

Bebauungsplan
„Am Wald Telz“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13b BauGB)

Stadt Mittenwalde



Begründung
(mit integrierten Artenschutzfachbeitrag)

Satzung
24.09.2018

Planverfasser:

DUBROW GmbH
Naturschutzmanagement
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee
Bearbeiter: Reiner Höntsch
Tel. 033763-63162

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ANGABEN ZUM PLANVERFAHREN	4
1.1	PLANUNGSANLASS	4
1.2	ANGABEN ZUR DURCHFÜHRUNG DES PLANVERFAHREN	4
2	BESTAND	5
2.1	STÄDTEBAULICHE SITUATION	5
2.2	BETROFFENHEIT VON GESCHÜTZTEN TIER- UND PFLANZENARTEN SOWIE VON NIST-, BRUT- UND LEBENSSTÄTTEN	5
2.2.1	BIOTOPSTRUKTUR	5
2.2.2	GESCHÜTZTE LANDSCHAFTSBESTANDTEILE	6
2.2.3	VORKOMMEN GESCHÜTZTER TIER- UND PFLANZENARTEN	6
2.2.4	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEWERTUNG	8
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	8
3.1	RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	8
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
4	PLANINHALT	9
4.1	STÄDTEBAULICHE ZIELSTELLUNG	10
4.2	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	10
4.2.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	10
4.2.2	Art der baulichen Nutzung	10
4.2.3	Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
4.2.5	Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	11
4.2.6	Verkehrerschließung	11
4.2.7	Maßn.zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
4.2.8	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen	11
4.2.9	Gestalterische Festsetzungen	12
5	VERSORGUNG - ENTSORGUNG	12
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
6.1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE SIEDLUNGSSTRUKTUR	13
6.2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT UND IMMISSIONSSCHUTZ	13
7	FLÄCHENÜBERSICHTEN	14
8	MAßNAHMEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	14

1 Anlass und Angaben zum Planverfahren

1.1 Planungsanlass

Wegen der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum strebt die Stadt die Ausschöpfung innerörtlicher Verdichtungspotenziale an, bei denen keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Am Westrand der Wohnsiedlung "Bergweg Telz" ist im Flächnutzungsplan eine straßenbegleitende Wohnbebauung vorgesehen. Diese befindet sich an einer Erschließungsstraße des vorhandenen Baugebietes und erfordert damit keine zusätzliche Verkehrserschließung.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine straßenbegleitende Bebauung für bis zu 8 Einfamilienhäuser geschaffen werden.

Das Baugebiet Bergstraße soll damit ergänzt werden.

1.2 Angaben zur Durchführung des Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung Mittenwalde hat am 06.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Wald Telz" beschlossen und den Entwurf des Bebauungsplanes vom 13.10.2017 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Bebauungsplan dient der Ergänzung der Wohnbebauung des vorhandenen Wohngebietes "Bergstraße" im Ortsteil Telz. Die Fläche grenzt unmittelbar an den geschlossenen Siedlungsteil an. Es erfolgt deshalb unter Anwendung von §13b BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 10.000 m².

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (*Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*) bestehen nicht.

Nach Maßgabe von § 13a Abs. 1 BauGB erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren unter Anwendung der Regelungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist die Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Im weiteren gilt, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht anzuwenden ist. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Untersuchung zu einer möglichen Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Bestimmungen erfolgte im Rahmen der Vorbereitung der Planung. Insbesondere erfolgt eine Prüfung, inwieweit die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte Arten und bestimmte Tier- und Pflanzenarten von der Planung berührt werden. Die Ergebnisse werden in der Begründung im Punkt 2.2 dargelegt.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 23.11.2017 bis einschließlich 22.12.2017. Es wurden keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.11.2017.

Durch den Landkreis wurden Bedenken gegen die ausgewiesene Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" hingewiesen. Die Anwendung von §13b BauGB ist ausschließlich für die Ausweisung von Wohnbauflächen zulässig. Da in "Allgemeinen Wohngebieten" auch andere Nutzungen zulässig sind, wurde empfohlen ein "Reines Wohngebiet" auszuweisen.

