



# Stadt Brück

## Bebauungsplan

„Wohngebiet Thomas-Müntzer-Straße“

## Begründung

### 2. Entwurf

04. Juni 2021



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Begründung .....</b>	<b>4</b>
<b>I. Planungsgegenstand .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziel .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Plangebiet .....</b>	<b>5</b>
2.1 <i>Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....</i>	5
2.2 <i>Bestand und Umgebung .....</i>	6
2.2.1 <i>Bestandssituation innerhalb des Plangebietes .....</i>	6
2.3 <i>Verkehrerschließung .....</i>	8
2.4 <i>Technische Infrastruktur / Leitungen .....</i>	8
2.5 <i>Altlasten .....</i>	11
<b>3. Planerische Ausgangssituation.....</b>	<b>11</b>
3.1 <i>Landes- und Regionalplanung .....</i>	12
3.2 <i>Flächennutzungsplan (FNP) .....</i>	14
3.3 <i>Benachbarte Bauleitpläne .....</i>	14
3.4 <i>Schutzgebiete .....</i>	14
3.5 <i>Baumschutzsatzung.....</i>	14
3.6 <i>Trinkwasserschutzgebiet.....</i>	15
3.7 <i>Denkmalschutz .....</i>	15
3.8 <i>Altlasten .....</i>	15
3.9 <i>Überschwemmungsgebiet.....</i>	15
3.10 <i>Bergbauliche Belange.....</i>	15
3.11 <i>Waldflächen.....</i>	16
<b>4. Umweltbelange .....</b>	<b>16</b>
4.1 <i>Umweltprüfung.....</i>	16
4.2 <i>Detaillierungsgrad .....</i>	17
4.3 <i>Prüfung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.....</i>	17
4.4 <i>Eingriffs- und Ausgleichregelung.....</i>	17
4.5 <i>Artenschutz.....</i>	17
4.6 <i>Entsorgung von Abfällen .....</i>	19
4.7 <i>Immissionsschutz.....</i>	20
<b>II. Planinhalte und Planfestsetzungen.....</b>	<b>26</b>
<b>5. Planinhalt .....</b>	<b>26</b>
5.1 <i>Intention der Planung.....</i>	26
5.2 <i>Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung.....</i>	26

<b>6. Wesentlicher Planinhalt .....</b>	<b>26</b>
6.1 Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes.....	26
6.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	26
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	27
6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	28
6.1.4 Straßenbegrenzungslinie .....	29
6.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen .....	29
6.1.6 Gestalterische Festsetzungen.....	29
6.1.7 Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen .....	30
6.2 Textliche Hinweise .....	31
6.3 Flächenbilanz.....	32
<b>7. wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>32</b>
7.1 Stadtplanerische Auswirkung.....	32
7.2 Auswirkungen auf die Umwelt.....	33
7.3 Kulturelle Auswirkungen.....	34
7.4 Soziale Auswirkungen (Mensch, Gesundheit, Bevölkerung) .....	34
7.5 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen .....	35
7.6 Auswirkungen auf die Infrastruktur .....	35
<b>III. Verfahren.....</b>	<b>36</b>
<b>B. Rechtsgrundlage / Quellenverzeichnis .....</b>	<b>37</b>
<b>C Anhang .....</b>	<b>39</b>
<b>D Anlage .....</b>	<b>42</b>

### Tabellen

Tab 1.: Bestand mit naturschutzfachliche Bedeutung.....	7
Tab 2.: Flächenbilanz des Bebauungsplanes „Wohngebiet Thomas-Müntzer-Straße“ .....	32

### Abbildungen

Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Brück © OpenStreetMap (bearbeitet) .	6
Abb. 2: Bestand des Flurstücks 953 und 954 .....	7
Abb. 3: versiegelte Flächen, Flurstücke 953 und 954 .....	19

## **A. Begründung**

### **I. Planungsgegenstand**

#### **1. Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziel**

Mit Beschluss vom 15.11.2018 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Thomas-Müntzer-Straße“ der Stadt Brück gefasst.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Brück, Flur 3, die Flurstücke 355/2, 356/2, 357/2, 358/2, 359/2, 953 und 954. Die Flächengröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,82 ha.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

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

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

Grundflächen weiterer Bebauungspläne sind nicht zu berücksichtigen, da der zeitliche Zusammenhang zu den benachbarten Bebauungsplänen fehlt.

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

Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch solche Anhaltspunkte liegen nicht vor.

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

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb des Siedlungsgebietes. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Nachverdichtung für Wohnennutzungen auf den Flurstücken 953 und 954. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens können nur durch einen Bebauungsplan hergestellt werden. Die Planung kann sich jedoch nicht nur auf die Flurstücke 953 und 954 beschränken, da sich bodenrechtliche Spannungen aus einer solchen Planung ergeben.

Diese sind im Rahmen des B-Planes zu behandeln. Für die angrenzenden Flurstücke müs-

sen für den Bestand entsprechende Festsetzungen getroffen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Fläche zum Teil als Wohnbaufläche und als Grünfläche (ohne Zweckbestimmung) dar. Der Bebauungsplan wäre nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Ca. 0,31 ha Grünfläche des FNP werden durch den Bebauungsplan überplant. Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13 a BauGB kann der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan (FNP) abweichen, der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Da allerdings die Größe der überplanten Grünfläche durch den Bebauungsplan (ca. 0,31 ha) unterhalb der im Maßstab des Flächennutzungsplanes darstellbaren Flächengröße liegt, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht unbedingt erforderlich.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Brück, Flur 3, die Flurstücke 355/2, 356/2, 357/2, 358/2, 359/2, 953 und 954. Die Flächengröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,82 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Bebauungsstrukturen (Wohnnutzungen),
- im Süden durch die Grünflächen mit einer großflächigen Versiegelung (Garagen)
- im Westen durch die Straße „Bahnhofstraße“ (B 246),
- im Osten durch Bebauungsstrukturen (Mischnutzungen) und der Thomas-Müntzer-Straße.

Die Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum.



Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Brück © OpenStreetMap (bearbeitet)

## 2.2 Bestand und Umgebung

### 2.2.1 Bestandssituation innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist durch städtische Wohngrundstücke und ihre Hausgärten geprägt. Die Flurstücke 953 und 954 liegen zurzeit brach und werden nicht genutzt. Dort befinden sich bereits vereinzelt versiegelte Flächen und Sträucher. Die vorhandenen Gebäude sind Einzelhäuser und weisen eine Firsthöhe von ca. 10 m auf. Die Gebäudelängen liegen bei 10 bis ca. 17 m. Innerhalb des Plangebietes sind als Dachformen Sattel- und Walmdächer vorzufinden.

Nachfolgend ist die Bestandsituation (nach CIR-Biotoptypen 2009 – BTLN) aufgelistet. Grundlage sind die CIR- Luftbilder/ -Orthophotos aus dem Jahr 2009. – Flächenbiotope.

Für die Flurstücke 355/2, 356/2, 357/2, 358/2 und 359/2 der Flur 3, Gemarkung Brück sind jeweils parallel zur Bundesstraße B246 Wohnbebauungen kartiert. Die Hausgärten (innerörtliche Gärten), der eben genannten Flurstücke, erstrecken sich in östlicher Richtung zur

Thomas-Müntzer-Straße hin. Nach der Vermessungsgrundlage sind auf den Flurstücken durch Bebauungen ca. 967 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt.

Die Flurstücke 953 und 954 der Flur 3 in der Gemarkung Brück werden als Industrie- und Gewerbeflächen kartiert (nach CIR-Biototypen 2009). Aktuell werden die Flächen jedoch nicht genutzt, so dass diese zur Zeit brachliegen. Insgesamt sind für die eben genannten Flurstücke sonstige vegetationsfreie und –arme Flächen vorzufinden. Vereinzelt befinden sich darauf versiegelte Flächen (nach Abmessung ca. 12x22 m = 246 m<sup>2</sup>) und Sträucher. Nach dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Brück werden für die Flächen der Flurstücke 953 und 954 Grünflächen (ohne Zweckbestimmung) festgelegt.



