



**Amt Brück
Gemeinde Borkheide**

Bebauungsplan

**„Mehrfamilienhaus
Schäper Straße“**

Begründung

Entwurf



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

13. Oktober 2020

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| A. Begründung | 5 |
| I. Planungsgegenstand | 5 |
| 1. Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziel | 5 |
| 2. Plangebiet | 6 |
| 2.1 <i>Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse</i> | 6 |
| 2.2 <i>Bestand und Umgebung</i> | 7 |
| 2.2.1 Bestandssituation innerhalb des Plangebietes..... | 7 |
| 2.3 <i>Verkehrerschließung</i> | 8 |
| 2.4 <i>Technische Infrastruktur / Leitungen</i> | 9 |
| 3. Planerische Ausgangssituation | 9 |
| 3.1 <i>Landes- und Regionalplanung</i> | 10 |
| 3.2 <i>Flächennutzungsplan (FNP)</i> | 11 |
| 3.3 <i>Landschaftsplan</i> | 11 |
| 3.4 <i>Benachbarte Bauleitpläne</i> | 13 |
| 3.5 <i>Schutzgebiete</i> | 14 |
| 3.6 <i>Trinkwasserschutzgebiet</i> | 14 |
| 3.7 <i>Denkmalschutz</i> | 14 |
| 3.8 <i>Altlasten</i> | 14 |
| 3.9 <i>Überschwemmungsgebiet</i> | 14 |
| 3.10 <i>Waldflächen</i> | 14 |
| 4. Umweltbelange | 15 |
| 4.1 <i>Umweltprüfung</i> | 15 |
| 4.2 <i>Detaillierungsgrad</i> | 15 |
| 4.3 <i>Prüfung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB</i> | 15 |
| 4.4 <i>Eingriffs- und Ausgleichregelung</i> | 15 |
| 4.5 <i>Artenschutz</i> | 15 |
| 4.6 <i>Entsorgung von Abfällen</i> | 17 |
| 4.7 <i>Immissionsschutz</i> | 18 |
| II. Planinhalte und Planfestsetzungen | 29 |
| 5. Planinhalt | 29 |
| 5.1 <i>Intention der Planung</i> | 29 |
| 5.2 <i>Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung</i> .. | 29 |

| | |
|---|-----------|
| 6. Wesentlicher Planinhalt..... | 29 |
| 6.1 <i>Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes.....</i> | 29 |
| 6.1.1 Art der baulichen Nutzung | 29 |
| 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung | 30 |
| 6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 31 |
| 6.1.4 Verkehrsfläche | 32 |
| 6.1.5 Straßenbegrenzungslinie | 32 |
| 6.1.6 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen | 32 |
| 6.1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche | 33 |
| 6.1.8 Gestalterische Festsetzungen..... | 33 |
| 6.2 <i>Textliche Hinweise.....</i> | 34 |
| 6.3 <i>Flächenbilanz</i> | 34 |
| 7. wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes | 35 |
| 7.1 <i>Stadtplanerische Auswirkung</i> | 35 |
| 7.2 <i>Auswirkungen auf die Umwelt</i> | 35 |
| 7.3 <i>Kulturelle Auswirkungen</i> | 37 |
| 7.4 <i>Soziale Auswirkungen (Mensch, Gesundheit, Bevölkerung)</i> | 37 |
| 7.5 <i>Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen.....</i> | 38 |
| 7.6 <i>Auswirkungen auf die Infrastruktur</i> | 38 |
| III. Verfahren | 39 |
| B. Rechtsgrundlage / Quellenverzeichnis..... | 40 |
| C Anhang..... | 41 |
| D Anlage | 43 |

Tabellen

| | |
|---|----|
| Tab 1.: Beurteilungspegel Lärm | 18 |
| Tab 2.: Zugzahlen und Schalleistungspegel Schiene..... | 20 |
| Tab 3.: Fahrzeugkategorien nach Schall03-2012 | 20 |
| Tab 4.: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen | |
| gem. DIN 4109..... | 27 |
| Tab 5.: Flächenbilanz des Bebauungsplanes „Mehrfamilienhaus Schäper Straße“ | 34 |

Abbildungen

| | |
|--|----|
| Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb des Ortes Borkheide | |
| © OpenStreetMap (bearbeitet) | 7 |
| Abb. 2: Rasterlärmkarte Bahnlärm Tag (Quelle CS Plan mbH) | 22 |
| Abb. 3: Rasterlärmkarte Bahnlärm Nacht (Quelle CS Plan mbH) | 23 |
| Abb. 4: Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109, Tagbereich (Quelle CS Plan mbH) ... | 25 |
| Abb. 5: Lärmpegelbereich gem. DIN 4109, Nachtbereich (Quelle CS Plan mbH).. | 26 |

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziel

Mit Beschluss vom _____ wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mehrfamilienhaus Schäper Straße“ der Gemeinde Borkheide gefasst.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Borkheide, Flur 2, die Flurstücke 101 und 1433. Die Flächengröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,3 ha.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Daher kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB von einer Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (jeweils die frühzeitige Beteiligung) abgesehen werden.

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

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

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

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

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

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Er-

richtung von Wohngebäuden, im Sinne eines Mehrfamilienhauses, innerhalb des Siedlungsgebietes. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens können nur durch einen Bebauungsplan hergestellt werden.

Dabei kann mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Insgesamt ist der Bebauungsplan erforderlich, um das Plangebiet städtebaulich zu ordnen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Borkheide. In der Nähe befindet sich der Bahnhof sowie das Ortszentrum. Die Gemeinde Borkheide gehört zum Amt Brück und befindet sich im Landkreis Potsdam-Mittelmark des Landes Brandenburg.

Die Flurstücke 101 und 1433 in der Flur 2 der Gemarkung Borkheide sind im privaten Eigentum.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Schäper Straße
- im Osten durch das Flurstück 100 in der Flur 2, Gemarkung Borkheide (Wohnbebauung)
- im Süden durch das Flurstück 1435 in der Flur 2, Gemarkung Borkheide (Wohnbebauung)
- im Westen durch die Friedrich-Engels-Straße

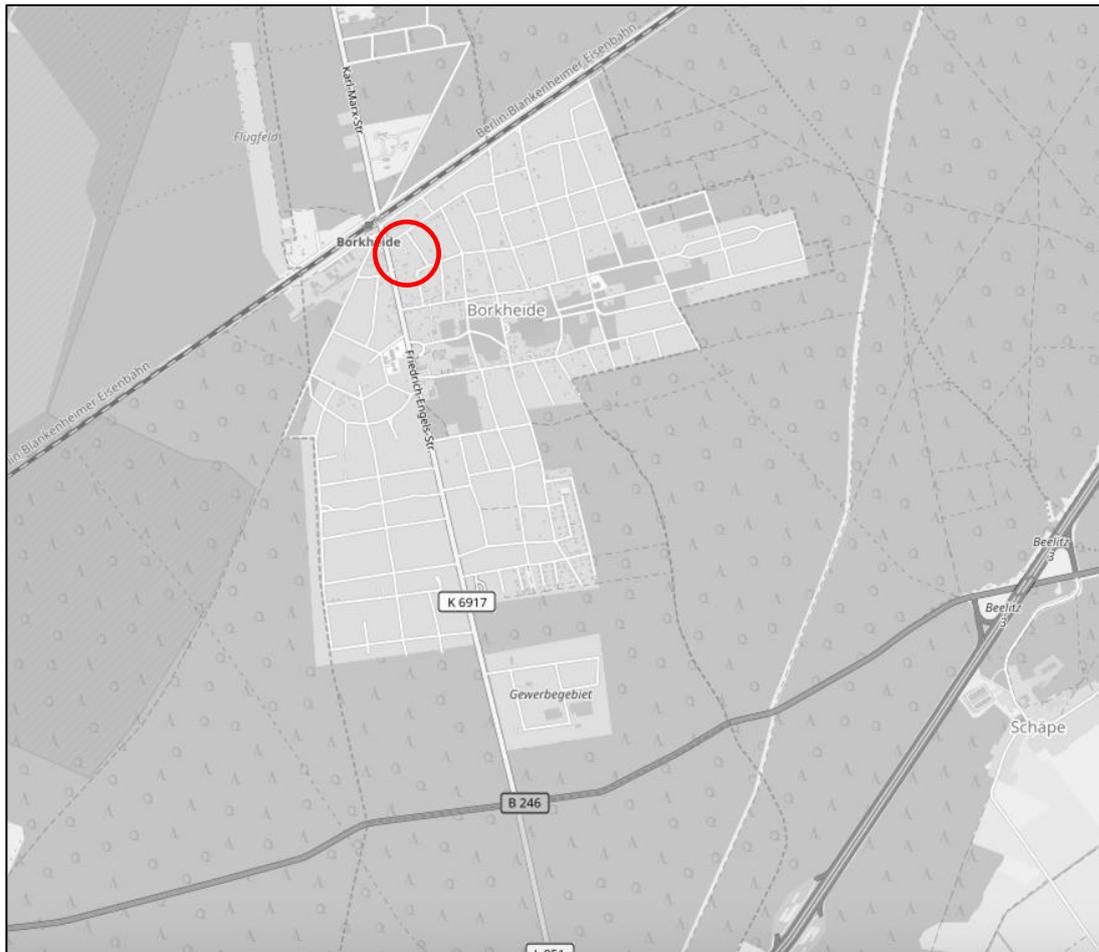


Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb des Ortes Borkheide © OpenStreetMap (bearbeitet)

2.2 Bestand und Umgebung

2.2.1 Bestandssituation innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist überwiegend durch Baumbestand geprägt, der zu 90 % aus Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) besteht. Das Alter liegt geschätzt zwischen 30 und 50 Jahren. Daneben sind vereinzelt Stieleichen (*Quercus robur*) anzutreffen.