Seitens der Stadt wird davon ausgegangen, dass an dem Standort und mit dem Gebietszuschnitt ausschließlich eine Wohnbebauung in Betracht kommt. Für andere Nutzungen ist der Standort nicht geeignet. Es wird deshalb eine Änderung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen und das Bauge-

biet als "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Die sich damit ergebenden höheren Schutzansprüche für den Lärmschutz können an dem Standort gewährleistet werden.

Durch die untere Naturschutzbehörde wurde gefordert, dass im Interesse einer besseren Einbindung des Baugebietes am Ortsrand eine Hecke mit Bäumen und Sträuchern angepflanzt wird. Der Argumentation wird durch die Stadtverordnetenversammlung gefolgt und eine zusätzliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Gliederungspunkt 4.2.8).

Durch das Landesamt für Umwelt wurde auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum Lärmschutz während der Durchführung von Baumaßnahmen hingewiesen.

Die Abwägung zu den Ergebnissen der Beteiligung erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung am 23.04.2018. In gleicher Sitzung wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Bestand

2.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Nordwesten des Siedlungsgebietes des Ortsteils Telz. Es grenzt unmittelbar an das in den 1990-iger Jahren entstandene Wohngebiet "Bergstraße" an.

Die Fläche ist über die mit der Errichtung des Wohngebietes "Bergstraße Telz" errichtete Anliegerstraße "Am Wald" erschlossen und damit ans öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Der Geltungsbereich ist unbebaut und wird als Grünland genutzt. Nach Westen weitere Wiesenflächen, eine Pferdekoppel und weiter westlich Intensivackerflächen an. Südlich befindet sich das alte Siedlungsgebiet von Telz mit einer Gehöftstruktur, wobei heute hier eine Wohnnutzung dominiert.

2.2 Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie von Nist-, Brut- und Lebensstätten

Um das Ausmaß einer möglichen Betroffenheit von geschützten Landschaftsteilen sowie geschützter Tier- und Pflanzenarten bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes abschätzen zu können erfolgt eine örtliche Erhebung zur Bestandsituation von Flora und Fauna.

2.2.1 Biotopstruktur

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand. Es grenzt unmittelbar an eine Wohnsiedlung an.

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich insgesamt um einen Grünlandstandort. Überwiegend ist in der Vergangenheit die Fläche als Schafweide genutzt worden. Die Schafhaltung wurde inzwischen vom Eigentümer aufgegeben.

Der südliche Teil wird noch als Mähwiese genutzt, wird aber noch durch die Weidenutzung geprägt, der nördliche, ärmere Standort wird nur sporadisch genutzt bzw. liegt brach.

Entsprechend der unterschiedlichen Nutzungsintensität kann die Fläche zwei unterschiedlichen Biotoptypen zugeordnet werden:

südliche Teilfläche: Frischweide-/wiese (05111/05112)

**nördliche Teilfläche: Grünlandbrache trockener Standorte (05133)
straßenbegleitender Saum**

Frischweide-/wiese (05111/05112)

Bei den Gräsern dominieren Weidelgras (*Lolium perenne*), Knautgras (*Dactylus glomerata*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Wiesenschwingel (*Festuca pratensis*). Auffällig ist das zerstreute Vorkommen der Saat-Luzerne (*Medicago sativa*), die vermutlich aus einer früheren Wiesenansaat stammt.

Daneben sind eine Reihe Kräuter verbreitet. Flächenhaft verbreitet sind v.a. der Wiesenampfer (*Rumex acetosa*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) zu finden.

Grünlandbrache trockener Standorte (05133)

Bei den Gräsern dominieren auf der Fläche Gemeine Quecke (*Elytrigia repens*) und Schmalblättriges Rispengras (*Poa angustifolia*). Daneben sind u.a. zerstreut Knaulgras (*Dactylus glomerata*) Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) und auch Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) zu finden.