Abb. 2: Bestand des Flurstücks 953 und 954

Die naturschutzfachliche Bedeutung:

Tab 1.: Bestand mit naturschutzfachliche Bedeutung

Codierung*	Kartiereinheit*	Naturschutzfachliche Bedeutung
<b>Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen</b>		
12261	Einzelhausbebauung mit Ziergärten (Flurstücke 355/2, 356/2, 357/2, 358/2 und 359/2)	mittel
03190	Sonstige vegetationsfreie und –arme Flächen (Flurstücke 953 und 954)	gering

### Umgebung des Plangebietes:

Das Plangebiet selbst grenzt an weiteren Siedlungsstrukturen an. Westlich des Plangebietes befinden sich weitere Wohnnutzungen. Die westlich angrenzenden Wohngebäude weisen ebenfalls eine Firsthöhe von ca. 10 m auf. Die vorhandenen Gebäude entlang der „B246 Bahnhofstraße“ sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Gebäudelängen der Einzelhäuser betragen ca. 10 bis 12 m. Die Gebäudelängen der Doppelhäuser liegen bei ca. 25 bis 28 m. Als Dachformen sind hier Sattel- und Walmdächer sowie vereinzelt Zeltdächer vorzufinden. Südlich befindet sich ein Garagenkomplex (Dachform = Flachdach). Südöstlich davon wächst ein kleiner unterholz- und totholzreicher Laubwald, der sich parallel zur Bahnstrecke „Berlin-Dessau“ erstreckt.

Östlich befinden sich, innerhalb einer gemischten Baufläche (FNP), Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. An diesem Standort befindet sich der Belziger Baustoffhandel sowie ein Recyclinghof.

## **2.3 Verkehrserschließung**

Die straßenseitige Erschließung des Plangebietes erfolgt für die vorhandenen Wohnnutzungen über die Bundesstraße „B246“. Über die Thomas-Müntzer-Straße kann das Plangebiet ebenfalls erschlossen werden.

## **2.4 Technische Infrastruktur / Leitungen**

### Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Das Stadtgebiet von Brück wird durch den Wasserversorgungsverband „Hoher Fläming“ versorgt. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Abwasserzweckverband „Planetal“. Die trinkwasserseitige Erschließung der o.g. Grundstücke ist nicht gesichert. Da im angestrebten Erschließungsbereich keine Trinkwasserversorgungsleitung anliegt.

Da der WAV „Hoher Fläming“ satzungsgemäß die Erschließung des Versorgungsgebiets abgeschlossen hat, besteht die Möglichkeit eine weitere Erschließung auf Kosten des Erschließungsträgers (Erschließungsvertrages) zu realisieren.

### Auszug aus der aktuell gültigen Fassung der Satzung des Wasserversorgungsverbandes „Hoher Fläming“ (nachfolgend WAV genannt) über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser (Wasserversorgungssatzung):

§ 4...

2) Das Anschluss- und Benutzungsrecht erstreckt sich nur auf solche Grundstücke, die durch eine Versorgungsleitung erschlossen sind. Die Grundstückseigentümer können nicht verlangen, dass eine neue Versorgungsleitung hergestellt oder bestehende Versorgungsleitungen geändert werden. ...“).

Der/die Erschließungsträger ist/sind aufgefordert sich im Vorfeld der Planung der trinkwasserseitigen Erschließung mit dem WAV „Hoher Fläming“ in Verbindung zu setzen, um verbindliche Absprachen zu Umsetzung erforderlicher Baumaßnahmen abzustimmen.

Die hergestellte Versorgungsleitung wird im Anschluss der Baumaßnahmen durch den WAV „Hoher Fläming“ abgenommen und kostenfrei in den Anlagenbestand des WAVs übernommen.

Nur unter den zuvor genannten Bedingungen kann der trinkwasserseitigen Erschließung durch den WAV „Hoher Fläming“ zugestimmt werden.

Bezüglich der Abwasserentsorgung hat der Abwasserzweckverband Planetal mit seiner Stellungnahme vom 29. Mai 2020 darauf hingewiesen, dass innerhalb der beplanten Fläche nur der Bereich der Bahnhofstraße zentral erschlossen ist. In der jetzt zur Bebauung vorgesehenen „Thomas-Müntzer-Straße“ befinden sich keine Leitungen des Abwasserzweckverbandes. Eine Erschließung ist nach derzeitigem Wirtschaftsplan auch nicht geplant und in den kommenden Jahren eher unwahrscheinlich, da die Beitragseinnahmen den voraussichtlichen Aufwand nicht im Mindesten decken würden.

Der hinterliegende Wertstoffhof der Firma Veolia wird dezentral über eine Sammelgrube entsorgt.

Unter Beachtung der Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass im Baugenehmigungsverfahren eine dezentrale Abwasserentsorgung zu berücksichtigen ist.

### Gasversorgung

Versorgungsträger ist die Erdgas Mark Brandenburg GmbH (EMB). Ortsversorgungsleitungen der zentralen Erdgasversorgung liegen am Plangebiet an. Im Rahmen der Beteiligung hat die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der EMB auf folgendes verwiesen:

*„Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.“*

### Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung von Brück erfolgt über die E.DIS AG. Die Stromversorgung für das Plangebiet ist für die vorhandenen Wohnnutzungen bereits gegeben.

### Telekommunikation

Die geplante Baumaßnahme ist so auszuführen, dass die vorhandenen TK-Linien der Telekom Deutschland GmbH nicht störend beeinträchtigt werden. Die TK-Linien dürfen ohne vorherige Zustimmung weder verändert noch unter- bzw. überbaut werden!

Die Telekom bittet eigenständig darauf zu achten, Kollisionen mit den Anlagen zu vermeiden bzw. frühzeitig zu erkennen. Sollten Sicherungs- bzw. Verlegemaßnahmen erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig bei dem Auftragseingang der Telekom unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse zu beantragen, damit für die Prüfung der Kostentragungspflicht und ggf. Erstellung der vertraglichen Regelungen ein angemessener Zeitraum zur Verfügung steht: T-NL-Ost-PTI-32-Fs@telekom.de .

Vor Beginn der Baumaßnahme ist durch das bauausführende Unternehmen erneut eine Leitungsauskunft einzuholen und der Baubeginn ist uns rechtzeitig vorher anzuzeigen.

### Löschwasser

Im Plangebiet müssen gem. den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt W 405 mindestens 48 m<sup>3</sup> Löschwasser je Stunde für zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden.

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

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

Aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungen ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung gegeben ist.

Bei der Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten. Für die Löschwasserversorgung aus Hydranten bestehen möglicherweise folgende Einschränkungen:

- Falls durch die Löschwasserentnahme in bestimmten Netzbereichen der Betriebsdruck unter 1,5 Bar fallen kann, sollte das Versorgungsunternehmen einen entsprechend höheren Mindestbetriebsdruck für die betreffenden Hydranten benennen.
- Aufgrund der Hygieneanforderungen der Trinkwasserverordnung können sich Rohrquerschnitte und Mengen ergeben, die nicht ausreichen, um die vorgenannten Löschwassermengen aus dem Rohrnetz zur Verfügung zu stellen. Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.

Die Verkehrswege im Plangebiet sind nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“, Fassung Februar 2007 zuletzt geändert im Oktober 2009, als Mindestanforderung auszuführen. Das bedeutet, dass die Befestigung der Zufahrt mindestens der Straßenbauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen – RStO 01) entsprechen muss. Anstelle von DIN 1055-3:2006-03 ist DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2010-12 anzuwenden.

Die Zufahrt ist mit einem Zeichen nach DIN 4066-D1-210x594 „Feuerwehruzufahrt“ zu kennzeichnen. [§ 5 (1) und (2) BbgBO]

Für Gebäude oder bauliche Anlagen, die durch die vorgesehene Feuerwehruzufahrt private Verkehrsfläche erschlossen werden und die ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen oder tatsächlich öffentlich genutzten Verkehrsfläche entfernt liegen, sind im Verlauf der Feuerwehruzufahrt privater Verkehrsflächen bzw. an deren Ende Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorzusehen, die innerhalb dieses 50-Meter-Radius<sup>1</sup> liegen und von denen aus ein Löschangriff vorgetragen werden kann. Die Bewegungsfläche ist mit einem Zeichen nach DIN 4066-D1-210x594 „Fläche für die Feuerwehr“ zu kennzeichnen. Sie muss eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.

Bewegungsflächen können auch im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren durch die Bauherren auf ihren Grundstücken nachgewiesen werden, jedoch geht die dann zu versiegelnde Fläche von ca. 84 m<sup>2</sup> zu Lasten der BGF-II des Grundstückes.

