (ca. 7.518 Einwohner, Stand: 31.12.2022) ergibt sich demnach eine zusätzliche Entwicklungsoption von 7,5 ha für Wohnsiedlungsflächen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehen neue Wohngrundstücke auf einer Fläche von circa 1,1 ha (außerhalb des Innenbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Prieros). Es wird somit nur eine sehr geringe Fläche dieser zusätzlichen Entwicklungsoption für den örtlichen Bedarf in Anspruch genommen. Die zusätzliche Entwicklungsoption für den örtlichen Bedarf wird somit nicht überschritten.

Allerdings ist laut Aussage der gemeinsamen Landesplanungsabteilung die hier vorliegende Planung raumordnerisch im Rahmen der Innenentwicklung weiterführbar und wird daher nicht auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet. Eine Gefahr des Überschreitens der Eigenentwicklungsoption ist somit im vorliegenden Fall ausgeschlossen.

Dem Ziel (LEP HR 5.2 (Z)), dass neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind, wird entsprochen.

Der Grundsatz 5.1 (1) des LEP HR lautet, dass die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

Gemäß Z 5.5 ist eine Wohnsiedlungsentwicklung in allen Gemeinden für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich. Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Bei einer Einwohnerzahl von 7.140 wird der Gemeinde eine Eigenentwicklungsoption von 7,2 ha ermöglicht.

Gemäß Z 5.7 sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung die festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte. Der Gemeinde Heidesee wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar/ 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte (GSP) für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt. Die Festlegung des Ortsteils Friedersdorf mit 1.984 Einwohner als GSP führt zu einer zusätzlichen Entwicklungsoption von 4 ha.

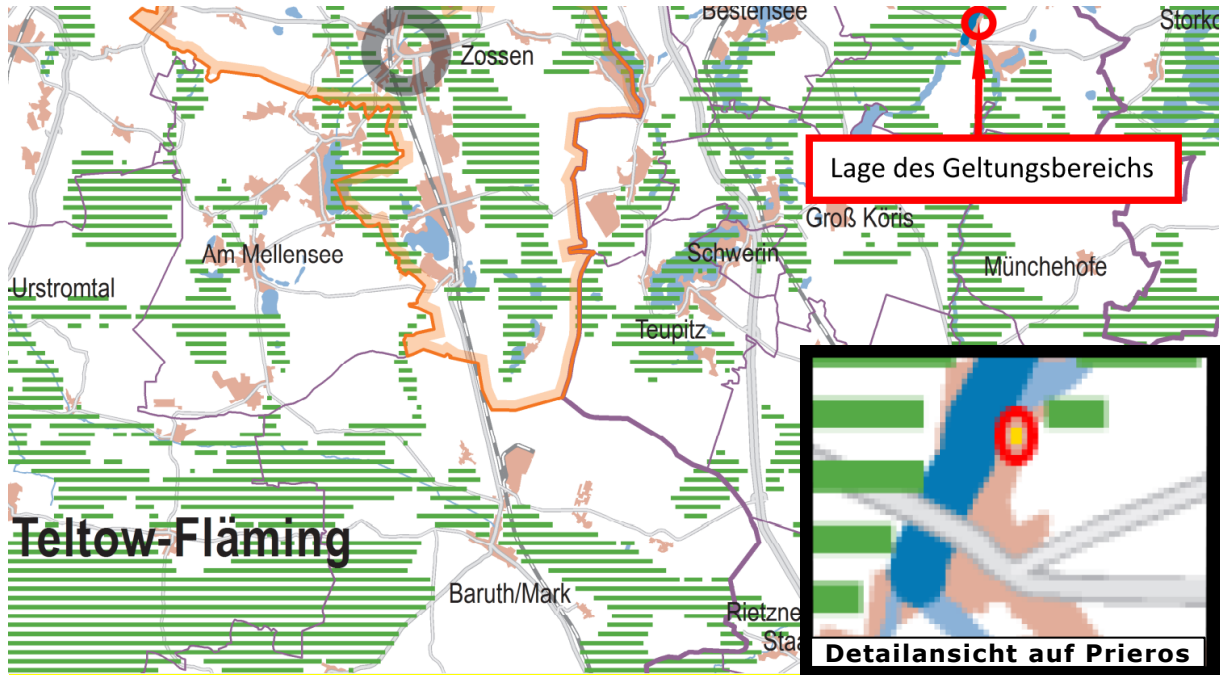
Die geplante Siedlungsentwicklung der Gemeinde richtet sich in einem angemessenen Rahmen nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Mit den Planungen werden keine Flächen des Freiraumverbundes in Anspruch genommen.