Im Unterwuchs findet man Birke (*Betula pendula*), Ahorn (*Acer platanoides*, *A. pseudo-platanus*), Taubenkirsche (*Prunus padus*) sowie Widlaufwuchs von Stieleiche (*Quercus robur*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Johannisbeere (*Rubus*), Eibe (*Taxus baccata*) und Heckenkirsche (*Lonicera spec.*).

Im sehr spärlich wachsendem krautigen Unterwuchs konnten weitgehend Pflanzen von nitrophilen sowie anthropogen beeinflussten Standorten wie Brennessel (*Urtica*) und Klettenlabkraut (*Galium*), daneben Schöllkraut (*Chelidonium majus*) festgestellt werden, dazu Jungaufwuchs aller oben genannten Baumarten. In einigen Bereichen tritt verstärkt der Efeu (*Hedera helix*) hinzu.

Der Boden war weitgehend von einer Schicht verrottenden Laubes und Nadeln sowie vielen abgestorbenen Ästen bedeckt (Stand: 16.03.2020, Büro für Biologische Studien).

Eine Fotodokumentation des Plangebietes ist Bestandteil der artenschutzrechtlichen Stellungnahme vom 16.03.2020, welcher als Anlage dieser Begründung beigelegt ist.

Umgebung des Plangebietes:

In der näheren Umgebung zum Plangebiet befinden sich weitgehend bebaute Grundstücke (Einfamilienhäuser, Hotel, Bahnhof sowie gewerbliche Nutzungen) mit Waldbaumbestand mit älteren Kiefern, aber auch diversen Obst- und Zierbäumen. Die Gebäude südlich entlang der Friedrich-Engels-Straße weisen 2 bis 3 Vollgeschosse auf. Das gesamte Ortsbild der Gemeinde Borkheide wird überwiegend durch Sattel- und Walmdächer (20° bis ca. 45° Dachneigung) mit geprägt.

Auf Grund des Planungszieles, hier Schaffung von Wohnraum in Form eines Mehrfamilienhauses, wurde die städtebauliche Struktur des Ortes Borkheide näher betrachtet. Der Ort Borkheide ist überwiegend, auch historisch, durch Wochenend- und Einfamilienhäuser geprägt. Die nähere Umgebung östlich der Friedrich-Engels-Straße und der Schäper Straße ist überwiegend durch Einfamilienhäuser in der offenen Bauweise geprägt. Dennoch sind vereinzelt bereits Geschosswohnungsbauten mit bis zu drei Vollgeschossen mit relativ hoher Grundfläche vorhanden. Im Radius von 400 m befinden sich zwei Gebäude, die der Nutzung eines Mehrfamilienhauses zu zuordnen sind, Bestandteil des Ortes Borkheide und dessen städtebaulicher Struktur (Neuendorfer Straße 18/18a ca. 660 m² Grundfläche und Karl-Marx-Straße 1 ca. 540 m² Grundfläche).

Zusätzlich befindet sich nördlich, direkt angrenzend, ein Hotel mit Resteraunt. Bei diesem Gebäude handelt es sich um das Hotel Restaurant Fliegerheim.

2.3 Verkehrserschließung

Die straßenseitige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schäper Straße.

Geh- und Radweg

Entlang der Friedrich-Engels-Straße verläuft ein Radweg. Eine Beeinträchtigung ist nicht gegeben, da die Erschließung des Plangebietes über die Schäper Straße erfolgen soll.

Hinweis

Durch Borkheide führt der internationale Radweg R1 (von London über Calais, Den Haag Berlin, Kaliningrad, Riga, Sankt Petersburg nach Moskau). Der Radweg ist asphaltiert und überwiegend abseits von Straßen angelegt.

2.4 Technische Infrastruktur / Leitungen

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Das Gemeindegebiet von Borkheide wird durch den Wasserversorgungsverband „Hoher Fläming“ versorgt. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Abwasserzweckverband „Planetel“. Die Erschließung mit Trink- und Abwasser ist zum Plangebietes gegeben.

Gasversorgung

Die Zuständigkeit liegt bei der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & CoKG.

Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung von Borkheide erfolgt über die E.DIS AG. Eine Stromversorgung für das Plangebiet sind mit entsprechenden Vorabstimmungen möglich.

Löschwasser

Im Plangebiet müssen gem. den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt W 405 mindestens 48 m³ 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 in der näheren Umgebung ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung gegeben ist.

Der Nachweis ist zum Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

3. Planerische Ausgangssituation

Der Bebauungsplan wird auf dem Wege der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses innerhalb des Siedlungsgebietes.

Die aktuelle planerische Ausgangssituation bzw. die planungsrechtliche Zulässigkeit

wäre nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark hat mit Ihrem Schreiben vom 29.04.2020 das Vorhaben nach § 34 BauGB als nicht zulassungsfähig eingestuft.

Aus diesem Grund wird, wie oben beschrieben, ein Bebauungsplan aufgestellt.

3.1 Landes- und Regionalplanung

Für die Gemeinde Borkheide sind folgende Erfordernisse der Raumordnung zu beachten:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion 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 sich 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),
- Neue 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 Gemeinde Borkheide 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 sowie Westen und Osten, gekennzeichnet sind. Darüber hinaus kann für die Erschließung des Plangebietes die vorhandene Infrastruktur herangezogen werden (Schäper 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.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Borkheide ist seit dem 08. November 2019 wirksam. Der FNP stellt das Plangebiet wie folgt dar:

- Wohnbaufläche

Der Bebauungsplan kann gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.3 Landschaftsplan

Zum FNP der Gemeinde Borkheide wurde ein Landschaftsplan erstellt.

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet wie folgt dar:

Entwicklungskonzept

- Wohnbaufläche im Bestand

Zusätzlich erfolgte eine Einschätzung zu den Schutzgütern. Für das Plangebiet ergeben sich folgende Bewertungen zu den Schutzgütern:

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Biotoptyp: Wochenend- und Ferienhausbebauung, Ferienlager (10250)

Bewertung der Biotoptypen: mittel

Schutzgut Boden

Bestand: Podsol-Braunerde

Braunerden sind tiefgründige, gut durchlüftete und durchwurzelbare Böden mit geringer Wasserhaltefähigkeit. Die Nährstoffvorräte sind gering und ihre Verfügbarkeit wegen der raschen Auswaschung (stark saurer pH-Wert) eingeschränkt. Die Produktivität von Waldstandorten liegt im mittleren Bereich. Braunerden aus Sand sind sehr wasserdurchlässig, die Grundwasserneubildungsrate ist jedoch abhängig von der Nutzung (Schutzgut Wasser).

Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung: mittlere Grundwasserneubildung, Grundwasserflurabstand: > 10 m, mittlere Grundwassergefährdung.

Schutzgut Klima

Bestand: Wirkungsraum

Die besiedelten Flächen im Gemeindegebiet nehmen zwar relativ viel Flächen ein, da aber der Versiegelungsgrad recht gering ist und der Grünanteil (Gärten und Waldflächen) entsprechend hoch, sind die Siedlungen nur bedingt als klimatische Wirkungsräume zu betrachten.

In den vorhandenen Siedlungsflächen ist kaum mit einer bioklimatischen und lufthygienischen Belastung zu rechnen. Es treten verhältnismäßig geringe Emissionen durch Hausbrand und Verkehr auf. Die vorhandenen Bäume innerhalb der Siedlungen wirken sich positiv auf das Bioklima aus.