Bei den krautigen Arten sind in unterschiedlichen Dichten Kleiner Ampfer (*Rumex acetosella*), Knorpellattich (*Chondrilla juncea*), Graukresse (*Berteroa incana*), Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*), Natertenkopf (*Echium vulgare*), und Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*) zu finden. Stellenweise tritt auch Mauerpfeffer (*Sedum spec.*) auf.

straßenbegleitender Saum

Entlang der Straße am Ostrand des Plangebietes befindet sich ein Saum. Die floristische Ausstattung entspricht überwiegend der der angrenzenden Wiesenflächen. Der Randstreifen wird jedoch regelmäßig gemäht und weist daher weniger Anteile krautiger Pflanzen auf. Stellenweise sind durch Befahrung mit Fahrzeugen Bodenverdichtungen vorhanden. Punktuell sind von Anwohnern angepflanzte Gebüsche vorhanden. Es handelt sich um Buchsbaum, Liguster (kleiner Heckenabschnitt), Flieder und Spieren.

angrenzende Flächen:

An das Plangebiet grenzen östlich und südlich Siedlungsfläche an. Bei den östlich angrenzenden Flächen handelt es sich um eine in den 1990-iger Jahren entstandene reine Wohnsiedlung mit Einfamilien- und Doppelhäusern. Die Gärten sind überwiegend mit Ziergehölzen gestaltet. Verbreitet sind auch Bäume auf den Freiflächen zu finden.

Bei den südlich angrenzenden Flächen handelt es sich um die rückwärtigen Grundstücksflächen der alten Siedlung von Telz mit der typisch ländlichen Gehöftstruktur. Unmittelbar angrenzend befinden sich Gärten, z.T. noch mit Gemüseanbau, in größeren Teilen als Wiese angelegt.

Unmittelbar westlich setzt sich die Struktur des Plangebietes mit der Frischwiese und der Grünlandbrache fort. Weiter im Westen befindet sich eine Pferdekoppel.

Nach Süden grenzt die Grünlandbrache an einen Kiefernforst an,

2.2.2 Geschützte Landschaftsbestandteile

Für das Plangebiet bestehen keine Ausweisungen von Schutzgebieten oder sonstige natur- bzw. landschaftsschutzrechtliche Restriktionen.

Die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung" verläuft ca. 80 m westlich bzw. 30 m nördlich des Plangebietes.

2.2.3 Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten

2.2.3.1 Geschützte Tierarten im Plangebiet

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch das Vorhaben erfüllt werden können.

Dazu wird anhand der bestehenden Lebensraumbedingungen im Plangebiet zunächst eine Potenzialabschätzung vorgenommen, welche europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie vorkommen bzw. vom Vorhaben betroffen sein könnten.

Nach dieser Potentialabschätzung können folgende Artengruppen als nicht relevant für den Standort ausgeschlossen werden:

- Fische
- Amphibien
- Fledermäuse (keine Quartiermöglichkeiten im Plangebiet vorhanden)

Zu den relevanten Arten/ Artengruppen gehören die Zauneidechse sowie Vögel, deren Vorkommen und damit auch potenzielle Beeinträchtigung nicht von vornherein ausgeschlossen werden können. Zur Zauneidechse und zur Avifauna wurden deshalb nähere Untersuchungen durchgeführt.

Zauneidechse

Es wurde zunächst eine detaillierte Prüfung der Habitatbedingungen auf dem Vorhabengebiet vorgenommen. Die Zauneidechse benötigt zum einen sonnenexponierte und vegetationsarme Plätze, zum anderen Deckungsmöglichkeiten. Sonnenexponierte Flächen sind v.a. im nördlichen Teil des Plangebietes zu finden. Es fehlt jedoch an Deckungsmöglichkeiten. Diese sind lediglich im Bereich der Waldkante ca. 30 m nördlich des Plangebietes vorhanden.