Die Bewegungsflächen sind nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ Fassung Februar 2007 zuletzt geändert im Oktober 2009, als Mindestanforderung auszuführen (vgl. Liste der eingeführten techn. Baubestimmungen, Anlage 7.4/1 Nr. 1) und, sofern sie nicht einem einzelnen Grundstück zugeordnet sind, durch das Amt Brück als Hoheitsträger und Träger des Brandschutzes mit einem Zeichen nach DIN 4066-D1-210x594 „Fläche für die Feuerwehr“ zu kennzeichnen<sup>1</sup>. [§ 5 (1) und (2) BbgBO]

Der Nachweis ist zum Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## 2.5 Altlasten

Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

## 3. Planerische Ausgangssituation

Der Bebauungsplan wird auf dem Wege der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im be-

---

<sup>1</sup> Die Kennzeichnung muss wegen des eindeutigen Wortlauts von § 12 (1) Nr. 5 StVO von einer Behörde in ihrer Eigenschaft als Hoheitsträger vorgenommen sein. Verantwortlich hierfür ist die amtsfreie Gemeinde, das Amt oder die kreisfreie Stadt als örtliche Ordnungsbehörde. Gemäß § 72 (6) BbgBO wird hiervon die Gemeinde oder das Amt in Kenntnis gesetzt, die anschließend für die amtliche Kennzeichnung durch das Hinweisschild gemäß DIN 4066 zuständig ist. Da erst durch diese Kennzeichnung ein amtliches Hinweisschild entsteht, muss am unteren Ende des Hinweisschildes die anordnende Behörde erkennbar sein, wobei aus Gründen der Rechtssicherheit eine Siegelung erfolgen sollte.

schleunigsten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb des Siedlungsgebietes. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Wohngebäudes auf den Flurstücken 953 und 954. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens können nur durch einen Bebauungsplan hergestellt werden. Die Planung kann sich jedoch nicht nur auf die Flurstücke 953 und 954 beschränken, da sich bodenrechtliche Spannungen aus einer solchen Planung ergäben. Für die angrenzenden Flurstücke müssen für den Bestand entsprechende Festsetzungen getroffen. Darüber hinaus soll mit der Nachverdichtung die Möglichkeit geschaffen werden, entlang der Thomas-Müntzer-Straße weiteren Wohnraum zu schaffen (Innenentwicklungspotenziale). Durch die Planung bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht gegeben.

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Für die Stadt Brück sind folgende Erfordernisse der Raumordnung zu beachten:

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

Mit dem LEP HR wird der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und –funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Insgesamt sind folgende Ziele und Grundsätze für das Vorhaben der Innenentwicklung zu berücksichtigen:

- 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, bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden, in den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren (§ 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007),
- 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 zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. (G 5.1 LEP HR),
- Der Anschluss neuer Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Z 5.2. Abs. 1 LEP HR).

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

Bei der vorliegenden Planung werden Flächen von weniger als einem Hektar zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum überplant, die durch anliegende Wohnbebauungen und weiteren Siedlungsstrukturen, sowohl im Süden, als auch im Norden sowie Westen und Osten, gekennzeichnet sind. Darüber hinaus kann für die Erschließung des Plangebietes die vorhandene Infrastruktur herangezogen werden (Bahnhofstraße und Thomas-Müntzer-Straße). Insgesamt dient der Bebauungsplan zur Nachverdichtung innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind demnach gegeben. Konflikte zu den o.g. Grundsätzen und Zielen des LEP HR sind nicht abzuleiten.

### **Regionalplan „Havelland-Fläming 3.0“**

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.

Zudem 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.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hat mit Bescheid vom 23. November 2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29. Oktober 2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ genehmigt. Der Sachliche Teilregionalplan ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten.

Die Stadt Brück ist grundfunktionaler Schwerpunkt.

### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brück stellt die Fläche zum Teil als Wohnbaufläche und als Grünfläche (ohne Zweckbestimmung) dar. Der Bebauungsplan wäre nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Ca. 0,31 ha Grünfläche des FNP werden durch den Bebauungsplan überplant. Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13 a BauGB kann der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan (FNP) abweichen, der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Da allerdings die Größe der überplanten Grünfläche durch den Bebauungsplanes (ca. 0,31 ha) unterhalb der im Maßstab des Flächennutzungsplanes darstellbaren Flächengröße liegt, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht unbedingt erforderlich.

### 3.3 Benachbarte Bauleitpläne

Direkt angrenzende Bebauungspläne sind nicht vorhanden.

Allerdings befinden sich einige Bebauungspläne in der Nähe des Plangebietes:

- Bebauungsplan Nr. 10 „Gänsematen“ (Wohn- und Mischgebiet)
- Bebauungsplan „Pflegeheim“ (Sondergebiet)

Beeinträchtigungen bzw. Konflikte gehen vom Bebauungsplan „Wohngebiet Thomas-Müntzer Straße“ der Stadt Brück nicht aus.

Die Stadt Brück verfügt noch über weitere Bebauungspläne, auch hier bestehen keine Beeinträchtigungen und Konflikte zum Vorhaben. Die Bebauungspläne werden auf Grund ihrer Entfernung nicht extra aufgelistet.

### 3.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

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

### 3.5 Baumschutzsatzung

Die Stadt Brück verfügt seit 2014 über eine Satzung zum Schutz von Bäumen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brück hatte mit Beschluss „Br-30-400/18“ die 2. Änderungssatzung zum Schutz von Bäumen beschlossen.

Die Satzung gilt unter anderem in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne der Stadt Brück.

Demnach erfolgt auf der Planzeichnung ein entsprechender textlicher Hinweis.

### 3.6 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

### 3.7 Denkmalschutz

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Baudenkmale sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls nicht bekannt.

Da bei den Arbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wird darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff) folgende Verpflichtungen bestehen:

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

### 3.8 Altlasten

Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

### 3.9 Überschwemmungsgebiet

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

### 3.10 Bergbauliche Belange

Der Planungsbereich liegt vollständig innerhalb des Bewilligungsfeldes Belzig-Nord B (Feldesnummer: 22-1480). Die nach § 8 Bundesberggesetz (BBerg G) erteilte Bewilligung gewährt das bis zum 11.02.2049 befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von tiefliegender Sole zu Anwendung balneologischer Zwecke innerhalb festgelegter Feldesgrenzen.

Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Kur und Freizeit Belzig GmbH, Am Kurpark 15, 14806 Belzig.

Die Bewilligung gestattet noch keine konkreten Gewinnungsmaßnahmen. Auswirkungen auf die Umwelt werden in diesem Stadium der Bewilligung nicht erzeugt.

Konkrete Gewinnungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren zulässig.

Innerhalb des Bewilligungsfeldes existiert ein bergrechtlich zugelassener Hauptbetriebsplan für die Aufsuchung bzw. Gewinnung von Sole (§ 52 BbergG). Aufgrund der geringen Entnahmerate von Sole und der großen räumlichen Entfernung zur Bohrung ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass keine bergbaulichen Einflüsse auf das Vorhaben zu erwarten sind.

Die Rechtsinhaberin, die Kur und Freizeit Belzig GmbH hat sich mit ihrer Stellungnahme vom 06. Juli 2020 wie folgt geäußert:

*„...Da die vorhandene Thermalsolequelle (Heilquelle) unserer Gesellschaft von existenzieller Bedeutung für den Fortbestand unseres Unternehmens und das Kurortprädikat der Stadt Bad Belzig als Thermalsoleheilbad ist, muss bei Realisierung des Projektes der strikten Einhaltung des Heilquellschutzes oberste Priorität eingeräumt werden.*

*Unter der Voraussetzung der Einhaltung sämtlicher gesetzlichen Vorschriften des Heilquellschutzes bei allen baulichen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet stimmt die Bad Belzig Kur GmbH dem Bebauungsplan „Wohngebiet Thomas-Müntzer-Straße in Brück zu.“*

Demnach erfolgt ein textlicher Hinweis auf der Planzeichnung, dass bei allen baulichen Maßnahmen die Einhaltung sämtlicher gesetzlichen Vorschriften des Heilquellschutzes zu beachten ist.