Schutzgut Landschaftsbild, Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch

Bestand und Bewertung: Erholungsraum Wald

Entwicklungsziele: Erhalt des Waldsiedlungscharakters.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Entwicklungsziele des Landschaftsplanes beeinträchtigt.

3.4 Benachbarte Bauleitpläne

Direkt angrenzende Bebauungspläne sind nicht vorhanden.

Allerdings befindet sich ein Bebauungsplan in der Nähe des Plangebietes (ca. 200m südwestlich):

- Bebauungsplan „Wohngebiet Neuendorfer Straße“

Der Bebauungsplan ist seit dem 13.12.2019 rechtskräftig und setzt allgemeine Wohngebiete sowie ein Mischgebiet und private Grünflächen fest.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wurde eine GRZ von 0,25, zwei Vollgeschosse mit einer max. Firsthöhe von 10 m sowie eine offene Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser, welche eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen, festgesetzt.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Das selbe gilt auch für das festgesetzte Mischgebiet.

Beeinträchtigungen bzw. Konflikte gehen vom Bebauungsplan „Mehrfamilienhaus Schäper Straße“ der Gemeinde Borkheide nicht aus.

Die zukünftigen Festsetzungen des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes berücksichtigen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohngebiet Neuendorfer Straße“.

Satzung über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Satzung über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Klarstellungssatzung), die seit dem 30. Oktober 1998 rechtskräftig ist. Die Klarstellungssatzung wurde gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB bereits zweimal ergänzt. Die Genehmigung der letzten Ergänzung erfolgte am 16.08.2000 und ist seit dem 27. Oktober 2000 rechtskräftig.

Danach sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach der Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Auf Grund, dass das Planungsziel nach den Vorgaben des § 34 BauGB nicht zulassungsfähig ist, wird der Bebauungsplan „Mehrfamilienhaus Schäper Straße“ aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ersetzt die Satzung über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile am Plangebiet.

Auf der Klarstellungssatzung ist ein entsprechender Vermerk zu führen.

3.5 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

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

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.

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 Waldflächen

Das Flurstück 101 in der Flur 2 der Gemarkung Borkheide ist Wald gem. LWaldG Brandenburg und das Flurstück 1433 ist teilweise Wald.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass durch den Vorhabenträger bereits einen Waldumwandlungsantrag direkt bei der Oberförsterei Potsdam für das Bauvorhaben „Parkplatz für Hotel „Fliegerheim“ und Wohnbebauung altersgerechte Wohnungen“ in Gemarkung Borkheide, Flur 2, Flurstücke 101, 1432 und 1433 eingereicht hat. Dieser Vorgang läuft bei der Forstbehörde unter dem Gesch.Z.: LFB: 1505-7020-5/58/18/BH.

Demnach wird die Nutzungsartänderung (Waldumwandlung) im Sinne des LWaldG im Rahmen der Baugenehmigung durchgeführt und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

4. Umweltbelange

4.1 Umweltprüfung

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

4.2 Detaillierungsgrad

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

4.3 Prüfung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

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

4.4 Eingriffs- und Ausgleichregelung

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

4.5 Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde im Vorfeld artenschutzrechtliche Belange, hier insbesondere Lebensstätten von Vögeln und Säugetieren sowie von Insekten (besonders Ameisen), auf Betroffenheit untersucht.

Die Begehung erfolgte am 16.03.2020 durch das Büro für Biologische Studien.

Untersucht wurde der Baumbestand auf Hinweise zu Vogelnestern, Bruthöhlen, Sommerquartieren von Fledermäusen sowie Niststätten von Bienen und Hornissen. Des Weiteren wurde am Boden nach Nestern von Ameisen gesucht. Zur Feststellung von Singvögeln wurden in den frühen Morgenstunden ein Verhören sowie eine visuelle Beobachtung vorgenommen.

Feststellungen:

Vogelarten

Star (*Sturnus vulgaris*); Anzahl: 8

Kleiber (*Sitta europaea*); Anzahl: 3

Kohlmeise (*Parus major*); Anzahl: diverse

Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*); Anzahl: diverse

Buchfink (*Fringilla coelebs*); Anzahl: 2 nur am Randbereich bzw. in angrenzenden Gärten

Buntspecht (*Dendrocopos major*, Syn: *Picoides major*); Anzahl: 3

Eichelhäher (*Garrulus glandarius*); Anzahl: diverse

Taube (*Columba spec.*); Anzahl: 2

Krähe (*Corvus cornix*, *C. frugilegus*); Anzahl: diverse

Direkte Nester in den Baumkronen z.B. von Tauben konnten nicht festgestellt werden. Auch im z.T. dichten Unterwuchs wurden keine Nester von Gebüschbrütern festgestellt.

Dagegen konnten an den abgestorbenen Kiefernstämmen eine Vielzahl von Baumhöhlen nachgewiesen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Baumhöhlen zumindest vom Star als Nisthöhle genutzt werden. Ob der Specht aktuell im Plangebiet brütet, konnte nicht beobachtet werden, kann aber auf Grund des Vorkommens diverser Baumhöhlen nicht ausgeschlossen werden.

Auf Grund der vielen in direkter Nachbarschaft angebrachten Brutkästen und Nisthilfen für Kleinvögel ist davon auszugehen, dass das Grundstück zumindest als Nahrungsraum angesehen werden kann.

Insekten, Ameisen

Es konnten keinerlei Hinweise auf das Vorkommen von Bienen, Wespen oder Hornissen gefunden werden (wahrscheinlich auch jahreszeitlich bedingt).

Bei der Kontrolle des Bodens im Plangebiet konnten keine Nester von Ameisen festgestellt werden.

Fledermäuse

Während der Begehung am 16.03.2020 konnten keine Fledermäuse oder Spuren dieser Tiere festgestellt werden.

Fazit:

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Bäume auf dem Plangebiet, teilweise als direkter Lebensraum (Nestbau, etc.) für Vögel dienen. Es muss davon ausgegangen werden, dass diese Baumhöhlen zumindest von Staren als Nesthöhle genutzt werden.

Im Zuge der geplanten Baumfällungen werden die festgestellten Baumhöhlen teilweise beseitigt (Ein Teil des Baumbestandes soll im Zuge der Waldumwandlung erhalten bleiben).

Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass sich sehr wahrscheinlich keine Brutstätten bzw. Sommerquartiere von Fledermäusen auf dem Grundstück befinden. Weiterhin konnten keine Nistplätze o.ä. von Bienen oder Hornissen gefunden werden.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten sind, diese sich aber in Grenzen halten werden.

Durch die Bäume auf den angrenzenden Grundstücken und die sich in nächster Nähe befindlichen Waldbestände besteht zumindest die Möglichkeit des Ausweichens der betroffenen Vogelarten.

Empfehlung für Ausgleichsmaßnahmen:

Da durch die Baumfällungen diverse Baumhöhlen und somit möglicherweise auch aktuell genutzte Bruthöhlen beseitigt werden, sind als Ausgleich an nicht zu fällenden Bäumen sowie am neu zu errichtenden Gebäude, Nisthilfen für Vögel und ggf. auch für Fledermäuse aufzuhängen.

Die artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 16.03.2020 ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

4.6 Entsorgung von Abfällen

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

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

4.7 Immissionsschutz

Trennungsgrundsatz

Grundsätzlich ist für die Bauleitplanung der in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgrundsatz relevant. Danach sind Baugebiete mit Wohnnutzung oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen einerseits und emittierende oder störfallanfällige Nutzungen andererseits räumlich zu trennen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nach dem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Borkheide innerhalb einer Wohnbaufläche. Auch die nähere Umgebung des Plangebiet ist nach dem FNP ebenfalls als Wohnbaufläche festgelegt.

Das Plangebiet wird durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO aus dem FNP entwickelt und die nähere Umgebung ist als faktisches Allgemeines Wohngebiet zu beurteilen.

Demnach wird dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG Rechnung getragen.

Verkehrslärm (Straße)

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der Kreisstraße „Friedrich-Engels-Straße“.

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

Tab 1.: Beurteilungspegel Lärm

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

Dauerhafte Lärmbelastungen können zu Gesundheitsproblemen führen. Jedoch ist nicht klar, ab wann Schwellen Gesundheitsgefahren hervorrufen. Das Bundesverwaltungsgericht setzt regelmäßig folgende Schwellenwerte an:

tags nachts
70 dB(A) 60 dB(A).

