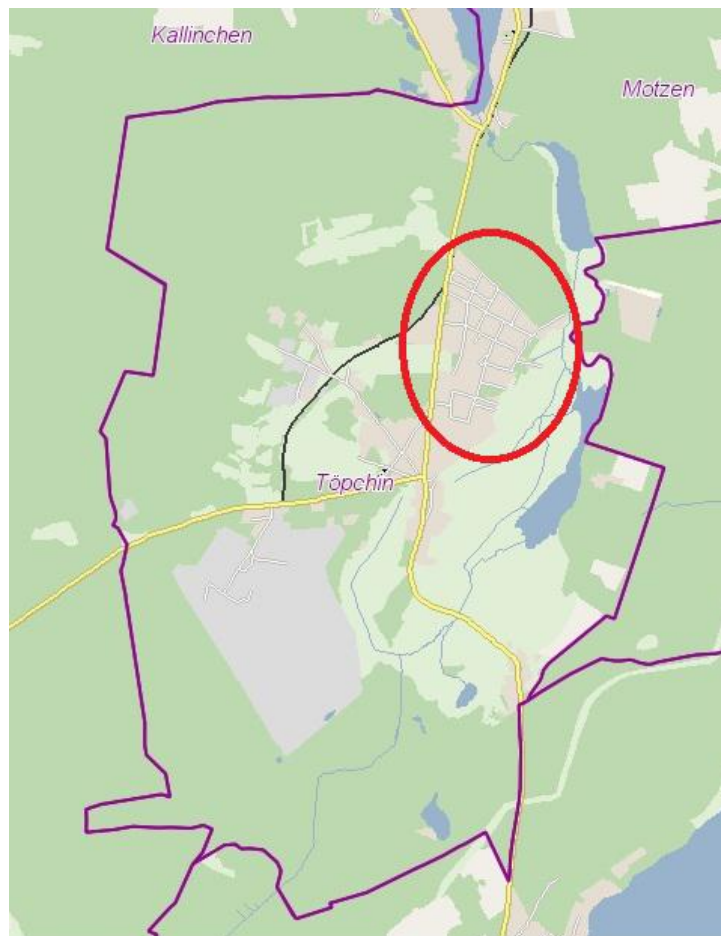


Stadt Mittenwalde

Ortsteil Töpchin

Bebauungsplan

„Töpchin-Nord“



ENTWURF

Begründung

gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: September 2015

Auftraggeber: Stadt Mittenwalde
Bürgermeister Herr Pfeiffer
Rathausstr. 8

15749 Mittenwalde

Auftragnehmer: Dipl.-Ing. Raumplanung
Andreas Klemmer
Hauptstraße 60

14712 Rathenow

Ansprechpartner: Bauamt Stadt Mittenwalde

Bauamtsleiter Herr Kleemann

Inhaltsverzeichnis	Seite
TEIL 1 STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG.....	4
1 Grundlagen und Ziele des Bebauungsplanes.....	4
2 Bestand.....	4
2.1 Lage des Plangebietes.....	4
2.2 .Erschließung.....	5
2.3 Ver- und Entsorgung.....	5
2.4 Altlastenverdachtsflächen.....	6
3 Planungsvorgaben.....	6
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
3.2 Landes- und Regionalplanung.....	6
3.3 Flächennutzungsplanung.....	7
3.4 Landschaftsplanung.....	7
TEIL 2 PLANUNGSKONZEPT.....	8
1 Ziel und Zweck der Planung.....	8
2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
3 Planinhalt.....	8
3.1 Nutzung der Baugrundstücke.....	8
3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	8
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	12
3.1.3 Bauweise / die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	13
3.2 Flächen für Stellplätze / Garagen.....	13
3.3 Fläche für Sport- und Spielanlagen.....	13
3.4 Verkehrsflächen.....	13
3.5 Grünflächen.....	15
3.6 Wasserflächen.....	15
3.7 Waldflächen.....	15
3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	16
4 GESETZLICHE GRUNDLAGEN.....	17
TEIL 3 UMWELTBERICHT.....	18

Teil 1 Städtebauliche Begründung

1 Grundlagen und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Mittenwalde beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Töpchin-Nord“ im Ortsteil Töpchin eine städtebauliche Ordnung vorzunehmen, in dem die Nutzungen von Wohnen in Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO und Wochenendhausnutzung in Sondergebiete, die der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO festgesetzt werden.

Das seit den 1930ern Jahren bis heute gewachsene Wochenendhausgebiet ist in Teilbereichen großflächig bzw. ausschließlich und in den Wochenendhausgebieten vereinzelt mit einer Wohnnutzung durchmischt.

In einer städtebaulich geordneten Weise und unter Beachtung der besonderen Eigenart des Plangebietes soll eine planungsrechtliche Sicherung geschaffen werden.

Die wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Planungsrechtliche Sicherung der Wohnnutzung im Bestand durch Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten
- Planungsrechtliche Sicherung der Wochenendnutzung in den vorhandenen bestehenden Bestandsflächen durch Ausweisung von Sondergebieten „Wochenendhausnutzung“
- Entwicklung und Sicherung einer straßenbegleitenden Wohnbebauung in Teilbereichen der Wochenendhausnutzung durch Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten
- Planungsrechtliche Sicherung der städtebaulich erforderlichen Straßenverkehrsflächen
- Sicherung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Zuge des FNP-Verfahrens wurden insbesondere die Lage des Plangebietes und ihre Besonderheit diskutiert. Da das Planungsgebiet siedlungsstrukturell an die vorhandenen Siedlungsgebiete angebunden ist und die Erschließung gesichert ist, ist eine Umwandlung von Teilbereichen der ehemaligen Wochenendhausgebieten in Wohngebiete vereinbar mit dem Ziel 4.5 LEP B-B. Dabei ist aber die besondere Eigenart des Plangebietes zu berücksichtigen.