### **3.11 Waldflächen**

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

## **4. Umweltbelange**

### **4.1 Umweltprüfung**

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

## 4.2 Detaillierungsgrad

Eine formelle Umweltprüfung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht erforderlich. Nichtsdestotrotz ist eine Abschätzung erforderlich, welche für die Abwägung wichtigen umweltrelevanten Belange vorliegen.

## 4.3 Prüfung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

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

## 4.4 Eingriffs- und Ausgleichregelung

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

## 4.5 Artenschutz

Für den Geltungsbereich und der Umgebung des Bebauungsplanes wurde eine Begutachtung der im Vorhabengebiet ansässigen Brutvögel durchgeführt. Das Plangebiet wurde am 06.03.2019, 22.04.2019 und 06.05.2019 aufgesucht. Die semi-quantitative Erfassung basiert auf gebietsbezogene Nachweise akustisch und/oder optisch revieranzeigender Vögel. Dabei wurden von SÜDBECK et al. (2005) für derartige Erfassungen empfohlene Methodenstandards weitgehend beachtet. Die derart zusammengetragenen Befunde wurden in dem Gutachten tabellarisch zusammengefasst. Die naturschutzfachliche Wertung orientiert sich an diesbezüglichen Einschätzungen von RYSLAVY u. MÄDLOW (2008) und RYSLAVY, HAUPT & BESCHOW (2012), ihre nistökologische Einordnung an BEZZEL (1985, 1993). Die Brutvogelfauna im und am B-Plangebiet „Wohngebiet Thomas-Müntzer-Straße“ ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Im Ergebnis der Brutvogelfauna konnten für das urban geprägte Untersuchungsgebiet 15 Brutvogelarten zugeordnet werden. Unter ihnen befinden sich wertgebende Spezies wie der Hausrotschwanz (*P. ochruros*) und der Haussperling (*P. domesticus*), die bevorzugt Gebäude und deren Nischen bewohnen.

Auf höheren Bäumen pflanzen sich die Ringeltaube (*C. palumbus*) und der Buchfink (*F. coelebs*), in Baumhöhlen und in Nistkästen die Kohl- und Blaumeise (*P. major*, *P. caeruleus*), der Star (*S. vulgaris*) und der Feldsperling (*P. montanus*) fort.

Die Amsel (*T. merula*), Mönchs- und Zaungrasmücke (*S. atricapilla*, *S. curruca*) brüten im Gebüsch der Hausgärten und des Laubwäldchens. Letzteres wird u.a. von wertgebenden Bodenbrütern in Form des Rotkehlchens (*E. rubecula*), der Nachtigall (*L. megarhynchos*) und des Zilpzalps (*P. collybita*) belebt.

Alle im UG vorkommenden Brutvögel gelten landesweit als sehr häufig bzw. häufig (RYSILAVY et al. 2012) und im Bestand als nicht gefährdet (MÄDLÖW & RYSILAVY 2008). Das Plangebiet stellt einen innerstädtisch bedeutsamen Lebensraum für Vögel dar.

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Thomas-Müntzer-Straße“ der Stadt Brück bereitet für die Flurstücke 355/2, 356/2, 357/2, 358/2 und 359/2 der Flur 3, Gemarkung Brück eine Bestandssicherung vor. Demnach werden die vorhandenen Gebäude planungsrechtlich gesichert.

Zusätzlich soll auf den Flurstücken 953 und 954, der o.g. Flur und Gemarkung, eine weitere Wohnbebauung ermöglicht werden.

Lediglich auf den Flurstücken 953 und 954, der o.g. Flur und Gemarkung, ist die Errichtung eines Wohngebäudes geplant. Der innerstädtisch bedeutsame Lebensraum für Vögel erfährt somit keine erheblichen vorhabenbedingten Beeinträchtigungen.

Die Tiergruppe „Amphibien“ kann innerhalb des Plangebietes mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Für Amphibien befinden sich keine geeigneten Wasserflächen in der Nähe.

Die Tiergruppen „Lurche, Käfer, Libellen, Schmetterlinge und Weichtiere“ stellen sehr spezifische Lebensraumansprüche, die im Plangebiet nicht gegeben sind. Damit ist ein potenzielles Vorkommen im unmittelbaren Plangebiet ausgeschlossen.

Die Tiergruppe „Kriechtiere“ (Reptilien) sind aufgrund ihrer Verbreitung in Brandenburg und der vorzufindenden Habitatstrukturen im Plangebiet auszuschließen. Auch die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) kann innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Biotopkartierung wurden keine Zauneidechsen angetroffen.

Zauneidechsen besiedeln Magerbiotop, wie trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche, Kiesgruben, Wildgärten und Lebensräume mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigen Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen. Als wärmeliebende Reptilienart bevorzugen Zauneidechsen zudem 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 stellen günstige Lebensraumstrukturen für Zauneidechsen dar.

Innerhalb des Plangebietes sind die eben genannten Lebensraumpotenziale für Zauneidechsen nicht gegeben. Zwar sind die betroffenen Flächen der Flurstücke 953 und 954 teilweise offene Sandflächen, die die Thermoregulierung der Reptilien begünstigen, jedoch fehlen auf Grund der vegetationsfreien und -armen Flächen entsprechende Habitatstrukturen sowie ausreichender Schutz vor Fressfeinden (vgl. Abb. 3).

Zusätzlich bestehen auf den vegetationsfreien und -armen Flächen kein ausreichendes Beuteangebot, wie Insekten, Spinnen und ähnliche Arten, die diesen Standort als Lebensraum für die Zauneidechsen interessant machen würden.

Aufgrund des Fehlens wichtiger Lebensraumstrukturen auf der Fläche und der Umgebung sowie der angrenzenden Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Nebenanlagen wie dem Garagenkomplex sowie der Anfahrverkehr zum Baustoffhandel und Recyclinghof) wird ein Vorkom-

men der Zauneidechsen als unwahrscheinlich erachtet und wird dem zufolge, wie oben genannt, ausgeschlossen.

Die überwiegend in Brandenburg am häufigsten vorkommenden und gefährdeten Fledermausarten nutzen Hohlräume und Nischen in und an Gebäuden oder in alten Bäumen (Lebensräume) als Schlafquartiere und Wochenstuben. Aufgrund des Planungszieles und fehlender Lebensräume auf den Flurstücken 953 und 954 sind keine erheblichen vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Fledermausarten zu erwarten.

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

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



Abb. 3:versiegelte Flächen, Flurstücke 953 und 954

#### 4.6 Entsorgung von Abfällen

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

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

#### 4.7 Immissionsschutz

Verkehrslärm:

Der Verkehrslärm wird maßgeblich bestimmt durch den Straßenverkehr auf der B246 sowie den Schienenverkehr auf den südlich des Plangebietes liegenden Gleisanlagen. Bei einer orientierenden Berechnung der Schallimmissionen durch den Verkehr auf der Bundesstraße kommt es im Bereich des Teilgebiets WA 2 zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Nachtzeitraum, im Teilgebiet 1 (welches aus bereits bestehender Wohnbebauung besteht) werden sowohl die Tag- als auch die Nachtwerte der v. g. DIN deutlich überschritten. Die textlichen Festsetzungen des B-Plans sind für die Teilfläche WA 2, welche als einzige noch mit Wohngebäuden bebaut werden kann, hinsichtlich der Geräusche durch den Verkehr auf der B246 als ausreichend zu betrachten (Stellungnahme des Landesamt für Umwelt vom 23. Juni 2020).

Aufgrund, dass sich am straßennahen Bereich bereits vorhandene Wohngebäude befinden und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes, lediglich eine „Lückenschließung“ der nicht bebauten Baugrundstücke ermöglicht wird, kann davon ausgegangen werden, dass Außenlärmpegel vorliegen, die gem. DIN 4109 keine Anforderungen ergeben, die über den Stand der Technik des baulichen Schallschutzes hinausgehen.

Es sollte dennoch den zukünftigen Bauherren dargelegt werden, dass Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Immissionen durch den Verkehrslärm bestehen können.

Aus diesem Grund wird unter dem Begriff „Immissionsschutz“ folgender textlicher Hinweis aufgenommen:

„Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sollte in Gebäuden entlang der „B246 Bahnhofstraße“ mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen sollte mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume, mit jeweils mindestens einem Fenster zu der lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.“

Schalltechnisches Gutachten:

Zusätzlich wurde für das Bebauungsplangebiet „Wohngebiet Thomas-Müntzer Straße“ in Brück die Schallimmissionsprognose (Stand 22.04.2021) aktualisiert.