In der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg werden keine zeichnerischen Festlegungen getroffen.

Berücksichtigt man dementsprechend die Ziele und Grundsätze vorhandener übergeordneter Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, bleibt insgesamt festzuhalten, dass diesen mit der vorliegenden Planung nicht widersprochen wird.

Innerhalb der Festlegungskarte des LEP HR wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans keinem besonderen Vorbehaltsgebiet zugeordnet.



Festlegungskarte LEP HR

Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Prieros, welcher in den Gesamtflächennutzungsplan für die Gemeinde Heidesee in der Fassung vom 25.01.2023 integriert ist, stellt den Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche da. Der vorliegende Bebauungsplan „Wohnbebauung Ziegelstraße Prieros“ gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



FNP des Ortsteils Prieros. Geltungsbereich gelb skizziert und mit gelber Ellipse verdeutlicht.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Prieros. Knapp 50 Meter westlich des Geltungsbereichs liegt die Dahme.

Eingefasst wird der Geltungsbereich westlich durch die Ziegelstraße, nördlich durch den Ziegelweg, und an den östlichen und südlichen Grenzen von bereits bebauten Grundstücken.

Erschlossen wird der Geltungsbereich über die örtliche Gemeindestraße „Ziegelstraße“.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Das vorliegende städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, bedarfsgerechten Wohnraum entsprechend den Anforderungen der Gemeinde zu schaffen. Es beabsichtigt, den aktuellen und zukünftigen Bedarf an Wohnraum in angemessener Weise zu decken und somit eine nachhaltige und ausgewogene Entwicklung der Gemeinde zu fördern. Dabei werden sowohl die demografischen und sozialen Aspekte als auch die ökonomischen und ökologischen Anforderungen berücksichtigt. Durch die Schaffung von passendem Wohnraum wird eine attraktive und lebenswerte Umgebung für die Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen, die den Bedürfnissen und Ansprüchen der Gemeinde gerecht wird.

Prieros liegt verkehrstechnisch günstig an der B246. Aufgrund der guten Verkehrsbindung in Kombination mit der attraktiven naturnahen Lage mit unmittelbarer Nähe zu Gewässern, ist der Planungsraum als ein zukunftsfähiger Wohnstandort anzusehen. Dabei handelt es sich um ein flächensparendes Vorhaben, da ausschließlich innenbereichsnahe Baulandreserven erschlossen werden.

Um eine Anpassung an den Charakter der angrenzenden Bebauung zu gewährleisten, werden die Geschossigkeit, die bauliche Höhe und die wesentlichen Bauformen der geplanten Bebauung entsprechend der Umgebung angepasst. Hieraus ergibt sich unter anderem, dass der geplante Geschosswohnungsbau an den westlich des Plangebietes schon vorhandenen Bestand an Geschosswohnungsbauten anschließt. Die im östlichen Teil des Geltungsbereichs geplante Bebauung mit Hofhäusern und Maisonettes spiegelt dagegen den östlich angrenzenden Bestand an freistehenden Einfamilienhäusern wider. Um das Ortsbild zusätzlich zu schonen und auch die Lebensqualität der Anwohner zu fördern ist die Errichtung einer Tiefgarage und damit ein reduzierter Stellplatzbedarf auf der sichtbaren Fläche geplant.

Der Geltungsbereich erfährt durch den bereits vorhandenen Baubestand eine explizite Vorprägung und bettet sich angemessen in die umliegende Bebauung ein.

