



## **Gemeinde Michendorf**

### **1. Änderung zum Bebauungsplan 03/2012 „Langerwischer Weg/ Karl-Marx-Straße“**

im Ortsteil Wildenbruch/Bergheide

Begründung zum Entwurf  
Stand Dezember 2018



**Planungsbüro Lindenau**  
An der Aue 8a / 14552 Michendorf  
Funk: 01724465928  
Email: [info@olaf-lindenau.de](mailto:info@olaf-lindenau.de)  
Web: [www.olaf-lindenau.de](http://www.olaf-lindenau.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Gegenstand der Planung .....</b>	<b>3</b>
	<i>Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung .....</i>	<i>3</i>
	<i>Beschaffenheit und aktuelle Nutzung .....</i>	<i>4</i>
	<i>Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....</i>	<i>4</i>
<b>2.</b>	<b>Erschließung und Infrastruktur .....</b>	<b>5</b>
	<i>Straßenseitige Erschließung .....</i>	<i>5</i>
	<i>Schienen- und straßengebundener ÖPNV.....</i>	<i>6</i>
	<i>Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung / Niederschlagswasser / Löschwasser .....</i>	<i>6</i>
	<i>Stromversorgung.....</i>	<i>6</i>
	<i>Gasversorgung.....</i>	<i>6</i>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation.....</b>	<b>7</b>
	<i>Planungsverfahren .....</i>	<i>7</i>
	<i>Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung .....</i>	<i>8</i>
	<i>Flächennutzungsplanung .....</i>	<i>9</i>
	<i>Schutzgebiete und geschützte Biotop .....</i>	<i>10</i>
	<i>Örtliche Vorschriften / Satzungen der Gemeinde .....</i>	<i>10</i>
<b>4.</b>	<b>Planungsinhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
	<i>Städtebauliches Konzept – planerische Überlegungen.....</i>	<i>11</i>
	<i>Art und Maß der baulichen Nutzung.....</i>	<i>11</i>
	<i>Bauweise, Baugrenzen .....</i>	<i>11</i>
	<i>Mindestgrundstückgröße .....</i>	<i>12</i>
	<i>Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen</i>	<i>12</i>
	<i>Erschließung .....</i>	<i>12</i>
	<i>Grünordnerische Festsetzungen .....</i>	<i>13</i>
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz ..</b>	<b>14</b>
	<i>Umweltbericht.....</i>	<i>14</i>
	<i>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....</i>	<i>14</i>
	<i>Artenschutz .....</i>	<i>14</i>
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>16</b>
	<i>Denkmalschutz, Denkmalpflege.....</i>	<i>16</i>
	<i>Kosten und Finanzierung (Folgekosten).....</i>	<i>16</i>
<b>7.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>Plangrundlage.....</b>	<b>17</b>
<b>10.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>17</b>

## 1. Gegenstand der Planung

Gegenstand der Planung ist es, den rechtskräftigen Bebauungsplan 03/2012 „Langerwischer Weg/Karl-Marx-Straße“ in der Gemeinde Michendorf im Ortsteil Wildenbruch/Bergheide zu ändern und den aktuellen Erfordernissen anzupassen. Angrenzend an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 03/2012 „Langerwischer Weg/Karl-Marx-Straße“ wird der Bebauungsplan 02/2018 „Leipziger Chaussee/Langerwischer Weg/Karl-Marx-Straße“ aufgestellt. Hierfür ist es erforderlich, die Erschließung des Bebauungsplans 02/2018 „Leipziger Chaussee/Langerwischer Weg/Karl-Marx-Straße“ auf dem Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans 03/2012 „Langerwischer Weg/Karl-Marx-Straße“ herzustellen und planungsrechtlich zu sichern.

Zusätzlich zu der Erschließungsfläche wird eine weitere kleine Teilfläche für den Bebauungsplan 02/2018 im Rahmen der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans 03/2012 „Langerwischer Weg/Karl-Marx-Straße“ ausgegliedert. Diese Teilfläche wird Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 02/2018.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 03/2012 „Langerwischer Weg/Karl-Marx-Straße“ in der Gemeinde Michendorf im Ortsteil Wildenbruch/Bergheide wird aufgestellt, um den rechtskräftigen Bebauungsplan den aktuellen Erfordernissen anzupassen.