Das Landesamt für Umwelt hatte bereits eine Stellungnahme zur Beurteilung des Verkehrslärmes zur Anhörung des Vorhabens, durchgeführt durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark, abgegeben (29.04.2020):

„Die Landesverkehrsprognose für 2025 spart die Straße leider aus, so dass auf keine Verkehrsmengendaten (insbesondere die Durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge = DTV, den Schwerverkehrsanteil = p (in %)) und auch keine sonstigen berechnungsrelevanten Parameter (wie vor allem das Straßendeckschichtmaterial (D_{stro}) und die maximal zulässige Geschwindigkeit (= v in km/h) i.S. des Berechnungsregelwerks RLS-90) zugreifen kann. Allerdings findet man für die sich unmittelbar nördlich und südlich anschließenden Straßen (B246 im S und L88/L90 im N) die Angaben zu DTV und p und kann daraus schließen, dass 3000 KFZ/d und $p = 9\%$ fließen müsste. Sicher wird hier aber noch ein gewisser Anteil innerörtlicher Verkehr hinzukommen, so dass es angemessen ist, eine Abschätzung des Straßenverkehrslärms mit

- (1) DTV = 4000...4500 KFZ/d (entspricht $M_t = 260$ KFZ/h und $M_n = 35$ KFZ/h)
- (2) $P = 8\% \rightarrow$ tags $P_t = 10\%$ // nachts $p_n = 3\%$
- (3) $D_{stro} = 0$ dB (für Asphaltdeckschicht)
- (4) $V = 50$ Km/h

Anmerkung zu (2): Innerorts kommt i.d.R. hauptsächlich Pkw-Verkehr hinzu, so dass der Lkw-Anteil gegenüber dem Außenortsanteil eher etwas abnehmen dürfte – und zwar sogar dann noch, wenn man die Lücke zwischen RLS-90-Schwerverkehrsanteil (gerechnet ab 2,8t-Fahrzeuge) und Landesverkehrsprognosen-Schwerverkehr (gerechnet ab 3,5 t-Fahrzeuge) mit – wie üblich – dem Faktor 1,2 schließt. Damit gelangt man zu nächst auf $p = 10,8\%$.“ Trotzdem wurde der Innerortsansatz von 8 % für angemessen gehalten.

„Aus den v.g. Parametern kann man zunächst den Emissionspegel mit $L_{m,E} = 59,9$ dB(A) für den Tag und 48,6 (A) für die Nacht bestimmen.

Anschließend lässt sich für die meistbetroffenen, straßennächsten Fenster schutzbedürftiger Räume (=IOe) – hier im nordwestlichsten Drittel der nach SW gerichteten Hausfassade – nach den RLS-90 und für ca. 35 m Straßenmittenabstand der Verkehrslärmbeurteilungspegel für den Tag- und Nachtzeitraum zu ermitteln:

- $L_{r,t} =$ knapp 59 dB(A) // $L_{r,n} =$ ca. 47,5 dB(A).

Das wiederum führt zu der Aussage, dass (zumindest allein straßenverkehrsbedingt) für die Schlafräume keine schallgedämmten Lüftungsanlagen zur fensterunabhängigen Raumlüftung erforderlich sind. Der nach VDI 2719 kritische Schwellenwert von $L_{r,n} = 50$ dB(A) ist sicher genug unterschritten.

Das nach den einschlägigen Formeln der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“ von 01/2018) danach zu fordernde Gesamtbauschalldämmmaß von $R_{w,ges} = 32$ dB ist so gering, dass es sowieso hergestellt wird und nicht gesondert beauftragt werden muss.“ Insgesamt bedarf es keiner gesonderten Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bleiben gewahrt.

Verkehrslärm (Schiene)

Für den benachbarten Bebauungsplan „Wohngebiet Neuendorfer Straße“ wurde durch das Büro CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Stand Mai 2018). Auf Grund des Einzugsgebiets bzw. der näheren Umgebung liegen dadurch auch Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben B-Plan „Mehrfamilienhaus Schäper Straße“ vor. Bei der Bewertung des Schienenverkehrslärms wurden folgende Parameter angesetzt:

Die Verkehrslärmemissionen sind gem. DIN 18005 grundsätzlich zu berechnen. Die Methoden für die Berechnung des Schienenlärms ergeben sich aus den Richtlinien zu Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall03-2012).

Zur Beurteilung der Lärmsituation wurden im Gutachten in einem ersten Schritt die Emissionspegel der Bahnstrecke 6118 rechnerisch ermittelt. In einem zweiten Schritt erfolgte die Berechnung der durch diese Schienenverkehrsemissionen bewirkten Immissionen durch eine Rasterlärnkartenberechnung.

Tab 2.: Zugzahlen und Schalleistungspegel Schiene

| Strecke | Zugart | Züge Tags/nachts | V _{zul} (km/h) | Zuglänge | L _{W0-5m} (dB(A)) tags/nachts |
|-----------------------------------|-------------|---------------------|----------------------------|----------|---|
| Strecke 6118 Berlin- Dessau | Güterzug | 18 / 12 | 100 | 714,7 m | 85,3 / 86,6 |
| | Güterzug | 5 / 3 | 120 | 714,7 m | 80,9 / 81,7 |
| | Regionalzug | 32 / 8 | 160 | 67,5 m | 75,7 / 72,7 |
| Summe | | 55 / 23 | | | 87,0 / 87,9 |

Als Fahrbahnart wurde „Standardfahrbahn“ angesetzt.

Tab 3.: Fahrzeugkategorien nach Schall03-2012

| Zu- gart | Länge (m) | Fahr- zeug- kate- gorie | An- zahl |
|--------------------|--------------|----------------------------------|-------------|----------------------------------|-------------|----------------------------------|-------------|----------------------------------|-------------|----------------------------------|-------------|
| Gü- ter- zug | 110,4 | 7- Z5_A 4 | 1 | 10-Z5 | 24 | 10-Z2 | 6 | 10_Z 18 | 6 | 10- Z15 | 1 |
| Re- gio. | 134,8 | 5_Z5- A10 | 1 | | | | | | | | |

Gem. Schall03-2012 setzt sich die Bezeichnung der Fahrzeugkategorien wie folgt zusammen: **Nr. der Fz-Kategorie – Variante bzw. –zeilennummer in Tabelle Bei-
blatt 1_Achszahl**

Zur Abschätzung der Schallimmissionen wurden 2 Rasterlärmkarten für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht erstellt sowie die sich daraus ergebenden Lärmpegelbereiche berechnet. Wie die Rasterlärmkarten zeigen, liegen die Beurteilungspegel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mehrfamilienhaus Schäper Straße“ am Tag zwischen 55 bis 60 dB (A) und in der Nacht ebenfalls zwischen 55 bis 60 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden am Tag um ca. 5 dB(A) und im Nachtbereich um ca. 15 dB(A) überschritten.

Insgesamt bedarf es hier keiner gesonderten Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen am Tage. Auch nach Überprüfung von aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie Wände oder Wälle, sind solche Schutzmaßnahmen städtebaulich nicht vertretbar. Die Lage des Plangebietes innerhalb des Ortes Borkheide lässt solche Festsetzungen nicht zu und würde dem aktuellen Ortsbild „Siedlung mit Waldcharakter“ nicht entsprechen.

Fazit Tagwerte

Die geringfügige Überschreitung der „Tagwerte“ von 5 dB(A) beeinträchtigt nicht die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Eine angemessene Aufenthaltsqualität für Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen und andere Aufenthaltsflächen im Freien ist am Tage gegeben.

Fazit Nachtwerte

Die Überschreitungen der „Nachtwerte“ von ca. 15 dB(A) tangieren die Schwellenwerte die zu Gesundheitsproblemen führen können (60 dB(A) nachts).

Allerdings kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass der Aufenthalt in der Nacht (22 bis 6 Uhr) im Freien, wie auf Balkon und Terrassen, nicht auf Dauer ist. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind hier, wie oben beschrieben ausgeschlossen.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass es in der Bauleitplanung bei Überschreitung der Orientierungswerte keine rechtliche Verpflichtung zur Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen bestehen. Aber da hier der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung tangiert wird, sind zumindest geeignete Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen zu definieren. Als passive Lärmschutzmaßnahme dienen Verbesserungen an den Umfassungsbauteilen schutzbedürftiger Räume dazu, die Einwirkungen durch Verkehrslärm zu mindern. Dazu zählen insbesondere Lärmschutzfenster.