2 Bestand

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Töpchin der Stadt Mittenwalde in der nördlichen Ortslage und wird im Westen durch die „Märkische Straße“, im Norden durch die „Waldstraße“, im Osten durch die Grenze des NSG „Töpchiner Seen“ und den Straßen „Am Fließ“, „Am Wiesenrain“, „Im Luch“ und im Süden durch die Straße „Am Wiesenrain“ begrenzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 61,51 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Gemarkung Töpchin, Flur 2, Flurstücke

189/1 tlw., 190 tlw., 191 tlw., 192/1, 192/2, 193,3, 192/4, 192/5 tlw., 193/1, 193/2, 193/3, 193/4, 193/5 tlw., 195/1, 195/2, 195/3, 195/4, 195/5 tlw., 196 tlw., 197/1, 197/2 tlw., 199/1, 199/2, 202/1, 202/2, 202/4, 202/6, 202/7, 202/8, 202/9 bis 202/12, 203/1 bis 203/9, 206, 207,

209 bis 212, 214, 215, 217, 218, 220, 221, 222, 225 bis 228, 231, 232, 233/1, 233/2, 234, 235, 236/1, 236/2, 237 bis 253, 254/1, 254/2, 254/3, 255 bis 265, 269, 270, 273, 274, 276 bis 278, 281, 282, 283, 284 tlw., 285 tlw., 286, 287, 288/2 tlw., 291, 292, 293/2, 294/1 tlw., 294/2, 295, 303/1 tlw., 303/2, 304/1 tlw., 305/1, 306/1, 306/2, 307 bis 310, 311 tlw., 316 tlw., 317, 318, 321, 322, 323 tlw., 324/1, 338/5, 338/6, 338/7, 338/8, 338/9, 338/10, 338/11, 338/12, 340/2, 341 tlw., 343 bis 348, 349/1, 349/2, 350/1, 350/2, 351, 352/1, 352/2, 353, 355 bis 363, 364/1, 364/2, 365, 366, 368 bis 375, 376/7, 376/10 bis 376/15, 376/17 bis 376/28, 376/30, 376/31, 376/34, 376/36, 376/37, 378 bis 382, 383/1, 384, 389, 390, 392 bis 398, 399/1, 399/2, 400 bis 402, 404 bis 410, 412 bis 416, 420, 421, 423, 424, 428, 429/1, 429/3, 429/4, 429/5, 430, 431, 432/1, 432/2, 433/1, 433/2, 434 bis 437, 438 tlw., 439/1 tlw., 439/2, 439/3, 440 - 442 tlw., 444 bis 447, 449/1, 449/2, 450 bis 456, 459 bis 461, 463 bis 487, 488/1, 488/2, 488/3, 489 bis 499, 500/1, 501 bis 511, 513, 514, 516 bis 530, 533, 534, 537, 538, 540 bis 557, 558/1, 559 bis 563, 564/1, 564/2, 565 bis 575, 576/1, 576/2, 577 bis 587, 588 bis 603, 607, 610 bis 616, 617/1, 617/2, 618, 619/1, 619/2, 620 bis 622, 624 bis 628, 631 bis 639, 640/1, 640/2, 641 bis 646, 648 bis 653, 654/1, 654/2, 655 bis 658, 659/1, 659/2, 660/1, 660/2, 661/1, 661/2, 662 bis 671, 672/1, 672/2, 673/1, 673/2, 674/1, 674/2, 675/1, 675/2, 676 bis 681, 682 tlw., 685 bis 687, 688 tlw., 689 tlw., 690, 691 tlw., 692 tlw., 693, 694, 695 tlw., 696 tlw., 697, 698, 699 tlw., 700 tlw., 701, 702 tlw., 705 bis 738, 760, 761 bis 765, 766, 767, 770 bis 780 bis 788 bis 790, 792, 794 bis 798, 803, 804, 805, 808 bis 824, 827 bis 841, 843 bis 849, 856, 858, 863, 866 bis 870, 873 bis 875, 877, 878, 879, 881 bis 893, 897, 898, 899, 900 bis 904, 906, 908, 910 tlw., 913, 914, 917, 918, 919 bis 921, 923 tlw., 925, 929 bis 938, 940 bis 949, 958 bis 963, 970, 980 tlw., 981 bis 1011.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet wird im Norden von der „Märkischen Straße“ über die Straße „An der Eisenbahn“ und „Weißdornallee“, in der Mitte über die Straßen „Sonnenallee“ und „Fasanenweg“ sowie im Süden über die Straßen „Kiefernring“ und „Am Wiesenrain“ erschlossen.

Im Norden des Plangebietes sind Teile der Straßen „An der Eisenbahn“, „Waldstraße“, „Mittelweg“, „Rotdornallee“ und „Weißdornallee“ ausgebaut und gepflastert. Die restlichen inneren Erschließungsstraßen sind nicht ausgebaut; zum Teil sind es geteerte Wege bzw. Sandwege.

2.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Teile des nördlichen Plangebietes sind an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen. Das restliche Plangebiet wird über Sammelgruben entsorgt.

Das Plangebiet ist an das Stromnetz angeschlossen.

Das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Die Niederschlagswasseranlagen in den neu ausgebauten Straßen dienen einzig der Entwässerung der Verkehrsflächen; die Grundstücke sind nicht angeschlossen.

Im Plangebiet gibt es 13 Hydranten und 3 Brunnen zur Entnahme von Löschwasser. Bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen ist die Sicherstellung der angemessenen Löschwasserversorgung mit dem Bauantragsverfahren nachzuweisen.