### **Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 26.11.2018 die Einleitung des 1. Änderungsverfahrens zu dem Bebauungsplan 03/2012 „Langerwischer Weg/Karl-Marx-Straße“ beschlossen.

Anlass der Änderungsplanung ist es insbesondere die Erschließung für den angrenzenden Bebauungsplan 02/2018 „Leipziger Chaussee/Langerwischer Weg/Karl-Marx-Straße“ planungsrechtlich zu ermöglichen und zu sichern. Um in dem Bebauungsplan 02/2018 „Leipziger Chaussee/Langerwischer Weg/Karl-Marx-Straße“ die erforderlichen Mindestgrundstücksgrößen zu realisieren, wird eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes 03/2012 „Langerwischer Weg/Karl-Marx-Straße“ dem angrenzenden Bebauungsplan 02/2018 zugeordnet.

Um diese geordnete städtebauliche Entwicklung am Standort Langerwischer Weg/Karl-Marx-Straße zu ermöglichen, besteht die Erforderlichkeit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 03/2012 „Langerwischer Weg/Karl-Marx-Straße“.

Mit der Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes ist sichergestellt, dass die entsprechende Fläche einer geordneten Nutzung und somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zugeführt wird.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Planungswille der Gemeinde ist es, an dem Standort Leipziger Chaussee/Langerwischer Weg/Karl-Marx-Straße Wohnbauflächen städtebaulich zu entwickeln.

Ziel der vorliegenden Änderungsplanung ist es, die Erschließung für den Bebauungsplan 02/2018 „Leipziger Chaussee/ Langerwischer Weg/ Karl-Marx-Straße“ zu sichern und eine Mindestgrundstücksgröße in dem Bebauungsplan 02/2018 zu realisieren.

### **Beschaffenheit und aktuelle Nutzung**

Das Plangebiet ist derzeit durch den Bebauungsplan 03/2012 „Langerwischer Weg/Karl-Marx-Straße“ beplant. Realisiert werden können Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschosse auf einer Mindestgrundstücksgröße von 800qm. Geprägt ist das Plangebiet insbesondere durch einen hohen Gehölzanteil mit waldartigen Baumbeständen auf den Grundstücken. Ein Wohnhaus und wenige Wochenendhäuser sind im Plangebiet vorhanden. In der direkten Umgebung befinden sich zum einen Wohnbebauungen mit insbesondere Einfamilienhäusern, zum anderen befindet sich angrenzend der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplans 02/2018 „Leipziger Chaussee/ Langerwischer Weg/ Karl-Marx-Straße“.

Das Grundstück befindet sich im Zugriff des Vorhabenträgers.

### **Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich im Ortsteil Wildenbruch der Gemeinde Michendorf, südlich der Autobahn A10, östlich der Bundesstraße 2 B 2 (Leipziger Chaussee).

Es wird begrenzt:

- nördlich durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 02/2018 „Leipziger Chaussee/ Langerwischer Weg/ Karl-Marx-Straße“,
- südlich durch den Langerwischer Weg,
- westlich durch die Leipziger Chaussee (Weg=Teil nicht B2 zugehörig),
- und östlich durch das Flurstück 1164 (Gemarkung Wildenbruch, Flur 1), eine Teilfläche des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes 03/2012 „Langerwischer Weg/Karl-Marx-Straße“.



Topografische Karte M1:10.000 (im Original) mit Kennzeichnung Lage Plangebiet

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplanes 02/2018 „Leipziger Chaussee/ Langerwischer Weg/ Karl-Marx-Straße“ mit angrenzenden Waldflächen und der dahinterliegenden Autobahn A10. Im Westen des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern entlang der Bundesstraße B2 (Leipziger Chaussee). Der Langerwischer Weg grenzt südlich an das Plangebiet. Östlich grenzt die weitere Teilfläche des Bebauungsplanes 03/2012 „Langerwischer Weg/Karl-Marx-Straße“ an.

Der räumliche Geltungsbereich der beabsichtigten Änderungsplanung umfasst in der Gemarkung Wildenbruch, in der Flur 1 die Flurstücke 1553, 1554, 1555 tlw. und 1556 tlw..

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.040 m<sup>2</sup>.

## **2. Erschließung und Infrastruktur**

Die notwendigen technischen Infrastrukturen können hergestellt werden, bzw. die erforderlichen Versorgungs- und Kanalleitungen sind anliegend vorhanden und die Erschließung des Plangebietes ist somit gegeben.