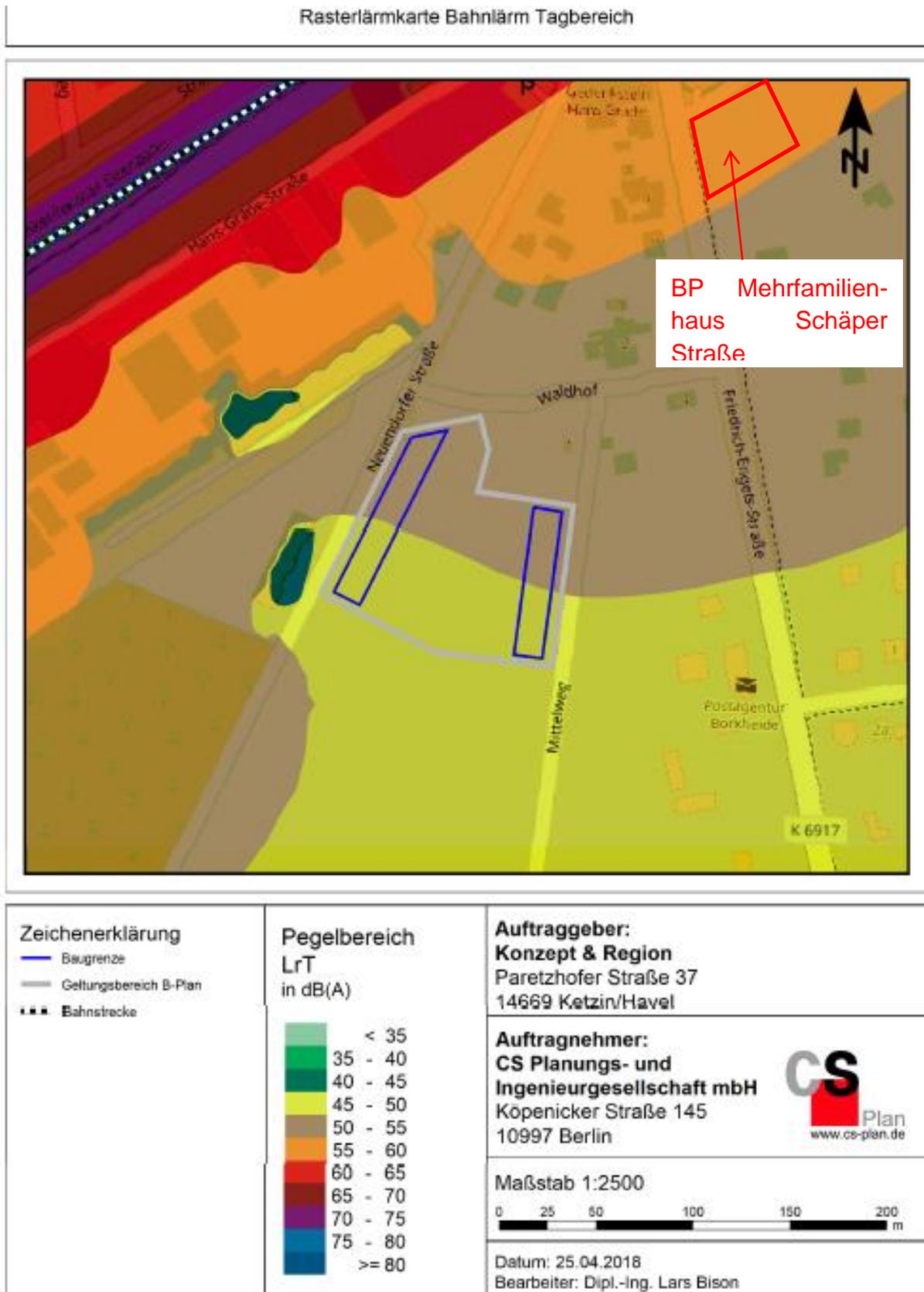


Abb. 2: Rasterlärmkarte Bahnlärm Tag (Quelle CS Plan mbH)

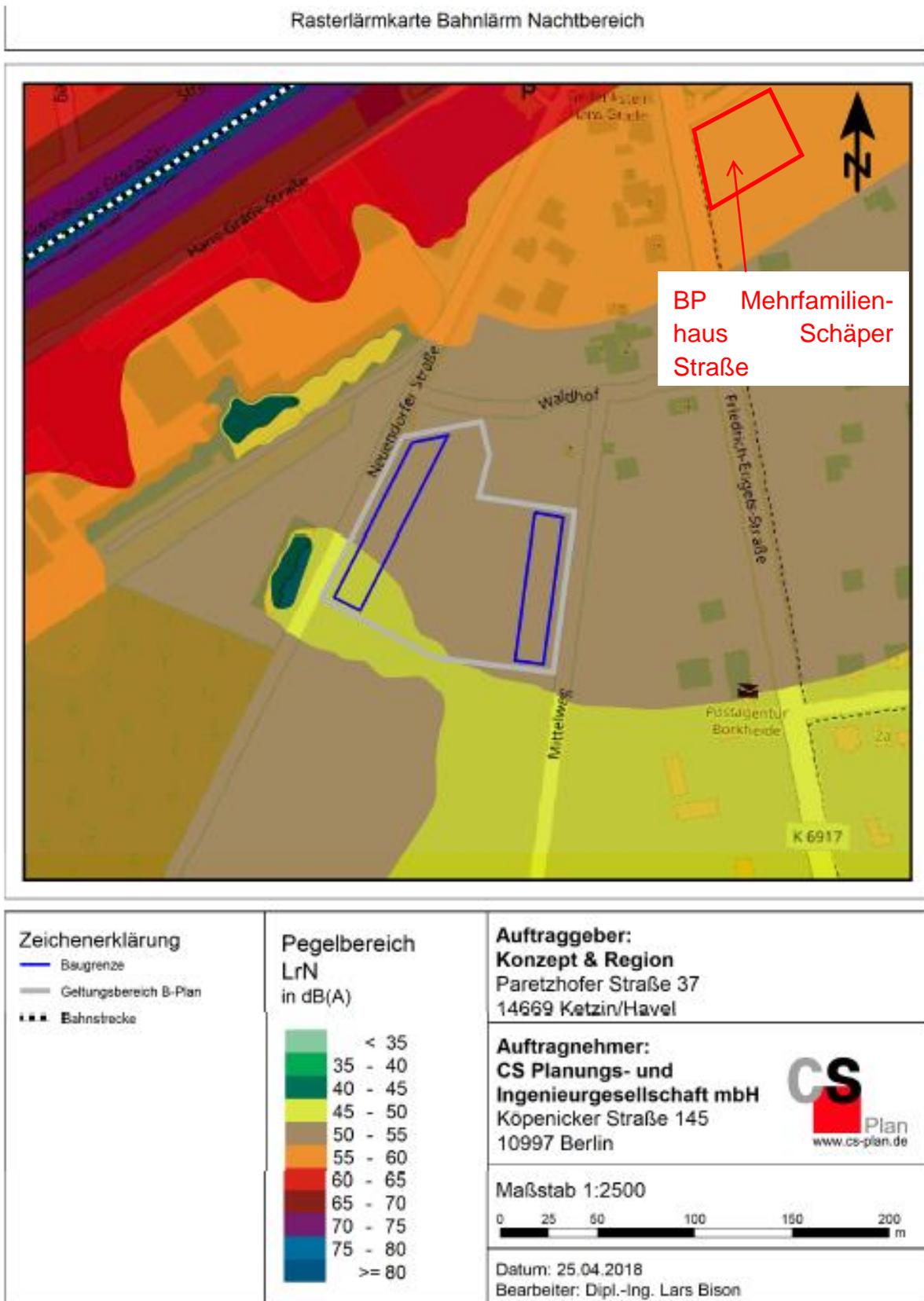


Abb. 3: Rasterlärnkarte Bahnlärm Nacht (Quelle CS Plan mbH)

Notwendige Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm gem. DIN 4109

Für eine gegebenenfalls notwendige Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016) wird der „Maßgebliche Außenlärmpegel“ benötigt. Der „Maßgebliche Außenlärmpegel“ ergibt sich aus den Pegeln für den Tagbereich, wobei zu den errechneten Werten 3 dB(A) zu addieren sind. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der Beurteilungspegel für die Nacht und einen Zuschlag von 10 dB(A).

Aus den „Maßgeblichen Außenlärmpegeln“ werden dann die anzusetzenden Lärmpegelbereiche abgeleitet. Wie in den nachfolgenden Abbildungen entnommen werden kann, werden im Geltungsbereich des B-Plans „Mehrfamilienhaus Schäper Straße“ im Tagbereich der Lärmpegelbereich II und im Nachtbereich die Lärmpegelbereiche IV und V ermittelt.