Wohnen in Prieros

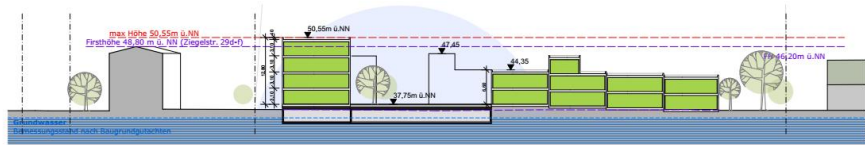
Variante 5.1 - Höhenentwicklung

Stand 22.01.2024

Schnitt 1



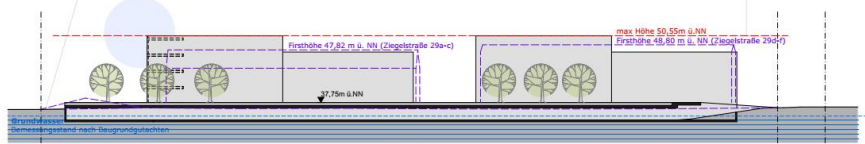
Schnitt 2



Schnitt 3



Schnitt 4



Lageplan 1:500



Wohnen in Prieros
Höhenentwicklung
12.10.2023 / 22.01.2024
M 1:500

Rapp Architekten
Magirus - Deutz - Straße 14
89077 Ulm

Querschnitte des Planungskonzepts mit Verdeutlichung der Etagenanzahlen, Lage der Tiefgarage und Höhenentwicklung. Ergänzend dazu ein Lageplan mit geplanter Bebauung und Verdeutlichung der Positionen der zuvor gezeigten Schnitte im Geltungsbereich

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Zielsetzung der Schaffung von Wohngrundstücken schlägt sich auch auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung nieder.

Gemäß der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet zunächst mit einer Grundflächenzahl von 0,40 gerechnet. Diese ursprünglich zulässige Grundflächenzahl wird gem. BauNVO §19 Abs. 4 Satz 2 ff. auf maximal 0,8 erweitert.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1.1 Das allgemeine Wohngebiet WA dient gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.2 Die Grundflächenzahl ist für das allgemeine Wohngebiet WA gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,40 begrenzt.

1.3 Die zulässige Grundflächenzahl wird gem. BauNVO §19 Abs. 4 Satz 2 ff. auf maximal 0,8 erweitert.

1.4 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind unzulässig

1.5 Die maximale Höhe für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO wird auf 3,50 m begrenzt

1.6 Tiefgaragen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind vollständig unterirdisch anzulegen. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Oberkante der Tiefgarage gegenüber der festgesetzten Geländehöhe um bis zu etwa 3 m zugelassen werden.

Im Ortsbeirat am 09.05.2022 wurden zusätzlich folgende Hinweise gegeben:

Die Höhe der Bebauung darf nicht über 1,5 m der Giebelhöhe der umgebenden Bestandsbebauung überragen.

Es dürfen nur Mietwohnungen geschaffen werden und davon sollen 30% auf Einraum- bzw. altersgerechtes Wohnen ausgerichtet werden.

Es soll ein Spielplatz vor Ort oder am Badestrand bzw. der dortigen Liegewiese errichtet werden.

Die Erschließungsstraßen Ziegelweg und Straße „Zum Badestrand“ sollen ausgebaut werden.

Im Ortsbeirat am 16.01.2024 wurde ergänzend die maximale Gebäudehöhe auf 50,55 ü.N.N. festgelegt. Dies entspricht einer Firsthöhe gegenüber der Nachbarshöhe von +1,75 m. Die Maximale Bauhöhe der 3-geschossigen Geschosswohnungsbauten wurde indes auf 48,45 m ü.N.N. festgelegt.

Um einen einwandfreien Betrieb der Wohngebäude gewährleisten zu können, werden Antennenanlagen und Abgaskamine von Heizkraftanlagen von diesen Höhenbegrenzungen ausgenommen.

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

Die bestehenden Gehölze sollen bedarfsgerecht in das Gesamtkonzept integriert werden. In diesem Zusammenhang gilt der gesetzliche Baumschutz.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Ermächtigung „örtliche Bauvorschriften“ haben Gemeinden die Möglichkeit im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage dafür ist im § 87 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) gegeben.

Im Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Gemeinde Heidensee, die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken. Im unmittelbaren Einzugsbereich prägt der bauliche Bestand das geplante Baugrundstück. Demnach wird die Firsthöhe baulicher Anlagen auf 50,55 m begrenzt. Ausgenommen von dieser Höhenbegrenzung sind Antennen und Abgaskamine von Heizanlagen. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 4 Vollgeschosse festgesetzt.

Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Flachdächer zu errichten. Es sind ausschließlich Hartbedachungen zulässig. Zudem soll die Möglichkeit zur Errichtung von Technik für erneuerbare Energien geschaffen werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 und 3 BauGB i.V.m § 12 Abs 4 und 5 BauNVO soll innerhalb des Geltungsbereichs ein Untergeschoss zur Errichtung einer Gemeinschaftstiefgarage bebaut werden. Die Geschosdecke der Tiefgarage soll dabei 37,75 m ü.NN liegen

6.5 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, welcher einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans bildet, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Für das in Planung befindliche Projekt wurde eigens ein Artenschutzfachbeitrag angefertigt, um die Vereinbarkeit der Planung mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten zu prüfen. Im Ergebnis des Artenschutzfachbeitrags sind demnach bei ordnungsgemäßer Befolgung dieser erforderlichen teils optionalen Maßnahmen sind derzeit keine erfüllten

Verbotstatbestände vom Vorhaben zu erwarten, die eine Ausnahme von den Verboten für das Vorhaben nach § 45 BNatSchG erfordern.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist die Errichtung sowie mehrerer Nebenanlagen. Die Planung ist sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans sind folgende Einzelkonflikte zu berücksichtigen:

Baubedingte Auswirkungen

- o Lärm- und Schadstoffbelastungen, Beunruhigung durch baubedingten Verkehr, nicht quantifizierbare Störwirkungen auf die Schutzgüter **Mensch, Tiere und Pflanzen**

- o Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Bauwege, Lagerflächen

- o Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge

Anlagebedingte Auswirkungen

- o Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden sowie Landschaft durch Flächenverlust aufgrund von Neuversiegelungen

- o Beeinträchtigungen des **Landschaftsbildes**

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

6.6 Verkehrskonzept

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung bereits über die anliegende Gemeindestraße „Ziegelstraße“ vorhanden. Die öffentliche Erschließung des Gebietes ist auch für Rettungs- und Müllfahrzeuge gesichert.

7. Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich.

Der Leitungsbestand ist während der gesamten Bauphase den Vorgaben der jeweiligen Leitungsträger entsprechend zu sichern. Eine Überbauung ist ausschließlich nach Zustimmung des Rechträgers zulässig.

8.2 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Der gemäß § 61 BNatSchG erforderliche Freihaltungstreifen für bauliche Anlagen von 50 m wird mit der vorliegenden Planung eingehalten.

8.3 Telekommunikation

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen Telekommunikationslinien am Geltungsbereich an. Die Anpassung der vorhandenen Telekommunikationslinien erfolgt bedarfsgerecht und in Abstimmung mit dem zuständigen Rechtsträger.

8.4 Abfallrecht

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

8.5 Brandschutz

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300 m nicht überschreiten.

Die notwendigen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) im und zum Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung August 2006 - entsprechen.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.“

Hinsichtlich des o.g. Vorhabens werden Neubauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) einer bisher unbefestigten Fläche einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind in § 13 BNatSchG die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert:

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren. Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren.

Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushalts sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang (Kompensationsfaktor) zu ersetzen (§ 15 BNatSchG).

Die Eingriffe bzw. Konflikte sind sowohl maßnahmen- als auch schutzgutbezogen zu bewerten. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans sind folgende Auswirkungen zu untersuchen:

- Baubedingte Auswirkungen
 - o Lärm- und Schadstoffbelastung sowie Beunruhigung durch baubedingten Verkehr
 - o Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Bauwege, Lagerflächen
 - o Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Anlagebedingte Auswirkungen

- o Flächenverlust durch Versiegelung
- o Auswirkungen auf die Bodenfunktionen

Die Umsetzung der Planungen setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig oder gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden der betroffene Landschaftsraum und dessen Strukturen bewertet. Naturnahe und naturferne Teilflächen und Strukturen sind zu differenzieren. Im Zuge der Eingriffsminimierung sind die Eingriffe auf die naturfernen Teilflächen (mit Vorbelastungen) zu konzentrieren, um eine Entlastung der naturnahen Lebensräume, der Lebensräume besonders geschützter Arten und Lebensgemeinschaften sowie der geschützten Biotope zu erreichen. Ebenso sollten die Kompensationsmaßnahmen eine Pufferung der Eingriffsfolgen auf die hochwertigen, naturnahen Flächen bewirken. Für naturferne, vorbelastete Teilflächen kann eine Renaturierung und somit Aufwertung angestrebt werden.