### **Straßenseitige Erschließung**

Über die Bundesstraße B2 (Leipziger Chaussee) ist das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Bundesstraße B2 (Leipziger Chaussee) bindet direkt an die Bundesautobahn A 10 (Anschlussstelle Michendorf) in circa 450m Entfernung an. Das Plangebiet ist über die Bundesstraße B2 an die Landeshauptstadt Potsdam angeschlossen.

### **Schienen- und straßengebundener ÖPNV**

Die Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet.

In circa 350m Entfernung befindet sich fußläufig eine Haltestelle der Buslinien 643 (Beelitz – Potsdam/Hauptbahnhof) und 646 Kähnsdorf – Potsdam/Hauptbahnhof) direkt an der Bundesstraße 2.

### **Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung / Niederschlagswasser / Löschwasser**

#### Trinkwasser:

Ein Anschluss an das vorhandene Wasserversorgungsnetz in dem Langerwischer Weg kann hergestellt werden.

#### Abwasser:

Ein Anschluss an das vorhandene Kanalsystem der Abwasserentsorgung ist derzeit nicht vorhanden, kann/ sollte aber hergestellt werden.

#### Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser ist entsprechend der Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gebiet der Gemeinde Michendorf, beschlossen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf in ihrer Sitzung am 12. Oktober 2009 zu behandeln.

#### Löschwasser:

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser kann über den Langerwischer Weg hergestellt werden.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung für das Gebiet kann über den Langerwischer Weg hergestellt werden.

### **Gasversorgung**

Die leitungsgebundene Versorgung des Plangebietes mit Gas kann nur sehr aufwendig hergestellt werden. Allerdings bietet sich die Aufstellung von mobilen Gastankanlagen an.

### 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### Planungsverfahren

Der Änderungsbebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann für die Änderung eines Bebauungsplans angewendet werden, wenn die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden.

#### **Zur Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des § 13 Abs. 1 Nr.1 BauGB:**

Gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist das vereinfachte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Änderungsbebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. In der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben der Anlage 1 zum UVPG ist die hier beabsichtigte Planung nicht aufgeführt. Der Änderungsbebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegt.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

#### **Zur Pflicht zur Prüfung auf Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete**

Gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist das vereinfachte Verfahren ausgeschlossen, wenn es Anhaltspunkte gibt, die darauf hinweisen, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden. Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind bei der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.

Darüber hinaus muss zur Anwendung des § 13 BauGB geprüft werden, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Bei der vorliegenden Planung sind diesbezüglich keine Anhaltspunkte zu erkennen.

In dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen

werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird im vereinfachten Verfahren abgesehen.

Das Planverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplans 03/2012 „Langerwischer Weg/Karl-Marx-Straße“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

### **Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung**

Bauleitpläne der Gemeinden sind den übergeordneten Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen gem. § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

Im Land Brandenburg sind folgende Raumordnungspläne in Kraft:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 LEPro 2007
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B
- Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung LEP FS

Diese Planungsdokumente bilden die Grundlage für die Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit von Planungen und Maßnahmen von Kommunen und Vorhabenträgern im gemeinsamen Planungsraum Berlin-Brandenburg.

Der rechtskräftige Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B (Festlegungskarte 1) trifft für den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes 03/2012 „Langerwischer Weg/Karl-Marx-Straße“ keine flächenbezogenen Festlegungen. Die Gemeinde Michendorf hat keine zentralörtliche Funktion. Der Geltungsbereich befindet sich südlich der Bundesautobahn 10, die eine überregional bedeutsame Straßenverbindung ist.

Derzeit wird der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) erarbeitet, bzw. die Beteiligung und die öffentliche Auslegung des 2. LEP HR Entwurfes endete am 7. Mai 2018. Im Jahr 2019 soll der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPHR) den LEP B-B ablösen. Der LEP HR soll als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) konkretisieren und damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion setzen.



Der zukünftige Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 03/2012 „Langerwischer Weg/Karl-Marx-Straße“ keine flächenbezogenen Festlegungen.

In der Regionalplanungsregion Havelland-Fläming ist derzeit kein Regionalplan in Kraft. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit acht Urteilen vom 5. Juli 2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für rechtsunwirksam erklärt.