Zur weiteren Prüfung auf mögliche Vorkommen wurden Mai und Juni insgesamt zwei Kontrollgänge zur örtlichen Erhebung möglicher Vorkommen durchgeführt.

Es erfolgte eine systematische Suche entlang der potenziellen Habitate bei sonnigem Wetter, was eine hohe Aktivität der Zauneidechse erwarten lässt.

Es wurden an keinem der Kontrolltermine Anzeichen für ein Vorkommen der Zauneidechse festgestellt.

Eine Population der Zauneidechse auf dem Standort kann deshalb mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung der Zauneidechse ist deshalb mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Avifauna

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt keine Funktion als Ruhe- oder Rasthabitat für einheimische Vogelarten. Avifaunistisch von Belang ist daher speziell die Bedeutung als Bruthabitat.

Da es sich um einen offenen Grünlandstandort handelt, kommen als Brutvögel potenziell nur Bodenbrüter in Betracht. Insbesondere könnten die Flächen entsprechend der Habitatstruktur für die Feldlerche und den Brachpieper geeignet sein.

Die kleinen Gebüsche unmittelbar an der Straße kommen als Bruthabitat wegen der hohen Störungsintensität durch den Fahrzeugverkehr, durch Spaziergänger, v.a. auch mit Hunden nicht in Betracht.

Es erfolgte für die Avifauna in den Monaten April bis Juni drei Termine zur örtlichen Erfassung von Brutvogelvorkommen.

Regelmäßig beobachtet wurden dabei: Haussperling, Star, Rauchschwalbe, Hausrotschwanz und Amsel. Diese Arten kommen jedoch als Brutvögel auf den Flächen des Plangebietes nicht in Betracht. Sie sind hier lediglich Nahrungsgäste.

Die potenziellen Brutvögel Feldlerche und Brachpieper konnten nicht beobachtet werden. Ein Brutvorkommen von Vogelarten innerhalb des Plangebietes kann deshalb ausgeschlossen werden.

Für die Avifauna ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen kann.

Insekten

Nach Anhang IV FFH-Richtlinie besonders geschützte Insektenarten sind an dem Standort nur sehr eingeschränkt zu erwarten.

Lediglich ein Vorkommen des Großer Feuerfalters kann nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Die Standortbedingungen sind zwar nicht optimal, er tritt aber auch in suboptimalen Lebensräumen auf, wenn geeignete Futterpflanzen für die Raupen vorhanden sind.

Der Standort wurde deshalb auf Fraßpflanzen hin untersucht. Es wurden keine Vorkommen geeigneter Fraßpflanzen festgestellt, sodass ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen werden kann.

2.2.3.2 Geschützte Pflanzenarten im Plangebiet

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (Pflanzenarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), durch das Vorhaben erfüllt werden können. Dazu wird anhand der bestehenden Lebensraumbedingungen im Plangebiet zunächst eine Potenzialabschätzung vorgenommen, welche Pflanzen des Anhang IV der FFH Richtlinie vorkommen bzw. vom Vorhaben betroffen sein könnten.

Nach dieser Potentialabschätzung kann aufgrund ungeeigneter Lebensraumbedingungen das Vorkommen der nach Anhang IV der FFH RL geschützten Pflanzenarten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Zudem erfolgte eine Biotoperfassung. Dabei konnten keine besonders geschützten Arten festgestellt werden.

Das gesamte Plangebietes ist durch die Grünlandnutzung geprägt. Sowohl die zur Bebauung vorgesehenen Teile, als auch die verbleibenden Freiflächen sind nicht als Lebensraum geschützter Pflanzen geeignet.

2.2.4 Artenschutzrechtliche Bewertung

Die geplanten Veränderungen im Plangebiet umfassen die Ausweisung von Wohnbauflächen auf einer Grünlandfläche am Siedlungsrand.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), durch das Vorhaben erfüllt werden können. Gemäß Kapitel 2.2.3.1 wurden 5 Vogelarten im Gebiet festgestellt, die jedoch alle nicht als Brutvogelarten im Plangebiet in Betracht kommen.

