



## Gemeinde Borkheide, Amt Brück

### Bebauungsplan „Wohngebiet Neuendorfer Straße“ mit Umweltbericht

Stand: Entwurf, Januar 2019

Gemarkung Borkheide, Flur 2, Flurstücke 708, 709, 712, 713, 714, 716



TK10, (c) GeoBasis DE/LBG

#### **Planungsträgerin**

Gemeinde Borkheide  
vertreten durch das Amt Brück  
Ernst-Thälmann-Str. 59  
14822 Brück

#### **Vorhabensträger:**

Konzept & Region  
Josef Wien  
Paretzhofer Straße 37  
14669 Ketzin/Havel

#### **Auftragnehmer/Planverfasser**

Plan-Faktur Ralf Rudolf und Dennis Grütters GbR  
Glogauer Straße 20  
10999 Berlin

#### **Plangrundlage (Lageplan):**

PEICK Vermessung  
ÖBVI M. Peick  
Wittbrietzener Dorfplatz 12  
14547 Beelitz

genden Teil des Plangebietes der Grenzwert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Im Nordöstlichen Teil des Plangebietes, in dem der Grenzwert überschritten wird, ist eine Festlegung als Mischgebiet vorgesehen.

Es werden Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen im Bebauungsplan getroffen (siehe Kap. 4.9).

#### 4. Planinhalt und Festsetzungen

##### Planungsabsichten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden mit Wohnnutzung (WA) bzw. wohnverträglichem Gewerbe (MI) auf neu zu bildenden Grundstücken auf bislang forstwirtschaftlich genutzten Flächen geschaffen werden. Geplant ist die Schaffung ortstypischer Grundstücke (voraussichtlich neun Baugrundstücke) mit einer Mindestgröße von jeweils über 900m<sup>2</sup>.

In den Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die Festsetzung mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bei maximal 2 Vollgeschossen bei einer maximalen Firsthöhe von 10 Meter vorgesehen. Für den nordwestlichen Bereich des Mischgebietes (MI) ist die Festsetzung mit einer höchstzulässigen GRZ von 0,40 bei maximal 2 Vollgeschossen geplant. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baugrenzen definiert; die zulässige Bauweise wird ebenso festgesetzt.

Die Erschließung der Wohngrundstücke erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen „Neuendorfer Straße“ und „Mittelweg“.

Zum Erhalt des Waldsiedlungscharakters der Waldgemeinde Borkheide wird für Teile des Plangebietes private Grünfläche mit Baumbestand festgesetzt, auf der der Baumbestand mit Waldbaumarten erhalten werden soll.

Die folgende Abbildung zeigt – grob – das städtebauliche Konzept mit der geplanten Grundstücksaufteilung:



Abb. 4: Vorstellungen zur geplanten Grundstücksaufteilung

Zur Minimierung von Eingriffen in den Boden und zur Durchgrünung des Plangebietes werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Weiterhin werden Erhaltungsfestsetzungen für den vorhandenen Gehölzbestand getroffen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter von Natur und Landschaft (vgl. Umweltbericht Kap. 5) soll inner- und außerhalb des Plangebietes erfolgen, der forstliche Ausgleich außerhalb des Plangebietes.



## 4.1 Art der baulichen Nutzung

### Allgemeine Wohngebiete

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen der Verwaltung.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

Begründung der Festsetzung:

Für die Baugrundstücke entlang des Mittelwegs und für Baugrundstücke im südlichen Bereich der Neuendorfer Straße wird allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen als gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in dem allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Der Ausschluss von Tankstellen dient vorrangig der Wahrung des Ortsbildes und dem Schutz der Anwohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt auf Grund des hohen Flächenanspruchs und der dadurch entstehenden Unvereinbarkeit mit der geplanten kleinteiligen Parzellenstruktur.

Das allgemeine Wohngebiet wird in das WA<sub>1</sub> und das WA<sub>2</sub> zur Zuordnung des jeweiligen Höhenbezugspunkts unterteilt.

### Mischgebiete

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem Mischgebiet sind die folgenden allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten.

Begründung der Festsetzung:

Für die Baugrundstücke im nördlichen Bereich der Neuendorfer Straße wird Mischgebiet (MI) festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen als gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen werden im Mischgebiet ausgeschlossen. Der Ausschluss von Tankstellen dient vorrangig der Wahrung des Ortsbildes und dem Schutz der Anwohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt auf Grund des hohen Flächenanspruchs und der dadurch entstehenden Unvereinbarkeit mit der geplanten kleinteiligen Parzellenstruktur. Weiterhin werden die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten im gewerblich geprägten Teil sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in den übrigen Teilen des MI werden ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind an dieser Stelle des Gemeindegebiets nicht gewünscht.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Definition des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen.

### Grundflächenzahl (GRZ)

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Für die geplanten Baugrundstücke des allgemeinen Wohngebiets (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Die GRZ liegt damit unter der zulässigen Obergrenze nach § 17 Abs. 1 der BauNVO (0,4).

Für die geplanten Baugrundstücke des Mischgebietes (MI) wird aufgrund des gewerblichen Nutzungsanteils eine höhere Ausnutzung der Grundstücksfläche vorgesehen. Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt und bleibt damit ebenfalls unter der zulässigen Obergrenze nach § 17 Abs. 1 der BauNVO (0,6).