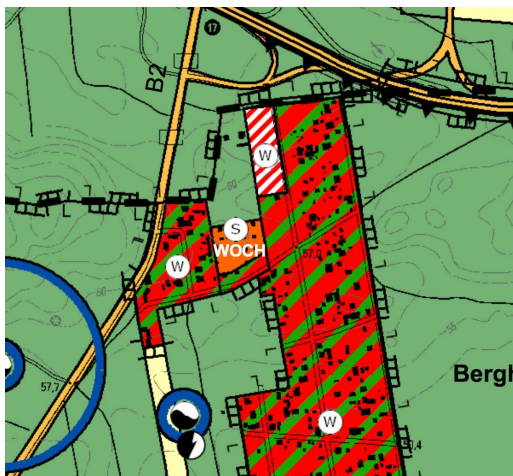
Es kann davon ausgegangen werden, dass kein Widerspruch zu den übergeordneten Zielvorgaben und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung besteht.

### **Flächennutzungsplanung**

Für die Gemeinde Michendorf besteht ein Flächennutzungsplan, der am 30. Juni 2008 durch die zuständige Genehmigungsbehörde des Landkreises genehmigt wurde und mit Wirkung vom 18.07.2008 in Kraft getreten ist.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die vorhandene und beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet dar. Der Flächennutzungsplan ist Grundlage und Rahmen für die nachgeordneten Bebauungspläne. Das Plangebiet wird als Wohnbaufläche (W) mit hohem Grünanteil dargestellt. Darüber hinaus werden keine Flächenausweisungen getroffen. Der Flächennutzungsplan weist in den Nachrichtlichen Übernahmen darauf hin, dass das Plangebiet Teil eines Trinkwasserschutzgebietes ist.

Die vorgesehene Art der Nutzung entspricht den Entwicklungszielen des FNP der Gemeinde Michendorf. Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als „Wohnbaufläche (W) mit hohem Grünanteil“ aus.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

### **Schutzgebiete und geschützte Biotope**

Schutzgebiete und geschützte Biotope sind von dem Änderungsbebauungsplan nicht betroffen.

### **Örtliche Vorschriften / Satzungen der Gemeinde**

Im Änderungsbebauungsplan wird auf die Existenz folgender Satzungen verwiesen:

Der Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen (Stellplatzsatzung) beschlossen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf in ihrer Sitzung am 13.06.2005

Der Stellplatzbedarf bei der Errichtung baulicher Anlagen ist gem. § 3 Abs. 2 Nr. 1 Stellplatzsatzung zu ermitteln:

- 1 Stellplatz je Wohnung bis 100 qm Nutzfläche für Einfamilienhäuser
- 2 Stellplätze je Wohnung über 100 qm Nutzfläche für Einfamilienhäuser

Der Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Baum- und Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Michendorf, beschlossen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf in ihrer Sitzung am 05.09.2016

Gem. Baum- und Gehölzschutzsatzung ist der Bestand an Bäumen auf öffentlichem und privatem Grund zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Der Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gebiet der Gemeinde Michendorf, beschlossen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf in ihrer Sitzung am 12. Oktober 2009.

Gem. Satzung ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Ausnahmen und Befreiungen sind nach § 4 der Satzung möglich.

#### 4. Planungsinhalt und Festsetzungen

##### **Städtebauliches Konzept – planerische Überlegungen**

Die Änderungsbebauungsplanung folgt insbesondere dem Ziel, die Erschließung für den angrenzenden Bebauungsplan 02/2018 Leipziger Chaussee/ Langerwischer Weg/ Karl-Marx-Straße“ zu sichern. Darüberhinausgehende Festsetzungen werden vom ursprünglichen Bebauungsplan 03/2013 beibehalten und übernommen, insbesondere:

- Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung,
- Festsetzungen zur Bauweise und zu Baugrenzen,
- Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße

##### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des Bebauungsplanes 03/2012 „Langerwischer Weg/Karl-Marx-Straße“ zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden übernommen. Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität dienenden Nebenanlagen

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

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

In dem Plangebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 und eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 beschränkt.

##### **Bauweise, Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Der überbaubare Grundstücksbereich in dem Allgemeinen Wohngebiet wird durch so genannte Baufenster festgesetzt. Die Begrenzung der Baufenster erfolgt mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO. In dem Baufenster ist eine offene Bauweise festgesetzt, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Länge der Einzelhäuser darf 15 m nicht überschreiten.