Zudem gehören die festgestellten Arten zu den in Siedlungsgebieten allgemein verbreiteten und häufigen Arten.

Gemäß § 44 Abs.5 liegen die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und im Hinblick auf damit unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Brutplätze von Vogelarten werden durch das Vorhaben nicht berührt. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden somit nicht erfüllt.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Zur Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurden mit Schreiben vom 02.08.2017 folgende landesplanerische Stellungnahme abgegeben:

Nachdem der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) durch Verkündung am 2. Juni 2015 rückwirkend wieder in Kraft getreten ist, ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. 15. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474),
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (GVBl. 1 5. 235),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 (GVBl. II - 2015, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf das Plangebiet:

- Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten — § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG i. V. m. § 5 Abs. 1 LEPro 2007.
Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden — Grundsatz 4.1 (G) LEP B-B i. V. m. § 5 Abs. 2 LEPro 2007.
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen — Ziel 4.2 (Z) LEP B-B.
- Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist möglich in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption. Diese wird mit 0,5 Hektar pro

1.000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2008) für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen angegeben — Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 2 LEP B-B.

- Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden — Grundsatz 5.1 (G) LEP B-B.

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 zum LEP B-B keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen. Die Stadt Mittenwalde ist gemäß LEP B-B kein zentraler Ort.

Der Geltungsbereich umfasst bislang unbebaute Landwirtschafts- bzw. Grünlandflächen, die sowohl dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB als auch dem Freiraum im Sinne der Raumordnung zuzuordnen sind. Durch die Planung soll die Entwicklung neuer Siedlungsflächen vorbereitet werden. Durch das unmittelbare Angrenzen des Plangebietes an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Telz ergeben sich keine Widersprüche zu Ziel 4.2 (Z) LEP B-B.

Da es sich bei der Planung nicht um eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Verdichtung bestehender Siedlungsstrukturen handelt, sondern um die erstmalige Inanspruchnahme von Freiraumflächen, kommt Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 2 LEP B-B zum Tragen. Hiernach ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Nicht-Zentralen Orten, wie der Stadt Mittenwalde, durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich. Bebauungspläne nach § 13b BauGB, mit denen Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, werden nicht als Innenentwicklung im Sinne des LEP B-B gewertet, sondern sind auf die zusätzliche Entwicklungsoption der Stadt anzurechnen. Die Stadt Mittenwalde verfügt über eine Entwicklungsoption von insgesamt 4,4 Hektar für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen, die bislang nicht ausgeschöpft ist. Folglich entsteht kein Zielwiderspruch.

Allerdings ist auch den weiteren Erfordernissen der Raumordnung angemessen Rechnung zu tragen. Neben dem Schutz des Freiraums und der Minimierung der Flächenneuanspruchnahme betrifft dies die vorrangige Nutzung bestehender Innenverdichtungspotenziale sowie die Frage, inwiefern es sich bei dem OT Telz um einen geeigneten Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Stadtgebietes handelt. Sofern die Stadt an der Planung festhält, sollte die Auseinandersetzung mit diesen Belangen nachvollziehbar dokumentiert werden.

Die Stadt schafft mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Ergänzung eines Wohngebietes im Ortsteil Telz unter Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen. Mit der Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu 9 Einfamilienhäusern wird nur ein geringer Umfang an zusätzlichen Bauflächen geschaffen, sodass daraus kein erheblicher Einwohnerzuwachs für den Ortsteil zu erwarten ist. Für die Siedlungsentwicklung und die Infrastruktur entstehen daraus keine neuen Anforderungen. Die bestehenden Erschließungsanlagen können durch die zusätzlichen Bebauungen effektiver genutzt werden. Insgesamt gibt es im Ortsteil derzeit keine weiteren ungenutzten Baugebiete. Die Potenziale für die Nachverdichtung im alten Siedlungsgebiet sind aktuell nur gering bzw. nur sehr eingeschränkt für eine bauliche Nutzung verfügbar.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Fläche liegt an einer ausgebauten Erschließungsstraße des Wohngebietes "Bergstraße". Mit der Wohnbaufläche sollen vorhandene Erschließungsanlagen für die Abrundung des Wohnstandortes genutzt werden.