Konfliktanalyse**Eingriff**

Defizit/Konflikt

Kompensation

Vermeidung/Minimierung/Ausgleich/Er-satz

Schutzgut Boden

- Neubau von Wohnhäusern
- Errichtung der erforderlichen Nebenanlagen
- Veränderung des Bodengefüges im Bereich der Neuversiegelungen

- Baumpflanzungen
- Vollversiegelungen finden nur in einem unbedingt notwendigen Maße statt
- geordnete Wiederverwertung des anfallenden Oberbodens

Schutzgut Wasser

- Verminderung der Grundwasserneubildung durch eingeschränkte Versickerung auf versiegelten Flächen
- Veränderung der Versickerungs- und Kapillarwirkung durch Veränderung des Bodengefüges
- Gefahr von Stoffeinträgen

- Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten im Randbereich der Neuversiegelungen
- Minimierung der Baufahrzeugbewegungen außerhalb der Bauflächen
- Sensibilisierung der Bauausführenden auf die Arbeiten an grundwassernahen Flächen, Verhalten bei Havarien mit Wasserschadstoffen

Schutzgut Klima/Luft

- Schadstoffemission durch Baufahrzeuge

- Minimierung der Fahrbewegungen der Baufahrzeuge auf ein unbedingt notwendiges Maß
- Verbesserung der kleinklimatischen Wirkungen durch die Pflanzung von Gehölzen
- Errichtung einer Tiefgarage, um den fahrenden und ruhenden Autoverkehr auf der Fläche zu reduzieren

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

- Zerstörung von Lebensräumen durch die Neuversiegelung
- Beunruhigung, Belästigung durch Geräusche, Licht, Bewegungen

- Beschränkung der erforderlichen Versiegelung auf das notwendige Maß
- Nutzung eines für den Arten- und Biotopschutz untergeordneten Bereichs
- Errichtung einer Tiefgarage, um den fahrenden und ruhenden Autoverkehr auf der Fläche zu reduzieren

Schutzgut Landschaftsbild, Erholung

- optische Dominanz von Bauwerken

- Nutzung eines anthropogen vorgeprägten Areals für die Wohnbebauung
- Neupflanzung von Bäumen

Eingriffsrelevante Vorhaben

Das Vorhaben verursacht deutliche, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes im Planungsraum und erfüllt damit den Tatbestand des Eingriffs nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

In Ableitung der bekannten Auswirkungen des Vorhabens und der Kenntnisse einer umfangreichen Bestandsaufnahme des Natur- und Landschaftshaushalts ergeben sich vier innerhalb der Kompensationsplanung zu beurteilende Konflikte:

- o Verlust bodenökologischer Funktionen durch Neuversiegelung
- o Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts
- o Bau- und anlagebedingte Beeinträchtigung von Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme
- o Anlage- und betriebsbedingte Minderung des Erlebniswertes der Landschaft durch Flächeninanspruchnahme und optische Beeinträchtigungen

Kompensationsplanung

Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Maßgeblich sind dabei die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE).

Die Eingriffskompensation orientiert sich auch an den Zielvorgaben übergeordneter Planungen sowohl hinsichtlich der Eingriffsminderung als auch der Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen. Diese Ziele sind die Grundlage der Empfehlungen, die im Rahmen der Abstimmungen mit Behörden und Gemeindevertretern für die Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden.

In Auswertung der übergeordneten Planungen sind folgende Zielvorgaben besonders relevant zur Kompensation der erwarteten Eingriffe im Rahmen des vorliegenden Projektes:

Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin – Brandenburg (LEPro B-B 2007)

- o die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden (§6 [1] LEPro)
- o Vermeidung der Inanspruchnahme und Zerschneidung des Freiraums (§6 [2] LEPro)
- o Minimierung der Zerschneidungswirkungen von bandartiger Infrastruktur durch räumliche Bündelung (§6 (2) LEPro)

Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin – Brandenburg (LEP HR)

- o Erhalt des bestehenden Freiraums, Minimierung der Inanspruchnahme von Freiraum (LEP HR 6.1 [G])
- o Nutzung von vorgeprägten raumverträglichen Standorten sowie Mit- oder Nachnutzung (LEP HR 7.8 [G])

Landschaftsprogramm Brandenburg

- o Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur Sicherung einer nachhaltigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage für den Menschen
- o Erhalt großflächiger naturnaher Lebensräume und ihrer spezifischen Arten und Lebensgemeinschaften
- o Erhalt / Einrichtung punktueller und linearer Biotopstrukturen und Pufferzonen

Kompensation des Konfliktes Flächeninanspruchnahme

Verlust der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung

K 1

Im Bereich der geplanten Neuversiegelungen gehen sämtliche Bodenfunktionen nachhaltig verloren.