**Mindestgrundstücksgröße**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Um den Charakter der vorhandenen Grundstücksstrukturen zu erhalten, wird eine Mindestgrundstücksgröße für die Baugrundstücke festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird für Baugrundstücke eine Mindestgröße für eine Bebauung mit einem Einzelhaus von 800 qm festgesetzt. Die festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 gilt nicht für Grundstücke, die schon vor dem 3. Dezember 2012 als Baugrundstücke bestanden.

**Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor  
schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung  
solcher Einwirkungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für alle Außenbauteile von Schlafräumen, die bei Neu-, Um-, und Erweiterungsbauten auf einer der Bundesautobahn (A 10) oder der Bundesstraße (B 2) zugewandten Seite errichtet werden, ist ein bewertetes, resultierendes Schalldämmmaß ( $R'_{w,res}$ ) von mindestens 35 dB (gemäß VDI 2719) erforderlich. Fenster von Schlafräumen, die bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf einer der A 10 oder der B 2 zugewandten Seite errichtet werden, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (gemäß VDI 2719) auszustatten, wenn diese Räume über keine Lüftungsmöglichkeit zu einer der A 10 und der B 2 abgewandten Seite verfügen.

Die Festsetzungen bzgl. der baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen werden aus dem Bebauungsplan 03/2012 übernommen.

**Erschließung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Um die Erschließung der künftigen Grundstücke des angrenzenden Bebauungsplans 02/2018 zu sichern, erfolgt die Festsetzung einer 6,55 m breiten Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

### **Grünordnerische Festsetzungen**

Neben den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung und Ausgleich von Eingriffen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

#### **Maßnahmen und Flächen für 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 wasserdurchlässig herzustellen.

#### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1. Mindestbepflanzung der Grundstücke: Je angefangene 150 qm Grundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14 oder zwei Obstbäume der Pflanzliste 2 in der Qualität Hochstamm 3 xv 10/12 zu pflanzen und zu erhalten.

2. Erhaltener, standortgerechter und heimischer Baumbestand entsprechend der Pflanzliste 1 und 2 auf dem Baugrundstück, ist anzurechnen. Baumabgang ist gleichartig zu ersetzen.

3. Eingriffe in den Baumbestand sind wie folgt auszugleichen:

a) Verlust von Bäumen von 60 bis 90 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je einem Baum gemäß Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14.

b) Verlust von Bäumen von 90 bis 125 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je zwei Bäumen gemäß Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14.

#### Pflanzliste 1

Feldahorn (*Acer campestre*) Hainbuche (*Carpinus betulus*) Hänge-Birke (*Betula pendula*) Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) Zitter-Pappel, Espe (*Populus tremula*) Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) Stiel-Eiche (*Quercus robur*) Walnuss (*Juglans regia*) Winter-Linde (*Tilia cordata*) Eberesche (*Sorbus aucuparia*) Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)

## Pflanzliste 2

Kultur-Apfel (*Malus domestica*) Kultur-Birne (*Pyrus communis*) Pflaume (*Prunus domestica*) Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) Wild-Apfel (*Malus sylvestris*) Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster*)

Sortenempfehlungen zur Verwendung alter Obstsorten in Verbindung mit Pflanzliste 2:

Äpfel: Alantapfel, Langtons Sondergleichen, Albrecht von Preußen, Lausitzer Nelkenapfel, Baumannrenette, London Pepping, Bischofshut, Martini, Boiken, Muskatrenette, Boskoop, Ontario, Champagner Renette, Orleansrenette, Charlamowski, Pfirsichroter Sommerapfel, Claudius Herbstapfel, Prinzenapfel, Cox Orange, Rheinischer Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Rippston Pepping, Geflammtter Kardinal, Rote Sternrenette, Gelber Bellefleure, Roter Eisenapfel, Gelber Richard, Roter Herbstkalvill, Graue französische Renette, Roter Taubenapfel, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Großer Bohnapfel, Spitaler Renette, Großer Fürstenapfel, Stettiner, Herrenhut, Trierer Weinapfel, Kaiser Alexander, Weißer Astrachan, Kaiser Wilhelm, Weißer Winterkalvill, Kanada Renette, Weißer Wintertaffetapfel, Landsberger Renette, Edelborsdorfer.