2.4 Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet gibt es nach derzeitigem Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald eine altlastverdächtige Fläche gem. § 2 Abs. 6 BBodSchG mit der Bezeichnung ISAL-Nr.: 0329610727 – Deponie hinter der Feuerwehr – Gemarkung Töpchin – Flur 2 – Flurstück: 231, 232.

Es liegen nur sehr wenige Informationen zur altlastenverdächtigen Fläche vor. Die genaue Lage, Mächtigkeit und Ausdehnung ist nicht bekannt. Eine Aussage über ein Gefährdungspotential kann nicht gegeben werden.

Südlich des Geltungsbereiches des B-Planes befindet sich die gesicherte und rekultivierte Altablagerung „Deponie am Hoppelberg“, die unter der ISAL-Nr.: 0329610455 im Altlastenkataster registriert ist.

3 Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet ist zurzeit gem. § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Für die bestehenden Gebäude besteht zwar ein Bestandsschutz, aber bauliche Veränderungen an den Gebäuden werden gem. § 35 (2) bewertet und nur in Einzelfällen zugelassen.

Um die langjährige Entwicklung des Plangebietes zu steuern und entsprechend festzusetzen soll durch den Bebauungsplan eine städtebauliche Ordnung durchgeführt werden. In diesem Zuge soll sowohl die Bestandssicherung von Wohnen und Wochenendnutzung gefestigt werden, als auch in Teilen des Gebietes ein Neubau von Wohnungen zugelassen werden.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurde am 31. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist am 15. Mai 2009 in Kraft getreten.

Das Plangebiet liegt gem. Festlegungskarte 1 des LEP B-B nicht im Freiraumverbund gem. Z 5.2 LEP B-B. Es sind keine weiteren Festlegungen getroffen.

Gem. Ziel 4.5 Abs. 3 LEP B-B ist die Umwandlung von Wochenendhausgebieten nur bei siedlungsstruktureller Anbindung an vorhandene Siedlungsgebiete und bei Nachweis einer gesicherten Erschließung möglich. Gem. Ziel 4.5 Abs. 1 und 2 LEP B-B ist die Zulässigkeit von Wohnsiedlungsflächenentwicklung in Nicht-Zentralen Orten nur im Rahmen der Innenentwicklung und unter Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich.

Wenn die Umwandlung nicht der Innenentwicklung Rechnung trägt und die zusätzliche Entwicklungsoption zum Tragen kommt, heißt das für die Stadt Mittenwalde, dass sie bei einer Entwicklungsoption von ca. 4,40 ha, die bereits in Teilen von anderen Planungen in Anspruch genommen wurden, kein Entwicklungspotential mehr zur Verfügung steht.

Schon im FNP-Verfahren wurde diese Planungssituation ausführlich diskutiert. In weiteren Gesprächen im laufenden B-Plan-Verfahren wurde mit den Fachbehörden des Landkreises Dahme-Spreewald die Problematik ausführlich erörtert. Aus der Sicht der Fachbehörden wird die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bauflächenausweisung als Innenentwicklung gesehen.

Ein direkter Siedlungsanschluss besteht in den Bereichen „Sonnenallee“ und „Kiefernring“. Das Gebiet wird in einzelnen Quartieren (Kap. 3.1.1) durch Wohnungsbestand baulich geprägt und der Eindruck einer baulichen Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit ist durchaus gegeben. Eine Ordnung der organischen Siedlungsstruktur ist dringend notwendig und soll mit dem B-Plan städtebaulich geregelt werden. In Abstimmung mit dem Landkreis ist auf ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13a BauGB (B-Plan der Innenentwicklung) verzichtet worden.

3.3 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Töpchin der Stadt Mittenwalde. Die Stadt Mittenwalde hat seit 2012 einen genehmigten Flächennutzungsplan (FNP).

Im FNP-Verfahren sind ausführliche Diskussionen über eine Notwendigkeit zur städtebaulichen Ordnung des Plangebietes sowohl mit der Gemeinsamen Landesplanung in Cottbus als auch mit dem Landkreis Dahme-Spreewald, besonders mit den Abteilungen Genehmigungsabteilung, Kreisplanung sowie Bauordnungsamt geführt worden.

Im LEP B-B sind insbesondere in den Textlichen Festlegungen zur Steuerung der Siedlungsentwicklung klare Ziele vorgegeben worden. Gem. den Zielen 4.2 – „Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen“ – und 4.5 (3) „Die Umwandlung von Wochenendhaus- oder Kleingartengebieten in Wohnsiedlungsflächen ist nur zulässig, wenn sie siedlungsstrukturell an die vorhandenen Siedlungsgebiete angebunden sind und die Erschließung gesichert ist“ sind schon im FNP mit den Ausweisungen von Wohnbauflächen und Sonderbauflächen, die der Erholung dienen (Wochenendhausnutzung) die Grundlagen für eine Bebauungsplanung festgelegt worden. In diesem Rahmen soll eine städtebauliche Ordnung vorgenommen werden.

3.4 Landschaftsplanung

Parallel zum FNP der Stadt Mittenwalde ist auch ein Landschaftsplan aufgestellt worden. Im Entwurf des Landschaftsplanes sind keine relevanten Aussagen zum Plangebiet getroffen worden.