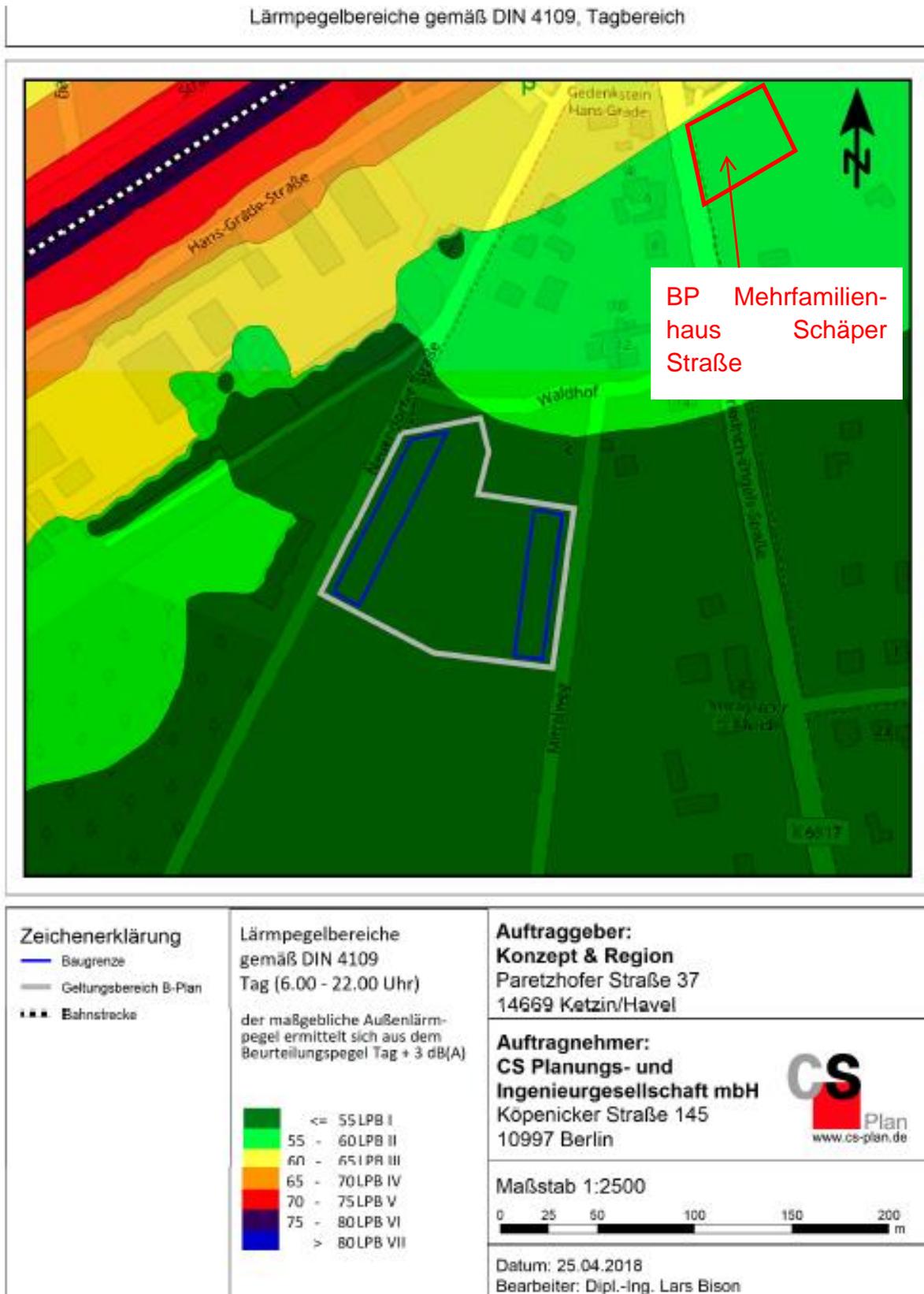
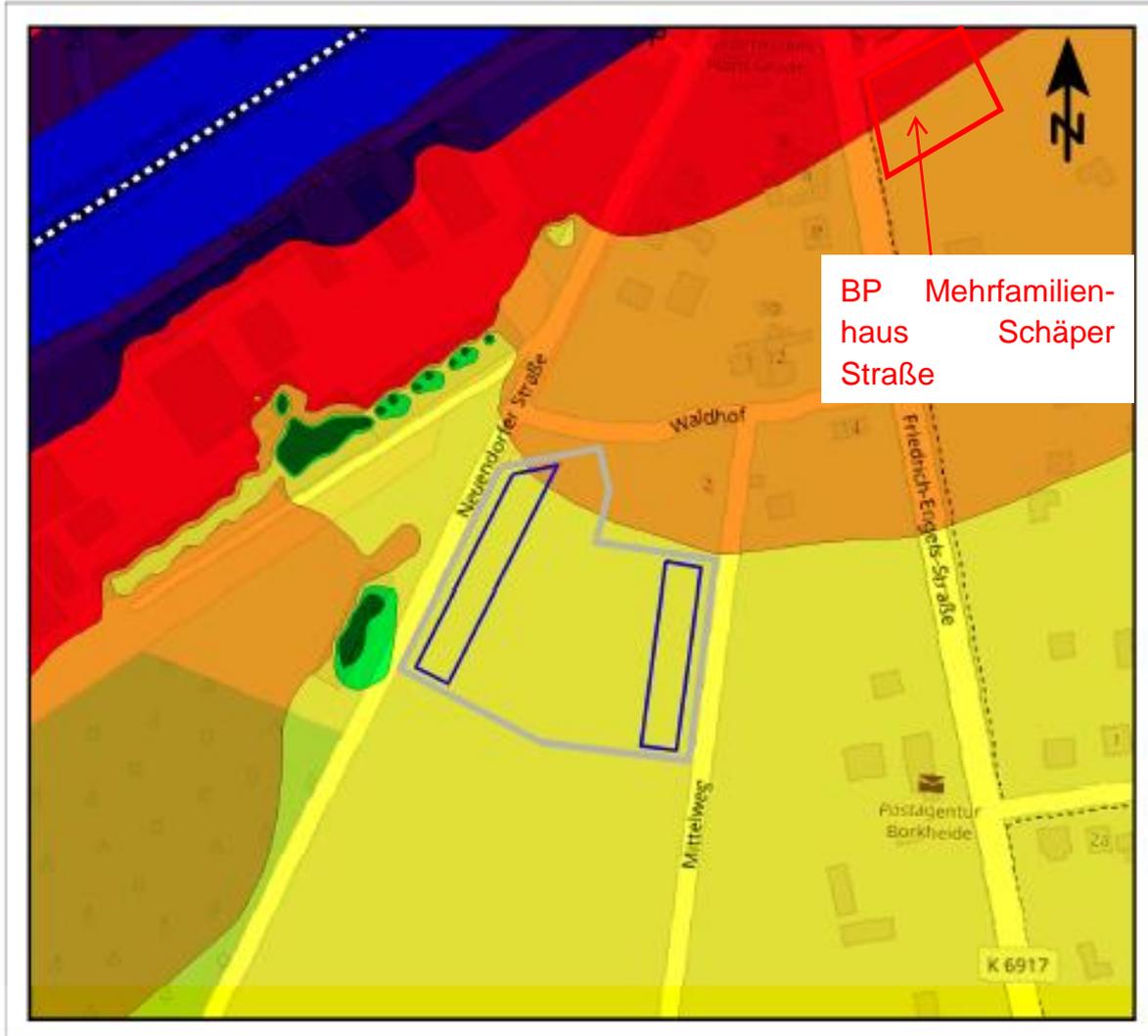


Abb. 4: Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109, Tagbereich (Quelle CS Plan mbH)

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, Nachtbereich



BP Mehrfamilien-
 haus Schäper
 Straße

Zeichenerklärung

- Baugrenze
- Geltungsbereich B-Plan
- - - Bahnstrecke

Lärmpegelbereiche

gemäß DIN 4109
 Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)

der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt sich aus dem Beurteilungspegel Nacht + 3 dB(A) sowie Zuschlag 10 dB(A), da Lr, Tag - Lr, Nacht < 10 dB(A)

| | |
|--|-----------------|
| | <= 55 LPB I |
| | 55 - 60 LPB II |
| | 60 - 65 LPB III |
| | 65 - 70 LPB IV |
| | 70 - 75 LPB V |
| | 75 - 80 LPB VI |
| | > 80 LPB VII |

Auftraggeber:

Konzept & Region
 Paretzhofer Straße 37
 14669 Ketzin/Havel

Auftragnehmer:

**CS Planungs- und
 Ingenieurgesellschaft mbH**
 Köpenicker Straße 145
 10997 Berlin



Maßstab 1:2500



Datum: 25.04.2018

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Lars Bison

Abb. 5: Lärmpegelbereich gem. DIN 4109, Nachtbereich (Quelle CS Plan mbH)

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen bzw. Räumen mit wohnähnlichem Charakter sind gem. Tabelle 7 der DIN 4109 die nachfolgend aufgeführten Anforderungen einzuhalten. Dabei ist zu beachten, dass die angegebenen Werte nicht von jedem Bauteil alleine, sondern von der gesamten Fassade (z.B. Wand und Fenster) einzuhalten sind. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen.