Mit dem Bebauungsplan ist die Ausweisung der Flächen des Plangebietes als "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO vorgesehen. Damit steht der Bebauungsplan im Einklang mit den Festsetzungen bzw. Zielstellungen des Flächennutzungsplanes.

4 Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielstellung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen einen bestehenden Wohnstandort unter Nutzung der bestehenden Erschließungsanlagen abzurunden.

Damit soll in ruhiger Siedlungsrandlage zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden und die vorhandene Infrastruktur der Straße "Am Wald" effektiver genutzt werden.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich der Siedlung "Bergstraße Telz" im Norden des Ortsteils Telz.

Es umfasst die Flächen westlich der Straße "Am Wald" in einer Tiefe von 25 m.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Telz, Flur 6 anteilig die Flurstücke 240, 241 und 9/2 mit einer Fläche von 4.840. m².

4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet „Reines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO sind in Reinen Wohngebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

Gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind in Reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Das Plangebiet soll ausschließlich für eine Wohnnutzung entwickelt werden.

Durch textliche Festsetzung wird deshalb bestimmt, dass

- a) die gemäß § 3 Abs. 2 in WR allgemein zulässigen "Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen" im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig sind,
- b) dass die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO in WR nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Damit soll der städtebaulichen Situation der Siedlung "Bergweg Telz" Rechnung getragen werden. Insbesondere sollen Nutzungen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen ausgeschlossen bleiben, da die Straße "Am Wald" als reine Anliegerstraße ausgebaut ist.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Mit der Festsetzung wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässige überbaubare Grundflächenzahl von 0,4 in „Reinen Wohngebieten“ unterschritten.

Darüber hinaus wird die Zahl der zulässigen oberirdischen Geschosse auf zwei begrenzt. Daraus leitet sich eine maximale Geschossflächenzahl von 0,6 ab. Gegenüber der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO

maximal zulässigen GFZ von 1,2 wird eine deutliche Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen.

Damit wird einer für die ländlich geprägte Ortslage typischen Bebauungsdichte Rechnung getragen und die Bebauungsdichte begrenzt.

Kellergeschosse sollen durch die Regelung der Zulässigkeit von zwei oberirdischen Geschossen grundsätzlich zulässig bleiben.

4.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Durch Festsetzung im Bebauungsplan wird bestimmt, dass Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig sind. Damit sind im Baugebiet keine Hausgruppen zulässig. Dies sichert den Erhalt der bestehenden Siedlungsstruktur der vorhandenen Wohnsiedlung.

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt.

Das Baufeld orientiert sich an der Straße "Am Wald", zu der die Einhaltung des Mindestabstands von 3 m zu gewährleisten ist. Es wird eine Tiefe des Baufeldes von 12 m festgesetzt, dass entspricht den Maßgaben des Bestandsbebauungsplanes auf der östlichen Seite der Straße "Am Wald" und gewährleistet im Übrigen dass die Freiflächen westlich der geplanten Bebauungen einen Puffer zur angrenzenden freien Landschaft schaffen.

4.2.5 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass Stellplätze nach Maßgabe der Stellplatzsatzung der Stadt Mittenwalde zu errichten sind. Damit sind grundsätzlich die Stellplätze in dem sich aus der geplanten Nutzung ergebenden Umfang auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten.

Im öffentlichen Straßenraum der Straße "Am Wald" bestehen Parkmöglichkeiten nur in sehr geringen Umfang, sodass der Sicherung ausreichender Stellplätze auf den Baugrundstücken eine besondere Bedeutung zukommt, um Behinderungen des Verkehrs auf der öffentlichen Straße zu vermeiden.