Wegen der Geräuschquellen in der Nähe der zum Wohnen vorgesehenen Flächen auf dem Plangebiet konnten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der DIN 18 005 Teil 1 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, (hervorgerufen durch **Schienenverkehr** und anderen Objekte – **Gewerbebetriebe** (Baustoffhandel und VEOLIA) ohne diesbezügliche Prüfungen nicht ausgeschlossen werden.

Im vorliegenden Gutachten war deshalb zu prüfen, ob die von der Bahnlinie ausgehenden Schallemissionen (= **Verkehrslärm**) zu Nutzungskonflikten führen. Zudem waren die Auswirkungen des von den Gewerbegebieten bedingten **Gewerbelärms** auf die beiden geplanten Bauflächen „WA1“ und „WA2“ zu bewerten.

Für die Bauflächen „WA1“ und „WA2“ ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005, hervorgerufen durch die Verkehrsgeräusche der südlich verlaufenden Bahnstrecke. Entsprechend wurden **aktive Schallschutzmaßnahmen** im vorliegenden Gutachten untersucht und kommentiert. Aktive Schallschutzmaßnahmen können zwar die Geräuschsituation nur geringfügig verbessern, lassen sich aber nur schwer – oder im Rahmen des B-Planverfahrens – gar nicht realisieren.

Ausgehend von diesem Zwischenergebnis wurden **passive Schallschutzmaßnahmen** betrachtet.

Alle Erkenntnisse der standortbezogenen Analyse für das Plangebiet führen zu der in diesem Gutachten zentralen Empfehlung schon allein durch passive Maßnahmen ausreichenden Schallschutz sicherzustellen und diese so zu bemessen, dass alleine diese ausreichen. Alle anderen Empfehlungen – wie bspw. Geschwindigkeitsbeschränkungen dienen gegebenenfalls einer (zusätzlichen, geringen) Verbesserung – nicht aber der Sicherstellung eines immissionsschutzrechtlich ausreichenden Schallschutzes.

Die Berechnungen zur Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen führen zu folgenden **Ergebnissen (vgl. im Anhang beigefügtes Gutachten)**:

#### **Gewerbelärm:**

Wie aus dem Vergleich des für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Tag-Immissionsrichtwertes der TA-Lärm von 55 dB(A) und den Gewerbelärm-Beurteilungspegeln  $L_r$  deutlich zu ersehen ist, ist für das Baufenster WA1 eine flächendeckende Einhaltung festzustellen.

Für das Baufenster WA2 ergeben sich teilweise Überschreitungen auf der, den Lärmquellen zugewandten Seite (Ostseite). Somit sind Schallschutzmaßnahmen notwendig, wenn auf der „hellbraun dargestellten“ Fläche Gebäude mit schützenswerten Räumen errichtet werden sollen.

Für den Beurteilungszeitraum Nacht werden keine Beurteilungspegel ausgewiesen, da die angrenzenden Gewerbebetriebe ausschließlich Genehmigungen für einen Betrieb im Tageszeitraum besitzen.

Somit ergibt sich aus der Analyse der Gewerbelärmsituation Anlass, ggf. gesonderte Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten.

Die Überschreitung der zulässigen Tag-Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) innerhalb des Baugebiet WA2 (Ostseite) beträgt 1 dB(A) bis 4 dB(A).

Die Gewerbelärm-Beurteilungspegel sind weiterhin bei den notwendigen Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen, weswegen ggf. eine Addition der Gewerbe- und Verkehrsgeräusche vorzunehmen ist.

### **Verkehrslärm:**

Wie der Vergleich aus dem zulässigen Tag-Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) mit den Verkehrslärm-Beurteilungspegeln  $L_r$  deutlich zu ersehen ist, werden diese innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA1 eingehalten. Auf dem Baufeld WA2 ergibt sich auf dem westlichen Teil eine Einhaltung, während auf dem östlichen Teil die Werte überschritten werden. Hieraus folgt, dass Lärmschutzmaßnahmen zu betrachten sind.

Ergänzend ist die Verkehrslärm-Geräuschsituation in der Nacht zu untersuchen.

Für den Beurteilungszeitraum Nacht ergibt sich aus dem Vergleich der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Verkehrslärm-Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) und den Verkehrslärm-Beurteilungspegeln  $L_r$  die Feststellung, dass auf dem gesamten Baufenster (WA1 und WA2) Überschreitungen festzustellen sind und sich die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen für das WA darstellt.

Somit ergibt sich aus der Analyse der Verkehrslärmsituation für das WA der Anlass Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen und entsprechende textliche Festsetzungen in den BPlan einzuarbeiten.

### **Maßnahmenvorschläge des Gutachtens:**

#### **Gewerbelärm**

Im Baugebiet „WA1“ werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) flächendeckend eingehalten und es sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig!

Im Baugebiet „WA2“ werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) auf dem westlichen Teilstück eingehalten. Auf der Ostseite ergeben sich Überschreitungen!

- Gebäude mit schützenswerten Räumen dürfen ausschließlich auf den Flächen errichtet werden, auf denen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte prognostiziert wurde.
- Wenn Gebäude mit schützenswerte Räumen auf der Ostseite der Baufläche „WA2“ errichtet werden sollen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte an allen Fenstern zu schützenswerte Räumen eingehalten werden.

#### **Verkehrslärm**

Innerhalb des B-Plangebietes „WA2“ ist für Außenbauteile

- von schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, ein erforderliches Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$

(nach DIN 4109-2, Ausgabe 2018) von  $\geq 46$  dB,

– von Büroräumen und Ähnlichem ein erforderliches Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2018) von  $\geq 41$  dB einzuhalten.

Für Fassaden von Schlafzimmern, die gemäß in Arealen mit Beurteilungspegel  $L_r \geq 50$  dB(A) liegen und nicht eindeutig der Bahnlinie abgewandt sind, müssen **Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen** vorgesehen werden.

Weiterführende Berechnungen, wie zur geometrischen Korrektur für den einzelnen Raum  $KAL$  oder auch zur Festlegung der Schalldämm-Maße einzelner Komponenten wie Wand, Dach, Fenster, ggf. Lüftungsöffnungen etc., können erst nach verbindlicher Festlegung der Grundrisse vorgenommen werden.

Das schalltechnische Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

**Unter Beachtung der Schallimmissionsprognose werden die Belange des Immissions-schutzes im Bebauungsplan wie folgt abgewogen und mit entsprechenden Maßnahmen textlich festgesetzt:**

#### **Verkehrslärm:**

Aufgrund der erheblichen Verkehrslärmsituation durch den Schienenverkehr (nachts) und den Ergebnissen des Schallberichtes erfolgt zum Schutz gegen den Verkehrslärm folgende Festsetzung:

„Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w, ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gem. DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w, ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit  $L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel  
mit  $K_{Raumart}$  = 46 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
= 41 dB für Büroräume und Ähnliches.

Dabei müssen die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Fassaden der Aufenthaltsräume von Schlafzimmern, die gem. in Arealen mit Beurteilungspegel  $L_r \geq 50$  dB(A) liegen und nicht eindeutig der Bahnlinie abgewandt sind, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schalltechnischen Berichtes „Schallimmissionsprognose für das Be-

bauungsplangebiet „Wohngebiet Thomas-Müntzer Straße“ in Brück vom 22.04.2021 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schalltechnischen Bericht zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.“

**Gewerbelärm (städtebauliche Abwägung unter Berücksichtigung des Ergebnisses der schalltechnischen Untersuchung):**

Um einen Interessensausgleich zwischen dem Betreiber lärmemittierender Anlagen und den ruhesuchenden Anwohnerinnen und Anwohnern herzustellen, legt die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in Nr. 6.1 Immissionsrichtwerte fest.

Die TA Lärm bietet in gewissen Grenzen über die Immissionsrichtwerte hinaus weitere Handlungsspielräume, um die Lärmkonflikte zwischen heranrückender Wohnbebauung und Gewerbe zu lösen. Von Bedeutung sind hier die Regelungen der TA Lärm zur Überdeckung durch Fremdgeräusche nach Nr. 3.2.1.