Tab 4.: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109

| Lärmpegelbereich | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A) | Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ der Außenbauteile in dB |
|------------------|-------------------------------------|--|
| I | Bis 55 | 30 |
| II | 56 bis 60 | 30 |
| III | 61 bis 65 | 35 |
| IV | 66 bis 70 | 40 |
| V | 71 bis 75 | 45 |

Für die Lärmpegelbereiche Tag liegen Außenlärmpegel vor, die gem. DIN 4109 keine Anforderungen ergeben, die über den Stand der Technik des baulichen Schallschutzes hinausgehen. Ein resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ von 30 bis 35 dB(A) entspricht dem gegenwärtigen Stand der Technik.

Für die Lärmpegelbereiche Nacht liegen Außenlärmpegel vor, die gem. DIN 4109 den Anforderungen des baulichen Schallschutzes von 35 dB(A) überschreiten. Daher sind im Bebauungsplan „Mehrfamilienhaus Schäper Straße“ entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen für den Nachtbereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu definieren, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens dem Lärmpegelbereich V genügen.

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 Landesimmissionschutzgesetz 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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden mit Wohnnutzungen, wie bspw. eines Mehrfamilienhauses, geschaffen werden. Durch die Intention der Planung kann ein Beitrag zum positiven Trend der Bevölkerungsentwicklung im ländlichen Raum gesetzt werden. Dabei wird durch den gemäßigten Geschosswohnungsbau, bezüglich auf die endliche Ressource „Grund und Boden“ und den hochgesteckten Klimazielen als zeitgemäße Alternative zur Einfamilienhausbebauung Rechnung getragen.

5.2 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Festsetzung mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bei maximal drei Vollgeschossen mit einer Firsthöhe von ca. 12 m vorgesehen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baugrenzen definiert. Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen sollen nur in ausgewiesenen Bereichen zulässig sein.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich demnach an dem vorhandenen Gebäudebestand sowie an dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der näheren Umgebung. Durch die Festsetzungen wird auch die nachhaltige städtebauliche Entwicklung berücksichtigt (Ortsbild).

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. Für die bauliche Entwicklungsfläche im Geltungsbereich sind innerhalb der Baugrenzen Gebäude zulässig, die den Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes gerecht werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und

Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke 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) darstellen, sind im Allgemeinen Wohngebiet WA nicht zulässig.

Der Ausschluss ist daher begründet, dass zu einem ein hoher Flächenverbrauch für diese Anlagen bestehen würde, wie es bei Gartenbaubetrieben und Betrieben 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 durch das Amt an einem anderen Standort durchgeführt und bedürfen daher keine besonderen Flächen im Geltungsbereich.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes werden überwiegend die benachbarten Nutzungen am Plangebiet beachtet sowie dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Borkheide gerecht. Zu dem werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung 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 das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,25 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 dem bestehenden Ortsbild von Borkheide mit großen Grundstücken und aufgelockerter Bebauung sowie einer sinnvollen und wirtschaftlichen Nutzung

des Grundstückes Rechnung getragen, aber auch dem Bedarf an Wohnraum (Bevölkerungsentwicklung) nachgekommen.

Es gilt darüber hinaus die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten Anlagen von bis zu 50 % nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Gesamthöhe baulicher Anlagen / Vollgeschosse

Die Bestandsgebäude am und innerhalb des Plangebietes weisen teilweise Firsthöhen von ca. 10 m mit zwei Vollgeschossen auf. Auch der rechtskräftige Bebauungsplan „Wohngebiet Neuendorfer Straße“ definiert solche Parameter bzw. trifft solche Festsetzungen. Zur Sicherung des Siedlungsbildes ist die Beschränkung der Firsthöhe erforderlich. Um der städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen wird das Maß der baulichen als max. Höhe (Höhenfestsetzungen) definiert. Die max. Höhenfestsetzung ergibt sich aus der vorhandenen Geländehöhe, aus Erfahrungswerten der Geschosshöhen von Mehrfamilienhäusern sowie aus den Bestandshöhen der Gebäude um das Plangebiet.

Mit dieser Höhenfestsetzung ist ein unterer Bezugspunkt nicht erforderlich.

Entsprechend der Bestandsituation wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt:

- 3 Vollgeschosse
- FH: max. 71,80 m ü. NHN im DHHN2016

Dies entspricht in etwa einer Gebäudehöhe von 12,0 m.

Um auch gebäudetechnische Anlagen auf den Dächern zu gewährleisten, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen, wurde bei der Höhenfestsetzung ein Puffer berücksichtigt.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

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

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

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 in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Die Anordnung der Baufenster im „rückwärtigen Raum“ von der Friedrich-Engels-Straße aus berücksichtigt den Immissionsschutz des Verkehrslärms, welche von der eben genannten Straße ausgeht. Damit wird dem Grundsatz gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Rechnung getragen.

6.1.4 Verkehrsfläche

Entlang der Geltungsbereichsgrenze zur Friedrich-Engels-Straße sowie des Einmündungsbereiches innerhalb von 20 m der Schäper Straße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zum Plangebiet festgesetzt. Die Festsetzung ist erforderlich um den Straßenverkehr an der Friedrich-Engels-Straße nicht unnötig zu gefährden und Staubildungen zu vermeiden.

6.1.5 Straßenbegrenzungslinie

Die westliche und nördliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes tangieren die Straßen „Friedrich-Engels-Straße“ (westlich) und „Schäper Straße“ (nördlich). Damit auch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gesichert ist, sind die Geltungsbereichsgrenzen an den eben genannten Straßen zugleich Straßenbegrenzungslinie (vgl. Planzeichnung Buchstaben A,B,C).

Demnach wurde textlich folgendes festgesetzt:

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

6.1.6 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig.

Mit der Festsetzung soll einerseits in Verbindung mit dem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Festsetzung) die Verkehrssicherheit weiter gewährleistet sein, aber auch Staubildungen vermieden werden. Darüber hinaus wird mit der Festsetzung sicher-

gestellt, dass der Erhalt von Gehölzstrukturen auf den weiteren nicht überbaubaren Grundstücksflächen größtenteils bestehen bleibt. Demnach bleibt der „Waldcharakter“, welcher bereits das Siedlungsbild (Ortsbild) mit prägt, gewahrt.

6.1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Zum Schutz der zukünftigen Nutzungen (gem. § 4 Abs. 2 BauNVO) vor den Geräuschemissionen der nahgelegenen Bahntrasse werden im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Ergebnissen und Erkenntnissen der erstellten Schallschutztechnischen Untersuchung aus dem Bebauungsplanverfahren „Wohngebiet Neuendorfer Straße“, welche auch Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mehrfamilienhaus Schäper Straße“ trifft, festgesetzt.

Aus dem Gutachten konnte festgestellt und abgeleitet werden, dass im Nachtbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens dem Lärmpegelbereich V genügen muss, um einen entsprechenden Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu mindern. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle sind auf Grund der Lage des Plangebietes im Ort Borkheide städtebaulich nicht vertretbar (Siedlung mit Waldcharakter).

Daher wird im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans mindestens die folgenden resultierenden Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) gem. DIN 4109 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) aufweisen:

Lärmpegelbereich (Nacht) V:

- Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. erf. $R'_{w,res} = 45$ dB
- Büroräume u.ä. erf. $R'_{w,res} = 40$ dB

6.1.8 Gestalterische Festsetzungen

Um dem Ortsbild entlang der Friedrich-Engels-Straße sowie den umgrenzenden Anlieger Straßen weiter Rechnung zu tragen, sind gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO im WA erforderlich.

Entlang der eben genannten Straßen ist das Ortsbild durch Sattel- und Walmdächer geprägt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind folgende Dachformen an den vorhandenen Hauptanlagen (Wohnnutzungen) vorzufinden:

- Sattel- und Walmdächer

Alle genannten Dachformen weisen eine Dachneigung von ca. 20° bis 45° Grad auf.

Demnach wird im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

„In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind für die Hauptgebäude ausschließlich als Dachformen Sattel- und Walmdächer zulässig.

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

6.2 Textliche Hinweise

Abstandsflächen

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

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

Empfehlung für Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz

Da durch die Baumfällungen diverse Baumhöhlen und somit möglicherweise auch aktuell genutzte Bruthöhlen beseitigt werden, sind als Ausgleich an nicht zu fällenden Bäumen sowie an neu zu errichtenden Gebäuden, Nisthilfen für Vögel und ggf. auch für Fledermäuse aufzuhängen. Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Borkheide (Amt Brück) und dem Vorhabenträger werden die Ausgleichsmaßnahmen geregelt.