Für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen nach § 12 BauNVO wird im Weiteren festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze zwischen der Grenze der Verkehrsfläche und der vorderen (=östlichen) Baugrenze nicht zulässig ist. Damit soll gesichert werden, dass die Vorgärten von Bebauung freigehalten werden und die Bebauung an den Charakter der vorhandenen Bebauungen östlich der Straße "Am Wald" angepasst werden. Im Straßenraum soll ein offener Charakter erhalten bleiben. Für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO werden für das Baugebiet keine besonderen Regelungen getroffen. Hier gelten die Maßgaben der BauNVO in Verbindung mit den Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung.

4.2.6 Verkehrserschließung

Die Grundstücke im Baugebiet sind über die Straße "Am Wald" an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die vorhandene Fahrbahn grenzt unmittelbar an die Grundstücksgrenze der Flurstücke 240 und 241 an. Zur Sicherung der Nebenflächen der Fahrbahn, insbesondere für die Versickerung des Regenwassers wird deshalb ein Randstreifen mit einer Breite von 2 m als Verkehrsfläche festgesetzt. Damit wird eine hinreichende Breite der für die öffentliche Erschließung erforderlichen Flächen sichergestellt.

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

Zur Minderung von Eingriffen in den Boden wird mit textlicher Festsetzung 5 bestimmt, dass im Baugebiet die Befestigung von Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Nebenanlagen nur mit wasserundurchlässigen Belägen zulässig ist.

4.2.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen

Zur Ortsrandeingrünung und als Schutz gegenüber Windeinwirkungen aus der westlich angrenzenden offenen Landschaft wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Es solle eine Hecke mit einer Mindestbreite von 3 m aus heimischen Bäumen und Sträuchern angelegt werden. Auf konkrete Vorgaben für die Gehölzartenauswahl

wird verzichtet. Diese soll den künftigen Bauherren überlassen werden, in deren Verantwortung auch die Durchführung der Pflanzungen auf ihren Grundstücken obliegt.

4.2.9 Gestalterische Festsetzungen

Zur Sicherung der Einbindung des Baugebietes in den Bestand der Wohnsiedlung "Bergstraße Telz" werden die wesentlichen und nach aktuellen Gesichtspunkten sinnvollen gestalterischen Festsetzungen für im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bergweg Telz" in den Bebauungsplan übernommen. Damit wird ein weitgehend einheitliches Ortsbild gesichert.

Es gelten folgende gestalterischen Festsetzungen:

5.1 Einfriedungen

Einfriedungen an der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 zulässig.

5.2 Dachform

Als Dachform sind Satteldächer, Walm- und Krüpelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung darf 25 bis 48° betragen.

Flachdächer sind für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Nebendächer an der straßenseitigen Fassade sind nur als Vordächer über Hauseingängen zulässig.

5.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind als Gaube bis zu einer Gesamtbreite von max. 1/3 der jeweiligen Dachseite zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

5.4 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind rote, rotbraune und schwarze bis dunkelblaue Ziegel zulässig.

Bei Dachaufbauten sind andere geeignete Materialien zulässig.

5 Versorgung - Entsorgung

Energieversorgung

Das Baugebiet ist über die Straße "Am Wald" an das Stromnetz der EON.edis AG und an das Erdgasnetz der EWE angeschlossen. Der Anschluss der Grundstücke an das bestehende Netz obliegt den Grundstückseigentümern.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist an das zentrale Trinkwassernetz und an das Abwassernetz des MAWV angeschlossen. Die Leitungen liegen unter der Fahrbahn der Straße "Am Wald". Der Anschluss der neu ausgewiesenen Bauflächen an das Trink- und Abwassernetz kann damit gewährleistet werden.