Bei heranrückender Wohnbebauung tritt häufig der Fall auf, dass neben dem Gewerbelärm zusätzlich der Verkehrslärm von öffentlichen Verkehrswegen auf die neue Wohnbebauung einwirkt. Dies ist, hier, mit dem vorhandenen Verkehrslärm bezgl. des Schienenverkehrs der Fall.

Beim Verkehrslärm spricht man in diesem Fall von Fremdgeräuschen, die nicht von der TA Lärm erfasst werden, es sei denn, die Verkehrsgeräusche sind der Anlage zuzurechnen (hier nicht der Fall). Der Immissionsbeitrag der gewerblichen Anlagen gilt dann als irrelevant, wenn sich die Geräusche nicht erkennbar oder zusätzlich belästigend aus dem vorhandenen Fremdgeräusch herausheben.

Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn für die Beurteilung der Geräuschimmissionen der Anlage weder Zuschläge gem. dem Anhang für Ton- und Informationshaltigkeit oder Impulshaltigkeit noch eine Berücksichtigung tieffrequenzierter Geräusche nach Nummer 7.3 erforderlich sind und der Schalldruckpegel der Fremdgeräusche in mehr als 95 % der Betriebszeit der Anlage in der jeweiligen Beurteilungszeit nach Nummer 6.4 höher als der Mittelungspegel der Anlage ist.

Der schalltechnische Bericht hat im Vergleich aus dem zulässigen Tag- Immissionsrichtwerten von 55 dB(A) ermittelt, dass für den betroffenen östlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA2 des B-Planes die Werte wie beim Gewerbelärm überschritten werden.

Für den Beurteilungszeitraum Nacht ergibt sich aus dem Vergleich der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Verkehrslärm-Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) eine höhere Überschreitung als am Tage. Nachts liegt der Wert bei 65 dB(A).

Da der Nachtwert des Verkehrslärm beim Vergleich nicht herangezogen werden kann, weil die angrenzenden Gewerbebetriebe ausschließlich Genehmigungen für einen Betrieb im Tageszeitraum besitzen, werden die Daten der Verkehrsprognose 2030 für die Strecke 6118 – Abschnitt Borkheide bis Brück (Bestandteil des Schalltechnischen Berichtes) herangezogen.

Dabei kann festgehalten werden, dass insgesamt 89 Züge (Summe beider Richtungen) den betroffenen Bereich des Bahnabschnittes durchfahren. 60 Züge sind davon Regionalbahnen und 29 Güterzüge.

Demnach fahren im Durchschnitt 5,5 Züge / h am Plangebiet entlang. Das wiederum bedeutet, dass im Durchschnitt alle 10 min das Plangebiet durch Verkehrslärm beeinträchtigt wird.

Daraus ist abzuleiten, dass der Immissionsbeitrag der gewerblichen Anlagen als irrelevant gilt, da sich die Geräusche nicht wesentlich erkennbar oder zusätzlich belästigend aus dem vorhandenen Fremdgeräusch herausheben.

Entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor dem Verkehrslärm werden getroffen (vgl. oben), welche wiederum positive Auswirkungen auf den vorhandenen Gewerbelärm darstellen.

#### Allgemeines:

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

Während der Baudurchführung (einschließlich Transporte) sind die Bestimmungen und Richtlinien der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29.08.2002 (32. BImSchV, BGBl. I S. 3478) sowie die Immissionsrichtwerte der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ vom 19.08.1970 (VVBaulärmG, Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160 vom 01.09.1970) einzuhalten.

Es wird ausdrücklich auf die nach dem Brandenburgischen Landesimmissionsschutzgesetz vom 22. Juli 1999 (LImSchG, GVBl. S. 386) geschützte Nachtruhe von 22.00 bis 06.00 Uhr verwiesen, die insbesondere in Gebieten mit überwiegender Wohnnutzung zu gewährleisten ist.

## **II. Planinhalte und Planfestsetzungen**

### **5. Planinhalt**

#### **5.1 Intention der Planung**

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb des Siedlungsgebietes. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Wohngebäudes auf den Flurstücken 953 und 954. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens können nur durch einen Bebauungsplan hergestellt werden. Die Planung kann sich jedoch nicht nur auf die Flurstücke 953 und 954 beschränken, da sich bodenrechtliche Spannungen aus einer solchen Planung ergäben.

Aus diesem Grund werden die Flurstücke 355/2, 356/2, 357/2, 358/2 und 359/2 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Für die eben genannten Flurstücke erfolgt durch den Bebauungsplan eine Bestandssicherung.

#### **5.2 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung**

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb von Siedlungsbereichen (Innenentwicklungspotenziale). Zugleich wird dadurch mit dem Grund und Boden sparsam und schonend gem. § 1a Abs. 2 BauGB umgegangen. Darüber hinaus wird mit der Festlegung der GRZ von 0,3 auf die Belange des Umweltschutzes reagiert.

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

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich auf den vorhandenen Gebäudebestand orientieren und eine sinnvoll sowie nachhaltige städtebauliche Entwicklung erfahren.

Demzufolge ist das Ortsbild zu beachten.

Einen Widerspruch zu den Grundsätzen und den Zielen der Raumordnung der Gemeinsamen Landesplanung sowie zu landschafts- und naturschutzrechtlichen Belangen ist nicht zu erkennen.

### **6. Wesentlicher Planinhalt**

#### **6.1 Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes**

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

##### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der topografischen Verhältnisse des Plangebietes wird das Allgemeine Wohngebiet in zwei Gebiete (WA 1 und WA 2) unterteilt. Die Unterteilung erfolgt durch eine Abgrenzungslinie. Die Abgrenzungslinie definiert das Maß der baulichen Nutzung. Dementsprechend sind die Gebiete WA 1 und WA 2 als ein Allgemeines Wohngebiet (Gesamt) anzusehen. Für die baulichen Entwicklungsflächen im Geltungsbereich sind innerhalb

der Baugrenzen Gebäude zulässig, die den Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes gerecht werden. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Anlagen die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nicht zulässig. Der Ausschluss ist daher begründet, dass zu einem ein hoher Flächenverbrauch für diese Anlagen bestehen würde, wie es bei Gartenbaubetrieben und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu verzeichnen wäre. Zum anderen sind solche Anlagen für das Gebiet ungeeignet. Zum Beispiel nehmen Tankstellen nicht nur große Flächen in Anspruch, sondern sind auch durch ihre Emissionswerte (Lärm, Schmutz, etc.) ungünstig. Verwaltungsangelegenheiten werden bereits in der Stadt Brück an einem anderen Standort durchgeführt und bedürfen daher keine besonderen Flächen im Geltungsbereich.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird überwiegend die benachbarten Nutzungen am Plangebiet beachtet. Zudem werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung des kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt.

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die GRZ an, wie viel Quadratmeter Grundfläche baulicher Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie gibt also das Verhältnis zwischen überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche an. In die Grundflächenzahl werden außer den Hauptanlagen auch alle anderen im Gebiet zulässigen baulichen Anlagen einbezogen. Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Mit der Festsetzung wird, zum einen, innerhalb des Siedlungsgebiets mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen. Zum anderen wird durch die Regelung der GRZ auf den innerstädtischen Lebensraum der Vögel reagiert. Aufgrund der geringen GRZ kann eine hohe Verdichtung des Plangebiets vermieden werden. Zugleich wird mit der Festlegung der GRZ von 0,3 gewährleistet, dass ein hoher Gartenanteil erhalten werden kann.

##### Gesamthöhe baulicher Anlagen / Vollgeschosse

Die Bestandsgebäude am und innerhalb des Plangebietes weisen Firsthöhen von ca. 10 m mit zwei Vollgeschossen auf. Zur Sicherung des Siedlungsbildes ist die Beschränkung der Firsthöhe erforderlich. Um der städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen, wird mit Hilfe einer Abgrenzungslinie das Maß der baulichen für max. Höhen (Höhenfestsetzungen)

getroffen. Die max. Höhenfestsetzungen ergeben sich aus der vorhandene Geländehöhe, aus Erfahrungswerten der Geschosshöhen von Einfamilienhäusern sowie aus den Bestandshöhen der Gebäude um das Plangebiet.

Mit dieser Höhenfestsetzung ist ein unterer Bezugspunkt nicht erforderlich.