6.3 Flächenbilanz

Tab 5.: Flächenbilanz des Bebauungsplanes „Mehrfamilienhaus Schäper Straße“

| Art der Fläche | Größe (gerundet) |
|---|----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 2.980 m² |
| - Max. mögliche Versiegelung GRZ von 0,25 | 745 m ² |
| - + 50% Überschreitung | 372,5 m ² |
| nicht überbaubar (WA) | 1.862,5 m ² |
| Gesamtfläche Geltungsbereich | 2.980 m² |

7. wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Stadtplanerische Auswirkung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine weiteren städtebaulichen Auswirkungen erwartet. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses innerhalb des Siedlungsgebietes. Dabei soll mit der Nachverdichtung die Möglichkeit geschaffen werden, entlang der Friedrich-Engels-Straße Ecke Schäper Straße weiteren Wohnraum zu schaffen (Innenentwicklungspotenziale). Durch die Planung kann ein Beitrag zum positiven Trend der Bevölkerungsentwicklung im ländlichen Raum gesetzt werden. Dabei wird durch den gemäßigten Geschosswohnungsbau, bezüglich auf die endliche Ressource „Grund und Boden“ und den hochgesteckten Klimazielen als zeitgemäße Alternative zur Einfamilienhausbebauung Rechnung getragen.

Durch die Planung bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist auf Grund der getroffenen Festsetzungen nicht gegeben.

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 „Mehrfamilienhaus Schäper Straße“ werden die Schutzgüter Boden/Fläche, Wasser sowie Biotope, hier Wald im Sinne des LWaldG infolge von Versiegelung und Verlust von Vegetations- bzw. Biotopflächen beeinträchtigt. Insgesamt befindet sich das Plangebiet im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Borkheide. 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. 2.980 m² festgesetzt. Durch die Festlegung der GRZ von 0,25 kann auf den Baugrundstücken 745 m² + 50 % Überschreitung (372,5 m²) im Siedlungsbereich nachverdichtet werden. Im Bebauungsplan wird demnach eine max. Neuversiegelung von ca. 1.117,5 m², die zu erheblichen Beeinträchtigungen der **Schutzgüter Boden/Fläche/Biotope** führt, erreicht. Auf Grund des gewählten Ver-

fahrens 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 0,25 ist davon auszugehen, dass der überwiegende Flächenanteil der Baugrundstücke unbebaut bleibt und als Wald erhalten werden kann.

Insgesamt bedarf es einer Nutzungsänderung im Sinne des LWaldG.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass durch den Vorhabenträger bereits ein Waldumwandlungsantrag direkt bei der Oberförsterei Potsdam für das Bauvorhaben „Parkplatz für Hotel „Fliegerheim“ und Wohnbebauung altersgerechte Wohnungen“ in Gemarkung Borkheide, Flur 2, Flurstücke 101, 1432 und 1433 eingereicht wurde. Dieser Vorgang läuft bei der Forstbehörde unter dem Gesch.Z.: LFB: 1505-7020-5/58/18/BH.

Demnach wird die Nutzungsartänderung (Waldumwandlung) im Sinne des LWaldG im Rahmen der Baugenehmigung durchgeführt und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

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).

Wie oben bereits genannt, wird auf Grund der geringen Festlegung der GRZ von 0,25 davon ausgegangen, dass der überwiegende Flächenanteil der Baugrundstücke unbebaut und als Wald bestehen bleibt. Demnach ist eine Beeinträchtigung des Kleinklimas (**Schutzgut Luft/Klima**) durch den Erhalt nicht gegeben.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Bäume auf dem Plangebiet, teilweise als direkter Lebensraum (Nestbau, etc.) für Vögel dienen. Es muss davon ausgegangen werden, dass diese Baumhöhlen zumindest von Staren als Nesthöhle genutzt werden.

Im Zuge der geplanten Baumfällungen werden die festgestellten Baumhöhlen teilweise beseitigt (Ein Teil des Baumbestandes soll im Zuge der Waldumwandlung erhalten bleiben).

Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass sich sehr wahrscheinlich keine Brutstätten bzw. Sommerquartiere von Fledermäusen auf dem Grundstück befinden. Weiterhin konnten keine Nistplätze o.ä. von Bienen oder Hornissen gefunden werden.

Somit kann davon festgehalten werden, dass Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten sind, diese sich aber in Grenzen **halten werden (Schutzgut Arten)**.

Durch die Bäume auf den angrenzenden Grundstücken und die sich in nächster Nähe befindlichen Waldbestände besteht zumindest die Möglichkeit des Ausweichens der betroffenen Vogelarten.

Empfehlung für Ausgleichsmaßnahmen:

Da durch die Baumfällungen diverse Baumhöhlen und somit möglicherweise auch aktuell genutzte Bruthöhlen beseitigt werden, sind als Ausgleich an nicht zu fällenden Bäumen sowie am neu zu errichtenden Gebäude, Nisthilfen für Vögel und ggf. auch für Fledermäuse aufzuhängen.

Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Borkheide (Amt Brück) und dem Vorhabenträger werden die Ausgleichsmaßnahmen geregelt.

Vor dem Satzungsbeschluss ist die Untere Naturschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

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 die Umsetzung des Bebauungsplanes werden durch die Nachverdichtung der Innenentwicklungspotenziale weitere Bedürfnisse des Menschen, wie der Erholungs- und Wohnfunktion (Rückzugsräume: Wohnen), Rechnung getragen (**Schutzgut Mensch**). Entsprechend schafft die Gemeinde Borkheide weiteren Wohnraum für die Bevölkerung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Zum Schutz der zukünftigen Nutzungen (gem. § 4 Abs. 2 BauNVO) vor den Geräuschemissionen der nahegelegenen Bahntrasse werden im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Ergebnissen und Erkenntnissen der erstellten Schallschutztechnischen Untersuchung aus dem Bebauungsplanverfahren „Wohngebiet Neuendorfer Straße“, welche auch Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mehrfamilienhaus Schäper Straße“ trifft, festgesetzt.

Folglich sind auch keine Beeinträchtigungen auf die Gesundheit des Menschen durch Verkehrslärm 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 der Infrastruktur ist nicht gegeben. Das Plangebiet kann über vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur erschlossen, hier über die Schäper Straße, werden. Entsprechende Abstimmungen mit den zuständigen Versorgungsträgern, dem Bauherren und dem Amt Brück bzw. der Gemeinde Borkheide zur Erschließung sind in der konkreten Planungsebene zu führen.

III. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borkheide hat in ihrer Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ im Amtsblatt Nr. _____ 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 _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

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

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung 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), dass durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. IS. 587) 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]).

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

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29 . Juli 2009 (BGBl. IS. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. IS 1328).

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

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), vom 13. Mai 2019 (GVBl. II-2019, Nr. 35).

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

Büro für Biologische Studien (2020): Artenschutzrechtliche Stellungnahme: Neubau eines Mehrfamilienhauses, Borkheide, Friedrich-Engels-Straße/Schäper Straße.

CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH (2018): Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Wohngebiet Neuendorfer Straße in Borkheide (Amt Brück).

C Anhang

Textliche Festsetzungen

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 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. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (St) unzulässig.

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

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten ABC ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans mindestens die folgenden resultierenden Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) gem. DIN 4109 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) aufweisen:

Lärmpegelbereich (Nacht) V:

- Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. erf. $R'_{w,res} = 45$ dB
- Büroräume u.ä. erf. $R'_{w,res} = 40$ dB

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind für die Hauptgebäude ausschließlich als Dachformen Sattel- und Walmdächer zulässig.

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

Textliche Hinweise

Abstandsflächen

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

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

Empfehlung für Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz

Da durch die Baumfällungen diverse Baumhöhlen und somit möglicherweise auch aktuell genutzte Bruthöhlen beseitigt werden, sind als Ausgleich an nicht zu fällenden Bäumen sowie neu zu errichtenden Gebäuden, Nisthilfen für Vögel und ggf. auch für Fledermäuse aufzuhängen. Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Borkheide (Amt Brück) und dem Vorhabenträger werden die Ausgleichsmaßnahmen geregelt.

Festsetzungen durch Planzeichen



Legende Festsetzungen durch Planzeichen

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

 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

FH: max.
71.80 m Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO):
ü. NHN im max. 71.80 m über Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhennetz 2016
DHHN2016

0,25 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

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

o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

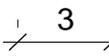
Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— — — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

 Bemaßung in Meter

z.B.  Abgrenzungspunkte

D Anlage

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme (Büro für Biologische Studien).