Teil 2 Planungskonzept

1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Töpchin Nord“ wird mit folgenden Planungszielen aufgestellt:

- Sicherung der Bestands-Wohnnutzung
- Sicherung der Wochenendnutzung
- Entwicklung und Sicherung einer straßenbegleitenden Wohnbebauung in Teilbereichen der Wochenendhausnutzung
- Sicherung der städtebaulich erforderlichen Straßenverkehrsflächen
- Sicherung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das B-Plangebiet ist geprägt durch die Mischnutzung von Wohnen und Wochenendnutzung. In Teilbereichen ist das Wohnen die prägende Nutzung, in weiteren Bereichen die Wochenendnutzung. Es gibt aber auch Bereiche, die durch eine gemischte Nutzung auffallen. Das gesamte Gebiet soll städtebaulich geordnet werden, wobei sowohl die Bestandsnutzungen von Wohnen und Wochenend zu berücksichtigen sind. So sind Konflikte beider Nutzungsarten möglichst gering zu halten. Die Darstellung der Wohnnutzung in Kernbereichen bzw. entlang der Erschließungsstraßen soll Konflikte zur Erholungsnutzung (u.a. Lärm) verringern. Großflächig ausgewiesene Sondergebiete zur Erholung (Wochenendnutzung) soll der Erholungsfunktion auf den großzügig angelegten Flurstücken Rechnung tragen. Eine verkehrliche und technische Erschließung soll für beide Nutzungsarten gewährleistet werden. Eine gesunde Mischung mit klaren Prägungen in den Quartieren soll Konflikte auf ein Minimum verringern. Bisher ist ein gesundes Mischungsverhältnis vorhanden, das entsprechend weiter zu führen ist.

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der genehmigte FNP aus dem Jahr 2012 weist für das Plangebiet in Teilen Allgemeine Wohngebiete und Sonderbauflächen, die der Erholung dienen (Wochenendhausnutzung), aus. Die Festsetzungen für die baulichen Nutzungen sollen im Bebauungsplan übernommen werden. Auf Grund des großen Maßstabes im FNP sind vereinzelte Flächen im B-Plan (z.B. an der „Sonnenallee“) parzellenschärfer dargestellt und weichen von der FNP-Darstellung geringfügig ab. Die verschiedenen Bereiche im Plangebiet sind als Quartiere (Q1) gekennzeichnet.

3 Planinhalt

3.1 Nutzung der Baugrundstücke

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

Die Baugebiete WA werden nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 Abs. 1 BauNVO.

Innerhalb der Baugrenzen sind Gebäude zulässig, die dem dauerhaften Wohnen dienen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, soweit sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Flurstücke dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Es sind nicht „ausschließlich“ Gebäude zulässig, die dem dauerhaften Wohnen dienen. Es können auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein; gleiches gilt für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche sowie besonders für sportliche Zwecke dienende Anlagen.

Die vermeintliche „Klageanfälligkeit“ von Reinen Wohngebieten (WR) führt ebenso zur Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, da es hier eine geringere Schutzbedürftigkeit gibt.

Außerhalb der Baugrenzen ist eine Ausnahmeregelung für die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes existierenden Flurstücke zulässig, die keine innerhalb der Baugrenzen liegenden und zur Errichtung eines Wohngebäudes ausreichenden Flächen besitzen. Hier ist es ausnahmsweise zulässig ein Wohngebäude zu sanieren, zu erweitern bzw. neu zu errichten, da mit dieser Festsetzung gem. § 31 Abs. 1 BauGB die Ausnahmen nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch hier ausnahmsweise zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der außerhalb der Baugrenzen gelegenen Grundstücke dienen, seiner Eigenart nicht widersprechen und ebenfalls nicht innerhalb von Bauelflächen auf dem gleichen Flurstück realisierbar sind.

Die Baugebiete SO „Wochenendnutzung“ werden nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Sondergebiete, die der Erholung dienen gem. § 10 Abs. 1 BauNVO

Zulässig sind Wochenendhäuser sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, soweit sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Flurstücke dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Zulässig sind insgesamt eine Garage gem. § 12 BauNVO pro Flurstück mit max. 20 m² Grundfläche.

Dauerhaftes Wohnen ist in vorhandenen Wohngebäuden zulässig, soweit die Wohnnutzung zulässigerweise erfolgt. Eine zulässige Wohnnutzung i.S. dieser Festsetzung liegt vor, wenn diese baurechtlich genehmigt ist, die Wohnflächen zulässigerweise errichtet wurden oder die Wohnnutzung auf andere Weise baurechtlich legalisiert wurde. Es ist zulässig, Wohngebäude mit zulässiger Wohnnutzung im vorgenannten Sinne wieder zu errichten, zu erneuern und unter Einhaltung des Maßes der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,2 in den Wohngebieten zu erweitern. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Die Erschließung der inneren Quartiersflächen ist in der Regel über eigene Flurstücke gegeben, die von der Erschließungsstraße in das Quartierinnere hineinragen. In wenigen Ausnahmen werden Wegerechte über fremde Flurstücke (privatrechtliche Regelung) mit angelegten Wegen genutzt. Der Rest der innenliegenden Flurstücke ist mit Sackgassenzufahrten über das öffentliche Straßennetz erschlossen. Diese Zufahrten werden im Plan eingetragen.

Die Gesamtgröße der Allgemeinen Wohngebiete (WA) von 32,01 ha und Sondergebiete (SO) von 19,57 ha verteilen sich auf die Quartiere wie folgt:

Im Gebiet Q1 ist der nördliche Teil gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt und der südlich Teil gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA). Das SO hat eine Größe von 0,98 ha und das WA von 1,40 ha. Beide Gebiete sind geprägt durch eine lockere Einzelwohn- und Wochenendhausbebauung auf großen Grundstücken. Im SO ist eine Potentialfläche von 0,19 ha und im WA eine Potentialflächen von 0,16 ha für Neubauten vorhanden.

Das Gebiet Q2 ist gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und hat eine Größe von 0,99 ha.

Das Gebiet ist mit dem geschlossenen Wohnhausbestand prägend für Töpchin-Nord. Es ist bis auf eine Baulücke mit 0,02 ha eng mit Wohnhäusern bebaut.