Die Festsetzung entspricht dem bestehenden Ortsbild von Borkheide mit großen Grundstücken und aufgelockelter Bebauung und ermöglicht andererseits eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke. Es gilt darüber hinaus die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten baulichen Anlagen von bis 50 % nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

## 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise mit seitlichen Abstandsflächen sowie maximalen Gebäudelängen bis 50 m festgesetzt. Darüber hinaus wird im Plangebiet die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Ausweisung von Baufenstern mittels Baugrenzen. Bei dem allgemeinen Wohngebiet WA<sub>1</sub> verläuft die vordere Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur vorderen Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie des Mittelwegs. Für das allgemeine Wohngebiet WA<sub>2</sub> und das Mischgebiet beträgt der Abstand der vorderen Baugrenze zur vorderen Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie der Neuendorfer Straße 12 m. Hier soll die zukünftige Bebauung aus Gründen des Immissionsschutzes von der Lärmquelle (Gewerbebetrieb) abgerückt werden. Die Baufeldtiefe beträgt für die allgemeinen Wohngebiete 15 m und für das Mischgebiet 20 m. Der seitliche Abstand der Baugrenzen zu den jeweiligen Nachbargrundstücken sowie zwischen den baugebieteten WA<sub>2</sub> und MI entspricht mit 3 m dem Mindestmaß für Abstandsflächen nach BbgBO.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile kann in geringem Maß gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

## 4.4 Zahl der Vollgeschosse

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Neben der Festlegung der Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksflächen werden Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhen im Plangebiet getroffen. Es erfolgen Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie die Beschränkung der Firsthöhen.

Nach der Brandenburgischen Bauordnung gilt die folgende Definition für Vollgeschosse (§ 2 Abs. 4 BbgBO): *„Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“*

Im allgemeinen Wohngebiet darf die Anzahl der Vollgeschosse maximal 2 betragen. Die Festsetzung orientiert sich an der Umgebungsbebauung, die über maximal 2 Vollgeschosse verfügt sowie die geplante Gebäudetypologie mit freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern.

#### 4.5 Höhe baulicher Anlagen

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen erfolgt über die Beschränkung der Firsthöhe. Als Maßstab für die Festsetzung wurden die Firsthöhen der Bestandsbebauung in der näheren Umgebung der Entwicklungsfläche zu Grunde gelegt.

Entsprechend der beabsichtigten Bebauung mit maximal zweigeschossigen Gebäuden wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 10 m festgesetzt.

Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten eingemessenen Höhenbezugspunkt für das jeweilige Baugebiet in Metern über NHN (DHHN2016). Die Bezugshöhe beträgt für das allgemeine Wohngebiet WA<sub>1</sub> 59,60 m ü.NHN, für das WA<sub>2</sub> 59,51 m ü.NHN und für das MI 59,59 m ü. NHN.

#### 4.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs werden keine Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Es wird eine Straßenbegrenzungslinie an der Plangebietsgrenze zwischen Wohnbaufläche und öffentlicher Straßenverkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Neuendorfer Straße und den Mittelweg.

#### 4.7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Für den hinteren Teil der späteren Baugrundstücke wird eine zusammenhängende Fläche mit einer Breite von bis zu 40 m als private Grünfläche ausgewiesen. Hier soll der gebietsprägende Baumbestand mit Waldbäumen erhalten werden, um dem Charakter von Borkheide als Waldgemeinde angemessen zu berücksichtigen und zu entwickeln. Die private Grünfläche wird ebenso als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

#### 4.8 Grünordnerische Festsetzungen

Es werden grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die in den Festsetzungen genannten Pflanzlisten sind im Umweltbericht und in der Planzeichnung genannt. Die Maßnahmen werden in Kap. 5.4.3 erläutert.

##### **M 1 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Minimierung der Versiegelung. PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind wasser-durchlässig herzustellen.

##### **M 2 - Private Grünfläche mit Baumbestand: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzte „Private Grünfläche mit Baumbestand“ ist zu erhalten. Abgängige Bäume sind jeweils mit mindestens einem Baum der Pflanzliste 1 (Hochstamm, Mindest-StU 12/14 cm) zu ersetzen.

##### **M 3 - Mindestbegrünung der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 (Hochstamm, Mindest-StU 12/14 cm) oder je 2 Obstbäume der Pflanzliste 2 (Hochstamm, Mindest-StU 10/12 cm) zu pflanzen und zu erhalten.

#### 4.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der zukünftigen Wohnnutzungen vor den Geräuschemissionen der nahegelegenen Bahntrasse werden im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Vorgabe der Schallschutztechnischen Untersuchung<sup>2</sup> festgesetzt. Gemäß der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung wird festgelegt, dass im Nachtbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens dem Lärmpegelbereich III genügen müssen. Es werden Festsetzungen zum erforderlichen Schalldämmmaß von Außenbauteilen sowie zur Grundrissorientierung getroffen.

Bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (Nacht) müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen bzw. Räumen mit wohnähnlichem Charakter mindestens die folgenden resultierenden Luftschalldämmmaße ( $R'_{w,res}$ ) gemäß DIN 4109 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) aufweisen:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB
III	61 bis 65	35

Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Gemäß DIN 4109 darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten (von der Hauptquelle abgewandt sind solche Gebäudeseiten, bei denen der Winkel zwischen Emissionsachse und Gebäudeseite mehr als 100 Grad beträgt bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden).

Fenster von zum Schlafen genutzten Räumen, sind auf den dem Schienenlärm abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen (südliche und östliche Gebäudeseiten). Sollte dies nicht möglich sein oder sollten die Räume nicht über mindestens ein Fenster an der dem Schienenlärm abgewandten Gebäudeseiten verfügen, sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern im Bereich von Beurteilungspegeln  $\geq 47$  dB(A) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Schalldämmanforderungen gemäß textlicher Festsetzung müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

#### 4.10 Nachrichtliche Übernahmen

##### Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach 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). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

<sup>2</sup> „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Wohngebiet Neuendorfer Straße in Borkheide (Amt Brück)“, CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 09. Mai 2018