Geplante Ausgleichsmaßnahmen

Eine Begrünung des Plangebietes und eine Teilkompensation der Eingriffe wird durch Pflanzung von 36 heimischen, standortgerechten Bäume entsprechend der Pflanzliste auf dem Vorhabengebiet erreicht. Zur Berechnung der Kompensationsäquivalente werden für einheimische, standortgerechte Gehölze jeweils 25 m² angesetzt. Die Pflanzgüte der Bäume sollte H 2xV mit Ballen 10 - 12 cm nicht unterschreiten.

Durch Mindestabstände zu Verkehrsflächen (> 2,5 m), ausreichende Pfahlsicherung, Wildverbisschutz aus Drahtzäunen oder Schälenschutz sowie eine den Anforderungen entsprechende Anwuchs- und Entwicklungspflege bis drei Jahre nach der Pflanzung ist der Erfolg der Baumpflanzungen abzusichern.

Der restliche Kompensationsbedarf soll gemäß § 15 Abs. 1 BbgNatSchG über eine Ersatzzahlung erfolgen. Der Eingriff wird so vollständig kompensiert.

Kompensation des Konfliktes potenzieller Schadstoffeintrag

Bau- und Anlagenbedingte Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts K 2

Durch den Einsatz der bautechnischen Geräte sowie durch den Fahrzeugverkehr besteht die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle), insbesondere in Senken, in denen sich das Niederschlagswasser ansammeln kann.

Vermeidung/Verminderung des Konfliktes K 2

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Vor Beginn der Bauarbeiten werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt.

Lagerplätze sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, der ein Freisetzen von Schadstoffen unterbindet.

Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen.

Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und durchzusetzen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Qualität des Wassers durch Stoffeinträge ist nicht zu erwarten.

Die Darlegungen verdeutlichen, dass bezüglich dieser Konfliktsituation die bau- und betriebsbedingten unvermeidbaren Beeinträchtigungen sich nicht erheblich auf die Schutzgüter auswirken werden und somit weitergehende Maßnahmen zur Kompensation nicht erforderlich sind.

Bei vollständiger Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und sorgfältiger Arbeitsweise findet kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser statt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Kompensation des Konfliktes Beeinträchtigung von Lebensraum durch Flächenanspruch

Bau- und anlagebedingte Beeinträchtigung von Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme **K 3**

Die mögliche Flächeninanspruchnahme durch Neuversiegelung im Planungsgebiet verursacht eine Zerstörung der vorhandenen Vegetationsdecke. Gleichzeitig gehen mit der Veränderung der Versiegelungsart Teillebensräume heimischer Insekten und anderer Kleinlebewesen verloren. Im Zuge der Bauarbeiten werden Flächen für die Baustelleneinrichtung und für Lagerplätze benötigt. Dafür sind Flächen auszuwählen, die bereits eine deutliche Vorbelastung aufweisen oder einer zukünftig geplanten Versiegelung unterliegen. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind diese Flächen zu beräumen und in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen.

Auf diese Weise können eine nachhaltige Beeinträchtigung des Lebensraumes auf diesen Flächen unterbunden und das Erfordernis von Ersatzmaßnahmen vermindert werden.

Vermeidung/Verminderung des Konfliktes K 3

Die mögliche Neuversiegelung konzentriert sich ausschließlich auf für den Biotopschutz von untergeordneter Bedeutung und unbedingt erforderliche Bereiche. Kompensationspflichtige Gehölze werden nicht beseitigt.

Zur Vermeidung und Minimierung von Wirkungen auf Lebensräume und Arten mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wurden folgende Maßnahmen in das gemeindliche Planungskonzept integriert:

- o **Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit**
- o **Nutzung ausschließlich anthropogen beeinträchtigter Flächen**

Entsprechend sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Kompensation des Konfliktes Minderung Erlebniswert /Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Anlagebedingte Minderung des Erlebniswertes der Landschaft durch Flächeninanspruchnahme und optische Beeinträchtigungen **K 4**

Das Vorhaben nimmt einen durch die angrenzenden Nutzungen bereits anthropogen geprägten Standort in Anspruch. Hochwertige Landschaftsbildräume sind von der geplanten Ausweisung nicht betroffen. Im Umfeld sowie im Planungsraum befinden sich bereits mehrere Gebäude, die das Landschaftsbild prägen. Die Festsetzungen richten sich nach dem bereits vorhandenen Gebäudebestand. Eine weitere Schonung des Landschaftsbildes ergibt sich durch die Errichtung einer Tiefgarage und damit reduziertem wahrnehmbarem stehenden und liegenden Verkehr auf der Fläche.

Entsprechend sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Anlage 1: Artenschutzfachbeitrag