Das Gebiet Q3 ist gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und hat eine Größe von 1,17 ha. Es ist geschlossen mit Wohnhäusern bebaut und ebenfalls prägend für Töpchin-Nord.

Das Gebiet Q4 ist gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und hat eine Größe von 1,60 ha. Die Flächengröße innerhalb der Baugrenze beträgt 1,19 ha, außerhalb sind es 0,41 ha. Das Gebiet ist sehr locker mit Wohn- und Wochenendhäusern bebaut und weist innerhalb der Baugrenze noch eine Fläche von 0,50 ha als Potential für Wohnneubauten auf.

Das Gebiet Q5 ist gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und hat eine Größe von 0,99 ha. Das Gebiet ist vereinzelt mit Wohnhäusern bebaut und weist besonders im Westen des Gebietes noch Potential von 0,50 ha für Wohnneubauten auf.

Das Gebiet Q6 ist gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und hat eine Größe von 2,79 ha. Die Flächengröße innerhalb der Baugrenze beträgt 1,69 ha, außerhalb sind es 1,10 ha. Das Gebiet ist sehr locker mit Wohn- und Wochenendhäusern bebaut und weist innerhalb der Baugrenze noch Potential von 0,88 ha für Wohnneubauten auf.

Das Gebiet Q7 ist gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und hat eine Größe von 1,42 ha. Das Gebiet ist vereinzelt mit Wohn- und Wochenendhäusern bebaut und weist keine weiteren Potentiale für Wohnneubauten auf.

Das Gebiet Q8 ist gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und hat eine Größe von 1,74 ha. Das Gebiet ist prägend mit Bestandsgeschützten Wohnhäusern auf großen Grundstücken bebaut und weist eine Fläche von 0,12 ha für Wohnneubau aus.

Im Gebiet Q9 ist der Innenbereich gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt und entlang der Straßenzüge gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA). Das SO hat eine Größe von 1,19 ha und das WA von 1,55 ha. Beide Gebiete sind geprägt durch eine lockere Einzelwohn- und Wochenendhausbebauung auf großen Grundstücken. Im SO ist eine Potentialfläche von 0,08 ha und im WA sind Potentialflächen von 0,11 ha für Neubauten vorhanden.

Das Gebiet Q10 ist gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und hat eine Größe von 1,48 ha. Die Flächengröße innerhalb der Baugrenze beträgt 1,13 ha, außerhalb sind es 0,35 ha. Das Gebiet ist vereinzelt auf großen Grundstücken mit Wohn- und Wochenendhäusern bebaut und weist innerhalb der Baugrenze noch Potential von 0,50 ha für Wohnneubauten auf.

Das Gebiet Q11 ist gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und hat eine Größe von 1,89 ha. Die Flächengröße innerhalb der Baugrenze beträgt 1,29 ha, außerhalb sind es 0,60 ha. Das Gebiet ist vereinzelt auf großen Grundstücken mit Wohn- und Wochenendhäusern bebaut und weist innerhalb der Baugrenze noch Potential von 0,42 ha für Wohnneubauten auf.

Im Gebiet Q12 ist der südöstliche Teil gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt und der nördliche und westliche Teil gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Das SO hat eine Größe von 1,75 ha und das WA von 0,89 ha. Beide Gebiete sind geprägt durch eine lockere Einzelwohn- und Wochenendhausbebauung auf großen Grundstücken. Im SO sind Potentialflächen von 0,42 ha und im WA Potentialflächen von 0,25 ha für Neubauten vorhanden.

Im Gebiet Q13 ist der mittlere Teil gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt und im Norden, Südwesten und im Süden gem. § 4 BauNVO Gebiete als Allgemeines Wohngebiet (WA). Das SO hat eine Größe von 2,83 ha und die WA von 0,84 ha. Beide Gebiete sind geprägt durch eine lockere Einzelwohn- und Wochenendhausbebauung auf großen Grundstücken. Im SO sind Potentialflächen von 1,14 ha für Neubauten vorhanden. Im WA sind es Potentialflächen von 0,28 ha für Wohnneubauten.

Im Gebiet Q14 ist der mittlere Teil gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt und im Norden, Osten und im Süden gem. § 4 BauNVO Gebiete als Allgemeines Wohngebiet (WA). Das SO hat eine Größe von 3,72 ha und die WA von 1,91 ha. Beide Gebiete sind geprägt durch eine lockere Einzelwohn- und Wochenendhausbebauung auf großen Grundstücken. Im SO sind Potentialflächen von 0,41 ha und im WA sind Potentialflächen von 0,54 ha für Neubauten vorhanden.

Im Gebiet Q15 ist der östliche Teil gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt und im Westen gem. § 4 BauNVO ein Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA). Das SO hat eine Größe von 2,30 ha und das WA von 0,82 ha. Beide Gebiete sind geprägt durch eine lockere Einzelwohn- und Wochenendhausbebauung, im SO auf großen Grundstücken. Im SO sind Potentialflächen von 0,12 ha und im WA sind Potentialflächen von 0,05 ha für Neubauten vorhanden.

Das Gebiet Q16 ist gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt. Das SO hat eine Größe von 1,05 ha. Das Gebiet ist geprägt durch eine lockere Wochenendhausbebauung. Im SO sind Potentialflächen von 0,02 ha für Neubauten vorhanden.

Im Gebiet Q17 ist der nord-östliche Teil gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt und im Westen und Süden gem. § 4 BauNVO ein Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA). Das SO hat eine Größe von 1,75 ha und das WA von 0,84 ha. Beide Gebiete sind geprägt durch eine lockere Einzelwohn- und Wochenendhausbebauung auf großen Grundstücken. Im WA sind Potentialflächen von 0,20 ha für Neubauten vorhanden.