Entsprechend der Bestandsituation entlang der Bahnhofstraße ist das Baugebiet WA 1 wie folgt festgelegt:

- 2 Vollgeschosse
- FH: max. 55.82 m ü. DHHN2016

Das Baugebiet WA 2 ist unter Berücksichtigung der Bestandshöhen wie folgt festgelegt:

- 2 Vollgeschosse
- FH: max. 55.38 m ü. DHHN2016

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

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

### 6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### Bauweise

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

Entsprechend § 22 BauNVO wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die offene aber auch eine abweichende 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 in den Allgemeinen Wohngebieten **Einzel- und Doppelhäuser** zugelassen.

Zusätzlich werden aus städtebaulichen Gründen die max. Längen der Einzelhäuser und Doppelhäuser für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 definiert (abweichende Bauweise). Um das Ortsbild entlang der Bundesstraße B246 zu wahren, werden die Länge der Einzelhäuser auf max. 17 m und die Länge von Doppelhäusern max. auf 28 m im WA 1 festgesetzt.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Um dem Ortsbild Rechnung zu tragen, orientieren sich die Baugrenzen des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 parallel zur „B246 Bahnhofstraße“ sowie an die bestehenden Gebäude.

Hinweis: Die vorhandenen Gebäude innerhalb des Bebauungsplanes „genießen“ Bestandschutz.

Die Baugrenzen des WA 2 orientieren sich nach dem Mindestmaß der Abstandsflächen gem. Brandenburgischer Bauordnung zu den benachbarten Baugrundstücken.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des WA 2 berücksichtigt ebenfalls eine sinnvolle Nachverdichtung.

#### 6.1.4 Straßenbegrenzungslinie

Die westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes tangieren die Straßen „B246 Bahnhofstraße“ (westlich) und „Thomas-Müntzer-Straße“ (östlich). Damit auch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gesichert ist, ist der Geltungsbereich an den eben genannten Straßen zugleich Straßenbegrenzungslinie (vgl. Planzeichnung Buchstaben A,B).

Demnach wurde textlich folgendes festgesetzt:

„Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A,B ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.“

#### 6.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

#### 6.1.6 Gestalterische Festsetzungen

Um dem Ortsbild entlang der Bundesstraße B 246 weiter Rechnung zu tragen sind gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO im WA 1 erforderlich.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind folgende Dachformen an den vorhandenen Hauptanlagen (Wohnnutzungen) vorzufinden:

- Sattel- und Walmdächer

Entlang der Bundesstraße B 246 ist das Ortsbild ebenfalls durch Sattel- und Walmdächer geprägt.

Vereinzelt sind zusätzlich auch Zeltdächer vorzufinden.

Alle genannten Dachformen weisen eine Dachneigung von ca. 25° bis 47° Grad auf.

Demnach wird im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

„In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind für die Hauptgebäude ausschließlich als Dachformen Sattel- und Walmdächer zulässig. Ausnahmsweise können auch Zeltdächer zugelassen werden. Die Dachformen dürfen bis zu einer Neigung von 25° bis 47° Grad ausgeführt werden.“

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 werden keine gesonderten Dachformen festgesetzt.

Aus städtebaulicher Sicht wird das Ortsbild nicht weiter beeinträchtigt. Aufgrund des vorhandenen Garagenkomplexes i. V. m. den östlich angrenzenden gewerblichen Strukturen innerhalb einer gemischten Baufläche (FNP) ist eine Festlegung von Dachformen im WA 2 nicht notwendig.

#### 6.1.7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen

Unter Beachtung der Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens bezgl. des Verkehrs- und Gewerbelärms zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen wird folgendes festgesetzt (vgl. Kapitel 4.7):

Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w, ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gem. DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$R'_{w, ges}$  =  $L_a - K_{Raumart}$   
mit  $L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel  
mit  $K_{Raumart}$  = 46 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
= 41 dB für Büroräume und Ähnliches.

Dabei müssen die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Fassaden der Aufenthaltsräume von Schlafzimmern, die gem. in Arealen mit Beurteilungspegel  $L_r \geq 50$  dB(A) liegen und nicht eindeutig der Bahnlinie abgewandt sind, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schalltechnischen Berichtes „Schallimmissionsprognose für das Bebauungsplangebiet „Wohngebiet Thomas-Müntzer Straße“ in Brück vom 22.04.2021 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schalltechnischen Bericht zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

## **6.2 Textliche Hinweise**

### Abstandsflächen

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

### Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

### Immissionsschutz

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sollte in Gebäuden entlang der „B246 Bahnhofstraße“ mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen sollte mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume, mit jeweils mindestens einem Fenster zu der lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

### Bergbaurechtliche Belange

Der Planungsbereich liegt vollständig innerhalb des Bewilligungsfeldes Belzig-Nord B (Feldesnummer: 22-1480).

Innerhalb des Geltungsbereiches sind bei allen baulichen Maßnahmen die Einhaltung sämtlicher gesetzlichen Vorschriften des Heilquellschutzes zu beachten.

### 6.3 Flächenbilanz

Tab 2.: Flächenbilanz des Bebauungsplanes „Wohngebiet Thomas-Müntzer-Straße“

Art der Fläche	Größe (gerundet)
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA1)</b>	<b>6.175,0 m<sup>2</sup></b>
- Max. mögliche Versiegelung GRZ von 0,3	1.852,5 m <sup>2</sup>
- + 50% Überschreitung	926,25 m <sup>2</sup>
nicht überbaubar (WA1)	3.396,25 m <sup>2</sup>
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA2)</b>	<b>2.055,0 m<sup>2</sup></b>
- Max. mögliche Versiegelung GRZ von 0,3	616,5 m <sup>2</sup>
- + 50 % Überschreitung	308,25 m <sup>2</sup>
nicht überbaubar (WA2)	1.130,25 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>8.230,0 m<sup>2</sup></b>

## 7. wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 7.1 Stadtplanerische Auswirkung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine weiteren städtebaulichen Auswirkungen erwartet. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb des Siedlungsgebietes. Dabei erfolgt durch den Bebauungsplan unter anderem eine Bestandssicherung der vorhandenen baulichen Anlagen. Lediglich auf den Flurstücken 953 und 954 soll die Nachverdichtung von Wohnen erfolgen. Die Planung kann sich jedoch nicht nur auf die eben genannten Flurstücke beschränken, da sich sonst bodenrechtliche Spannungen ergäben. Demnach wurde der Bestand mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Grund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB wird durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen.

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

## 7.2 Auswirkungen auf die Umwelt

### Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter

Durch die Planung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Thomas-Müntzer-Straße“ werden die Schutzgüter Boden/Fläche, Wasser sowie Biotope infolge von Versiegelung und Verlust von Vegetations- bzw. Biotopflächen beeinträchtigt. Insgesamt befindet sich das Plangebiet im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Stadt Brück. Durch den Bebauungsplan kann hier durch Innenentwicklungspotenziale weiter Wohnraum geschaffen werden. Eine Beeinträchtigung auf das Landschafts- bzw. Ortsbild kann auf Grund der Festlegungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden (**Schutzgut Landschaftsbild**).

Insgesamt wird durch den Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 8.230 m<sup>2</sup> festgesetzt. Durch die Festlegung der GRZ von 0,3 kann auf den Baugrundstücken ca. 2.469 m<sup>2</sup> + 50 % Überschreitung (1.234,5 m<sup>2</sup>) im Siedlungsbereich nachverdichtet werden. Beachtet man zu dem die vorhandenen Versiegelungsflächen innerhalb des Geltungsbereichs auf den Flurstücken 355/2, 356/2, 357/2, 358/2 und 359/2 (ca. 967 m<sup>2</sup>) und auf den Flurstücken 953 und 954 (ca. 264 m<sup>2</sup>) kommt es innerhalb des Bebauungsplanes zu einer max. Neuversiegelung von ca. 2.472,5 m<sup>2</sup>, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der **Schutzgüter Boden/Fläche/Biotope** führen. Auf Grund des gewählten Verfahrens gelten die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf Grund der geringen Festlegung der GRZ von 0,3 ist davon auszugehen, dass der überwiegende Flächenanteil der Baugrundstücke als Haus- und Ziergärten genutzt werden. Bei möglichen Baumfällungen ist von jedem betroffenen Bauherren die Satzung zum Schutz von Bäumen im Geltungsbereich der Stadt Brück zu beachten. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen regelt die Satzung zum Schutz von Bäumen.