Löschwasserversorgung

Für das angrenzende Baugebiet ist die Löschwasserversorgung durch ein Netz von Hydranten gewährleistet. Im Norden der unmittelbar in der östlich des Baugebietes verlaufenden Straße "Am Wald" befindet sich der nächstgelegene Hydrant, über den auch für die neu geplanten Bebauungen westlich der Straße die Löschwasserversorgung erfolgen kann.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den SBAZV über die vorhandene öffentliche Straße.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Mit dem Vorhaben wird eine geordnete Abrundung der Bebauung der vorhandenen Wohnsiedlung "Bergstraße Telz" vorbereitet.

Mit der Schaffung von Planrecht für ein Reines Wohngebiet werden die Voraussetzungen für den Neubau von bis zu 9 Einfamilienhäusern auf an die öffentliche Erschließung angebotenen Grundstücken geschaffen.

Die Erweiterung der Bebauung kann ohne zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen erfolgen. Die Ausweisung der Bauflächen trägt damit zur effektiven Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen in Telz bei.

Insgesamt wird seitens der Stadt erwartet, dass mit der Realisierung des Vorhabens positive Wirkungen für die Siedlungsstruktur von Telz entstehen.

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt und Immissionsschutz

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf geschützte Landschaftsteile sowie auf geschützte Arten von Flora und Fauna werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt.

Die geplante bauliche Nutzung erstreckt sich ausschließlich auf eine Freifläche unmittelbar am Siedlungsrand.

Negative Auswirkungen auf die Population von geschützten Arten sind nicht zu erwarten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4. BauGB gelten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren Eingriffe (im Sinne von § 14 BNatSchG), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsregelung ist deshalb für den Bebauungsplan nicht erforderlich.

Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG bzw. BbgNatSchAG bzw. gesetzlich geschützte Biotop werden durch die Planung nicht berührt.

Immissionsschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand von Telz an einer reinen Anliegerstraße.

Es besteht deshalb im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes nur eine sehr geringe Verkehrsbelastung. Die nächstgelegene Emissionsquelle für Verkehrslärm ist die Bundesstraße 246 ca. 250 m östlich des Plangebietes. Durch die Entfernung und die topografischen Gegebenheiten sind Auswirkungen für das Plangebiet jedoch nicht zu erwarten.

Es gibt auch sonst in der näheren Umgebung keine Lärmquellen, sodass in dem Gebiet eine sehr ruhige Wohnlage aufweist. Auch das benachbarte Baugebiet weist fast ausschließlich Wohnbauungen mit Einzel- und Doppelhäusern auf. Gemäß dem für dieses Baugebiet geltenden VEP ist es als "Kleinsiedlungsgebiet" festgesetzt. Es entspricht vom Charakter her jedoch eher einem "Reinen Wohngebiet", da kaum die für Kleinsiedlungsgebiet charakteristischen Nutzgärten und gar nicht landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen oder Gartenbaubetriebe existieren.

Mit den bestehenden Bedingungen im Plangebiet ist auch gewährleistet, dass der sich ergebende höhere Schutzanspruch gegenüber Lärmbelastungen für die im Ergebnis der Behördenbeteiligung erfolgte Änderung der Ausweisung von WA in WR im Plangebiet gesichert ist.

7 Flächenübersichten

Aus den Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche		4.840 m²
davon Verkehrsfläche		397 m ²
Nettobauland:		4.437 m ²
Überbaubare Grundflächen:	GRZ 0,3	1.331 m ²
zulässige Geschossfläche	II (max. GFZ 0,6)	2.662 m ²

8 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Für die Entwicklung des Plangebietes sind keine neuen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen vorgesehen. Notwendig werden lediglich der Ausbau einzelner Grundstückszufahrten sowie die Herstellung der Hausanschlüsse für die Medien (Strom/Gas/Telekommunikation/Trink- und Abwasser). Diese sind durch die Grundstückseigentümer bei der Planung von Bauvorhaben mit der Stadt bzw. den Medienträgern abzustimmen.