Das Gebiet Q18 ist gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und hat eine Größe von 0,97 ha. Das Gebiet, anschließend an die Ortslage von Töpchin, ist prägend mit Wohnhäusern auf großen Grundstücken bebaut und wirkt als baulicher Übergang zum Gebiet Kiefernring. Das Gebiet weist Flächen von 0,21 ha für Wohnneubau aus.

Das Gebiet Q19 ist gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und hat eine Größe von 0,84 ha. Das Gebiet ist locker mit Wohnhäusern bebaut und weist keine Flächen für Wohnneubau aus.

Das Gebiet Q20 ist gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und hat eine Größe von 0,73 ha. Das Gebiet ist locker mit Wohnhäusern bebaut und weist eine Fläche von 0,06 ha für Wohnneubau aus.

Das Gebiet Q21 ist gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und hat eine Größe von 2,40 ha. Die Flächengröße innerhalb der Baugrenze beträgt 1,44 ha, außerhalb sind es 0,96 ha. Das Gebiet ist wie Q18 auf großen Grundstücken mit Wohnhäusern bebaut und prägend mit der Wohnnutzung für das Gebiet des „Kiefernring“. Das Gebiet weist innerhalb der Baugrenze noch Potential von 0,69 ha für Wohnneubauten auf.

Das Gebiet Q22 ist gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und hat eine Größe von 0,60 ha. Das Gebiet ist locker mit Wohnhäusern bebaut und weist eine Fläche von 0,08 ha für Wohnneubau aus.

Das Gebiet Q23 ist gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und hat eine Größe von 1,72 ha. Die Flächengröße innerhalb der Baugrenze beträgt 1,17 ha, außerhalb sind es 0,55 ha. Das Gebiet ist auf großen Grundstücken mit Wohnhäusern bebaut und ebenfalls prägend für die Wohnnutzung im Gebiet „Kiefernring“. Das Gebiet weist kein Potential für Wohnneubauten auf.

Im Gebiet Q24 ist der südliche Teil gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt und der nördliche Teil gem. § 4 BauNVO ein Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA). Das SO hat eine Größe von 1,95 ha und das WA von 0,97 ha. Das nördlich dargestellte WA ist geprägt durch eine Wohnhausnutzung auf größeren Grundstücken, die anschließend an die Ortslage von Töpchin eine bauliche Prägung der Wohnnutzung für das Gebiet „Kiefernring“ darstellt. Das SO ist geprägt durch eine lockere Wochenendhausbebauung auf großen Grundstücken. Im WA ist eine Potentialfläche von 0,07 ha und im SO mehrere Potentialflächen von 1,38 ha für Neubauten vorhanden.

Im Gebiet Q25 ist der süd-westliche Teil gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt und der nördliche und östliche Teil gem. § 4 BauNVO ein Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA). Das SO hat eine Größe von 2,06 ha und das WA von 2,28 ha, wobei innerhalb der Baugrenzen 2,02 ha liegen und außerhalb 0,26 ha. Das WA ist geprägt durch eine Wohnhausbebauung auf großen Grundstücken und macht die prägende Wohnnutzung für das Gebiet „Kiefernring“ deutlich. Das SO ist geprägt durch eine lockere Wochenendhausbebauung auf großen Grundstücken. Im WA sind zwei Potentialflächen von 0,22 ha und im SO eine Potentialfläche von 0,23 ha für Neubauten vorhanden.

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

Als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gilt:

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) in Q1, Q4-Q15, Q17-Q25 eine GRZ von 0,2 sowie in Q2+Q3 eine GRZ von 0,3.

Die max. Grundfläche der Wohngebäude beträgt 140 m² plus 25 m² für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO pro Baugrundstück. Die GRZ von 0,2 ist einzuhalten.

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Die max. Firsthöhe beträgt 9,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

In den Sondergebieten „Wochenendnutzung“ in Q1, Q9, Q12-Q17, Q24-Q25 gilt eine GRZ von 0,15.

In den Sondergebieten „Wochenendnutzung“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO die Errichtung von eingeschossigen Wochenendhäusern mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 60 m² zulässig. Angebaute überdachte Freisitze/Überdächer sind zulässig, soweit die Gebäudegrundfläche des Wochenendhauses zuzüglich des überdachten Freisitzes/Überdaches zusammen 60 m² nicht überschreitet.

Gem. § 14 BauNVO ist 1 Nebenanlage mit einer Grundfläche von max. 20 m² sowie 1 Garage/Carport gem. § 12 BauNVO mit einer Grundfläche von max. 20 m² zulässig.

Es ist 1 Vollgeschoss zulässig. Die max. Firsthöhe beträgt 5,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

3.1.3 Bauweise / die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Baugebieten ist nur die offene Bauweise zulässig.

Die überbaubaren Flurstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Flächen für Stellplätze / Garagen

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten sowie Sondergebieten, die der Erholung dienen, nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Gem. § 12 Abs. 3 Nr. 2 sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge in Allgemeinen Wohngebieten unzulässig. Die Stadt Mittenwalde verfügt über eine Stellplatzsatzung, die den Bedarf konkretisiert. Für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser sind 1 Stellplatz je Wohnung bis 100 m² Nutzfläche sowie 2 Stellplätze je Wohnung über 100 m² Nutzfläche festgelegt; für Wochenendhäuser ist es 1 Stellplatz je Wohnung. Im Bebauungsplan kann die Lage der Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt werden. Dies ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich und städtebaulich nicht zu begründen. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Garage/Carport mit max. 50 m² und im Sondergebiet eine Garage/Carport mit max. 20 m² zulässig.