Hinweis: Die versiegelte Fläche auf den Flurstücken 953 und 954 der Flur 3 in der Gemarkung Brück kann für andere Bauvorhaben (bspw. andere Bauleitverfahren) als Entsiegelungsfläche angerechnet werden. Hier bei Bedarf es weitere Abstimmungen zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Brück.

Durch die Neuversiegelung wird die Grundwasserneubildung (**Schutzgut Wasser**) potentiell eingeschränkt und der Oberflächenabfluss erhöht. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch geordnete und vollständige Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken gemindert werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen (keine Altlasten innerhalb des Plangebietes bekannt). Nach dem Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 (ABI./11, [Nr. 46], S. 2035) zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ kann die Ersteinschätzung zur Versickerung des Niederschlagswassers anhand der genannten Internetseite (Link) vorgenommen werden. Im Rundschreiben heißt es:

*„Zur Versickerung des Niederschlagswassers kommen die Gebiete mit grüner und lila Signatur in der Regel nicht in Frage.“*

Das Plangebiet befindet sich nach Fachinformationssystem Boden im Internetangebot des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg innerhalb von keinen reaktionsrelevanten Böden (weiße Signatur). Daraus ist abzuleiten, dass der betroffene Boden

versickerungsfähig für Niederschlagswasser ist.

Wie oben bereits genannt, wird auf Grund der geringen Festlegung der GRZ von 0,3 davon ausgegangen, dass der überwiegende Flächenanteil der Baugrundstücke als Haus- und Ziergärten genutzt werden. Demnach ist eine Beeinträchtigung des Kleinklimas (**Schutzgut Luft/Klima**) durch den Erhalt der Gärten nicht gegeben.

Unter Berücksichtigung, dass der südlich angrenzende Laubwald von der Planung nicht betroffen ist (Erhalt des Waldbestandes) und der geringen Festsetzung der GRZ von 0,3 kann eine hohe Verdichtung des Plangebiets vermieden werden.

Der innerstädtisch bedeutsame Lebensraum für Vögel erfährt keine erheblichen vorhabenbedingten Beeinträchtigungen.

Andere Tiergruppen sind auf Grund von fehlenden Lebensraumstrukturen nicht beeinträchtigt (**Schutzgut Arten**).

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

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

### 7.3 Kulturelle Auswirkungen

Eine Beeinträchtigung auf das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** ist nicht gegeben (keine Belange betroffen).

### 7.4 Soziale Auswirkungen (Mensch, Gesundheit, Bevölkerung)

Durch den Bebauungsplan werden allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) festgelegt.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden durch die Nachverdichtung der Innenentwicklungspotenziale weitere Bedürfnisse des Menschen, wie der Erholungs- und Wohnfunktion (Rückzugsräume: Wohnen und Hausgärten), Rechnung getragen (**Schutzgut Mensch**). Entsprechend schafft die Stadt Brück weiteren Wohnraum für die Bevölkerung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Lärmimmissionen können durch entsprechende Maßnahmen (Festsetzung) für das Schutzgut Mensch ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel 4.7). Folglich sind auch keine Beeinträchtigungen auf die Gesundheit des Menschen durch Verkehrs- bzw. Gewerbelärm zu erwarten.

Hinweis (temporäre Beeinträchtigungen):

Baubedingte Beeinträchtigungen für den Menschen entstehen durch die Errichtung der Wohnhäuser im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung im Plangebiet. Während der Bauphase sind erhöhte Lärmbelastigungen durch Baustellenfahrzeuge zu erwarten, die den Siedlungsbereich vorübergehend stören können. Die baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit sind auf Grund der zeitlichen Begrenzung jedoch unerheblich.

Soziale Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

### **7.5 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen**

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit sind nicht gegeben.

### **7.6 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

Eine Beeinträchtigung auf die Infrastruktur ist nicht gegeben. Das Plangebiet kann über vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur erschlossen, hier die Bahnhofsstraße und die Thomas-Müntzer-Straße, werden. Entsprechende Abstimmungen mit den zuständigen Versorgungsträgern, dem Bauherren und dem Amt Brück zur Erschließung sind in der konkreten Planungsebene zu führen.

### III. Verfahren

#### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brück hat in ihrer Sitzung am 15.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2018 im Amtsblatt Nr. 13, Woche 50 für das Amt Brück ortsüblich bekannt gemacht.

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Auslegung**

Der Bebauungsplan wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2020 bis einschließlich 19.06.2020 öffentlich ausgelegt.

#### **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 27.05.2020. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis zum 26.06.2020 ihre Stellungnahmen an das Amt Brück einreichen.

#### **Satzungsbeschluss**

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

#### **Ausfertigungsvermerk**

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

#### **Bekanntmachungsvermerk (Inkrafttreten)**

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Stadt Brück am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB damit am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

## B. Rechtsgrundlage / Quellenverzeichnis

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. IS. 1728) geändert worden ist.

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

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr.5]).

**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)**, vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013 ; ber. 16 . Mai 2013 Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBU. I/20, [Nr. 28]).

**Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. IS. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. IS. 3465).

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 Bundesgesetzblatt IS. 1274, das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. IS. 2873) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)** vom 29 . Juli 2009 (BGBl. IS. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 G vom 25.02.2021 (BGBl. IS 306).

**Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (2018):** Fachinformationssystem. Quelle: <http://www.geo.brandenburg.de>. [Zugriff am 04.02.2021].

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

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

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

**Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm** vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26(1998 S.503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

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

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

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

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

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

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

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

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

## C Anhang

### Textliche Festsetzungen

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

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

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

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

#### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Einzelhäuser darf max. 17 m und die Länge von Doppelhäusern max. 28 m betragen.

#### 4. Flächen für Stellplätze und Garagen

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

#### 5. Straßenbegrenzungslinie

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind für die Hauptgebäude ausschließlich als Dachformen Sattel- und Walmdächer zulässig. Ausnahmsweise können auch Zeltdächer zugelassen werden.

Die Dachformen dürfen bis zu einer Neigung von 25° bis 47° Grad ausgeführt werden.

#### 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w, ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gem. DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$R'_{w, ges}$  =  $L_a - K_{Raumart}$

mit  $L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit  $K_{Raumart}$  = 46 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 41 dB für Büroräume und Ähnliches.

Dabei müssen die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Fassaden der Aufenthaltsräume von Schlafzimmern, die gem. in Arealen mit Beurteilungspegel  $L_r \geq 50$  dB(A) liegen und nicht eindeutig der Bahnlinie abgewandt sind, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schalltechnischen Berichtes „Schallimmissionsprognose für das Bebauungsplangebiet „Wohngebiet Thomas-Müntzer Straße“ in Brück vom 22.04.2021 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schalltechnischen Bericht zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

### **Textliche Hinweise**

#### **Abstandsflächen**

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

#### **Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

#### **Immissionsschutz**

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sollte in Gebäuden entlang der „B246 Bahnhofstraße“ mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen sollte mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume, mit jeweils mindestens einem Fenster zu der lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

#### **Baumschutzsatzung**

Die Satzung zum Schutz von Bäumen im Geltungsbereich der Stadt Brück ist in diesem Bebauungsplan zu beachten.

#### **Bergbaurechtliche Belange**

Der Planungsbereich liegt vollständig innerhalb des Bewilligungsfeldes Belzig-Nord B (Feldesnummer: 22-1480).

Innerhalb des Geltungsbereiches sind bei allen baulichen Maßnahmen die Einhaltung sämtlicher gesetzlichen Vorschriften des Heilquellschutzes zu beachten.



## Legende Festsetzungen durch Planzeichen

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

	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
0,3	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
FH in m ü. DHHN2016	Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 BauNVO)

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

o / a	offene / abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
	Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)

### sonstige Planzeichen

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

## D Anlage

- Brutvogelfauna im Bebauungsplangebiet „Wohngebiet Thomas-Müntzer-Straße“ (2019),  
Seiten 6
- Schalltechnisches Gutachten, Schallimmissionsprognose für das Bebauungsplangebiet  
„Wohngebiet Thomas-Müntzer Straße“ in Brück (22.04.2021), Seiten 25
- Auswertungstabelle der Beteiligung gem. §§ 3(2) und 4 (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Thomas-Müntzer-Straße“ des Amtes Brück, Seiten 32