Birnen: Köstliche von Charneux, Clapps Liebliche, Diels Butterbirne, Gute Luise, Hardenponts, Pastorenbirne, Sommermagdalene, Williams Christ.

## **5. Umweltbericht, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz**

### **Umweltbericht**

Ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ist im gegenständlichen Verfahren nicht anzuwenden, da das Plangebiet bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan 03/2012 überplant ist und somit der zu erwartende Eingriff bereits ausgeglichen ist. Eine Verschlechterung des Naturhaushaltes durch die Änderung wird es nicht geben.

### **Artenschutz**

Zur Behandlung des Besonderen Artenschutzes werden in Brandenburg wildlebend vorkommende Tier- und Pflanzenarten, die im Sinne von § 7 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) national besonders bzw. streng geschützt sind und für die damit die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes insbesondere die Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG zur Anwendung kommen, berücksichtigt.

Zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zählen:

- **Schädigungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- **Störungsverbot:** Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.
- **Tötungsverbot:** Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen durch Nutzung oder Betrieb, unabhängig von oben behandelte Tötung im Zusammenhang mit der Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Als besonders geschützte Arten gelten die Arten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Arten des Anhangs B der EU-Artenschutzverordnung (EUArtSchV), Europäische Vogelarten und - als streng geschützte Arten - Arten der Anlage 1 der BArtSchV mit Kreuz in Spalte 3, Arten des Anhangs A der EUArt-SchV, Arten der Anlage IV der RL 92/43/EG (FFH-Richtlinie).

Artenschutzrechtliche Regelungen leiten sich ab aus dem Ziel der FFH-Richtlinie, die natürlichen Lebensräume und die Populationen wildlebender Tier- und Pflanzenarten in einem günstigen Erhaltungszustand zu erhalten oder diesen wiederherzustellen (Art. 1 FFHRL).

Weiterhin liegt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Artenschutzrechtliche Belange wurden für das Plangebiet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 03/2012 „Langerwischer Weg/Karl-Marx-Straße“ berücksichtigt.

## 6. Auswirkungen der Planung

Für den Änderungsbebauungsplan sind keine weiteren Auswirkungen der Planung zu erwarten, da das Plangebiet bereits durch den Bebauungsplan 03/2012 „Langerwischer Weg/Karl-Marx-Straße“ rechtskräftig beplant ist.

### Denkmalschutz, Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Sollte 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 Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen. 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.

### Kosten und Finanzierung (Folgekosten)

Die anfallenden Kosten sind von den Bauherren zu tragen.

Das Plangebiet befindet sich im Zugriff des Vorhabenträgers. Die mit der Planung zusammenhängenden Kosten wie z.B. Planungs-, Vermessungs- und Gutachterkosten sind vom Vorhabenträger zu tragen. Die Finanzierung der Planung ist durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

## 7. Verfahren

Mit der Bearbeitung der Änderung des Bebauungsplanes 03/2012 „Leipziger Chaussee/Karl-Marx-Straße“ wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

26.11.2018	Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans
	Beschluss über die Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
von ... bis ...	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf Dezember 2018)
mit Schreiben vom ... von ... bis ...	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Zusenden der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf Dezember 2018)



	Beschluss über die Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise aus den durchgeführten Beteiligungen
	Satzungsbeschluss

## 8. Flächenbilanz

Reines Wohngebiet	Ca. 3.800 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	Ca. 238 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich insgesamt	Ca. 4.038 m <sup>2</sup>

## 9. Plangrundlage

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

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhen ergeben. Von diesen Angaben kann dann abgesehen werden, wenn sie für die Festsetzungen nicht erforderlich sind.

Für diesen Bebauungsplan wird ein von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellter Lageplan verwendet.

Die Planzeichnung ist im Maßstab 1: 500 hergestellt.

## 10. Rechtsgrundlagen

BauGB, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert worden ist;

BauNVO, Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert worden ist;

BbgBO, Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016, (GVBl.I/16, [Nr. 14]), geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22 S. 13) und Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 25 S.1);

BNatSchG, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist, Stand: Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 30.6.2017 I 2193;

BbgNatSchAG, Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5]);

NatSchZustV, Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43]);

PlanzV, Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 / PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung- BArtSchV vom 16.02 2005 (BGBl. I S. 258,896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist;

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tier und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206/7 vom 22.07.1992, geändert durch Richtlinie 97/92/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)