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen.

Eine Differenzierung zwischen den Begrifflichkeiten „Carport“ und „Garage“ wird durch § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO nicht gedeckt. Der Bundesgesetzgeber unterscheidet nur zwischen Stellplatz und Garage.

3.3 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen sind im Plangebiet vorhanden.

3.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird im Norden von der „Märkischen Straße“ über die Straße „An der Eisenbahn“ und „Weißdornallee“, in der Mitte über die Straßen „Sonnenallee“ und „Fasanenweg“ sowie im Süden über die Straßen „Kiefernring“ und „Am Wiesenrain“ erschlossen.

Prägend für die Erschließung des B-Plangebietes sind die Straßen „Weißdornallee“, „Sonnenallee“ sowie die Straße „Kiefernring“. Über die „Weißdornallee“ und „Sonnenallee“ mit den Verbindungsstraßen wird das nördliche B-Plangebiet erschlossen und verkehrlich versorgt. Beide Straßen sind direkt mit der Haupteerschließungsstraße von Töpchin, der „Märkischen Straße“, angebunden. Gleiches gilt für die Straße „Kiefernring“ im südlichen Plangebiet. Hier werden auch kurz- und mittelfristig die Haupteerschließungsmaßnahmen für das Gebiet fortgeführt werden.

Die Stadt Mittenwalde hat mit einer ersten größeren Straßenbaumaßnahme in den Jahren 2011/2012 ca. 850 m der Straßen „Weißdornallee“, „Rotdornallee“, „Waldstraße“, „Mittelweg“ und „An der Eisenbahn“ hergestellt. Die Kosten für den grundhaften Ausbau lagen bei ca. 400.000 €.

Parallel dazu hat der Zweckverband KMS in diesen Straßenabschnitten die verkehrliche Erschließung um eine Abwasserleitung ergänzt. Hierfür wurde auch eine neue Anbindungsanleitung an das KMS-Netz bis zum Ortseingang Motzen verlegt, welche auch den weiteren Ausbau des zentralen Abwassernetzes in Töpchin ermöglicht.

Am 03. August 2015 hat die Stadt Mittenwalde für den weiteren Straßen- und Wegebau im Stadtgebiet eine Prioritätenliste beschlossen. In dieser Liste ist ein nächster größerer Straßenabschnitt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Töpchin Nord zur erstmaligen Erschließung vorgesehen. Die Rangfolge innerhalb der Prioritätenliste lässt bei den derzeitigen jährlichen Budgetvorstellungen für den Straßenbau auf eine Realisierung in ca. 2 oder 3 Jahren schließen. Es handelt sich um einen voraussichtlich 800 m langen Straßenabschnitt des Kiefernringes mit seiner Zufahrt zur Märkischen Straße.

Nach dem bereits realisierten Teilnetz handelt es sich beim Ausbau für das Gebiet „Kiefernring“ auch um den Abschnitt, der in seiner Verkehrsbedeutung für die Erschließung des Gesamtgebietes als am vorrangigsten eingestuft wird.

Der weitere Ausbau von Hauptachsen und/oder Teilnetzen wird sich an diese beiden Abschnitte anschließen und in Bezug auf die Reihenfolge an der sich real einstellenden baulichen Entwicklung orientieren.

Die Prioritätenliste soll beginnend 2016 jedes Jahr fortgeschrieben werden. Der Ausbaustandard der Straßen orientiert sich in Töpchin Nord an der bereits seit einigen Jahren realisierten Erschließung der Seebadsiedlung im Ortsteil Motzen. Insofern werden wohl in allen Abschnitten Mischverkehrsflächen ohne separate Fußgänger- und Fahrradfahrerführung ausgeführt werden. In Bezug auf die abwasserseitige Erschließung wird angestrebt, den KMS frühzeitig einzubinden um stets eine parallele Verlegung der Abwasserleitungen zu ermöglichen.

Der Raumbedarf für einen Lkw bzw. einen Pkw mit verminderter Geschwindigkeit beträgt nach RAS06 knapp 3 m bzw. knapp 2 m. Das bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Mindestmaß, dass die Erreichbarkeit der Gebäude mit Fahrzeugen gewährleistet, die im Interesse der öffentlichen Sicherheit und Ordnung das Grundstück erreichen müssen (bspw. Feuerwehr), beträgt laut § 5 BbgBO i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr 3 m.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sichern durchgängig den Raumbedarf für die Erreichbarkeit der Grundstücke im Plangebiet mit einem Pkw.

Wendeanlagen an den Enden der Stiche sind z.T. vorhanden bzw. da wo sie nicht vorhanden sind, nicht erforderlich, da Fahrzeuge, welche die Stiche befahren (können) auf den angeschlossenen Grundstücken wenden können.

Der Südbrandenburgische Abfallzweckverband (SBAZV) hat in einer Ortsbegehung festgestellt, dass die Befahrung der „Waldwege“ und Stichwege mit Abfallsammelfahrzeugen nicht möglich ist. Beim weiteren Ausbau der Straßen muss gewährleistet sein, dass die Zufahrtsstraßen (ohne Begegnungsverkehr) zu den Behälter-Bereitstellungspunkten mind. 3,50 m breit sein müssen; im Kurven- und Einmündungsbereichen ein zusätzlicher Platzbedarf von mind. 5,50 m sowie eine ausreichende Dimensionierung der Radien am Fahrbahnrand zu berücksichtigen. Eine lichte Durchfahrtshöhe von mind. 4,20 m ist zu gewährleisten. Der Unterbau der Verkehrswege muss eine Befahrung durch LKW mit einer Achslast von 15 t dauerhaft ermöglichen. Sollten die Voraussetzungen nicht ermöglicht werden können, muss es an erreichbaren Verkehrswegen Abfallsammelplätze geben, zu denen die Abfallbehälter durch die Anlieger gebracht werden müssen.

In den Sondergebieten der Erholung (SO) sieht es oftmals im Planteil aus, als ob hintere Flurstücke verkehrlich nicht an das öffentliche Straßennetz angebunden sind. Oftmals sind es langgezogene Flurstücke bis in den hinteren Bereich der Fläche, die zu einem Grundstückseigentümer gehören. Weiterhin sind mehrere Flurstücke einem Eigentümer angehörig und somit die Zufahrt geregelt; es gibt aber auch Absprachen zum Wegerecht über ein fremdes Flurstück. Weitere innenliegende Flurstücke sind über öffentliche Zufahrten angeschlossen und verkehrlich erreichbar. Diese werden im Planteil nochmal extra dargestellt.

3.5 Grünflächen

Im Plangebiet gibt es zwei dargestellte Grünflächen. Die eine Grünfläche (0,46 ha) liegt westlich angrenzend an die Waldfläche in der Mitte des Plangebietes. Die andere Grünfläche (0,28 ha) liegt im Nord-Westen des Plangebietes zwischen der Straße „An der Eisenbahn“ und der „Märkische Straße“; hier verlief früher die Eisenbahnstrecke.

3.6 Wasserflächen

Wasserflächen gibt es keine im Plangebiet.

3.7 Waldflächen

Im Zentrum des Plangebietes liegt eine Waldfläche mit einer Größe von 1,84 ha, die als Fläche für Wald dargestellt ist.

Im Quartier 13 liegt ein Flurstück (1008, Flur 2), das fast vollständig mit Kiefern, Eichen und Birken bestockt ist. Die Darstellung ist als Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung Wochenendnutzung gewählt worden. Bei einer Bebauung muss ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt werden, wobei dann im Rahmen der Genehmigung auch die Festlegung zum Waldausgleich getroffen wird.

3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen zur Verminderung baubedingter Beeinträchtigungen

- Einrichtung von Baustelleneinrichtungsflächen und von Baustraßen auf vorhandenen bzw. geplanten Erschließungsflächen.
- Sicherung des Oberbodens nach DIN 18915. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der zwischengelagerte und wieder verwendbare Boden innerhalb der Freiflächen wieder aufzubringen.
- Minimierung des Baulärms, der Abgase und sonstiger Schadstoffe durch Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen, die dem Stand der Technik entsprechen.
- Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 an zu erhaltenden Bäumen zur Vermeidung von Schädigungen.
- Vermeidung von Eingriffen in Lebensstätten der Avifauna und der Fledermäuse. Die Fällung von Bäumen hat außerhalb der Brutperiode zu erfolgen, um den Verlust von belegten Nestern und Störungen der Fortpflanzungsstätten für die aktuelle Fortpflanzungsperiode auszuschließen.
- Bei Verlust von Lebensstätten höhlenbrütender Vogelarten und von Fledermausarten sind zur Sicherung des Brutplatzangebotes bzw. der Lebensstätten und damit zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang Ersatzlebensstätten durch vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen zu schaffen.

Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung anlagebedingter Beeinträchtigungen

- **Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken**

Das Niederschlagswasser ist soweit als möglich auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerung dient der Erhaltung der Rückhaltefunktionen und der Grundwasserneubildung.

- **Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Zufahrten und Stellplätze**

Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Wege, Zufahrten und Stellplätze wie z.B. von Klinker, Mosaikpflaster, Platten mit Sand-/Schotterunterbau sowie Schotterrasen bzw. wassergebundene Decken reduziert die Gesamtversiegelung im Gebiet und vermindert den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt.

- **Erhaltung der prägenden Gehölzstrukturen**

Um den Erhalt der gebietsprägenden Bäume zu sichern, werden alle Bäume mit einem Stammumfang ab 60 cm, gemessen in 130 cm über dem Boden, als zu Erhaltende textlich festgesetzt. Diese Bäume sind aufgrund ihrer Art, ihres Alters und ihrer Größe prägend für den Charakter der bestehenden Siedlung, der erhalten werden soll. Sie sorgen dafür, dass sich das Gebiet in den umgebenden Wald einfügt. Ihr Erhalt ist damit hauptverantwortlich dafür, dass das Orts- und Landschaftsbild durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Außerdem erfüllen diese Bäume eine mikroklimatische Funktion und bilden einen wichtigen Nahrungs- und Lebensraum für diverse Tierarten. Für die festgesetzten Bäume, welche die sich aus dem Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) ergebenden Grenzabstände unterschreiten (§§ 36-43) entfällt der Anspruch auf Beseitigung auf Grundlage des § 40 (Ablauf der 2-Jahresfrist), bei wild wachsenden Pflanzen i.V.m. § 43 BbgNRG.

Durch die textliche Festsetzung des Erhalts der Bäume wird sichergestellt, dass Bäume zu erhalten sind, sobald sie den festgesetzten Stammumfang erreichen. Zukünftig können weitere Bäume diesen Umfang erreichen und damit den festgesetzten Schutzstatus erlangen. Gleichzeitig können aber Bäume, die heute den entsprechenden Umfang aufweisen, durch natürlichen Abgang oder genehmigte Beseitigung wegfallen.

4 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 39]),
- Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),
- Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBl. I S. 9), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 96,99)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist,
- das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 16], S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 28])
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) – vom 24. Mai 2004 GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215).

Teil 3 Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. EINLEITUNG	19
1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	19
1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und deren Berücksichtigung	19
1.2.1 Fachgesetzliche Ziele	20
1.2.2 Fachplanerische Ziele	22
1.2.3 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	23
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	26
2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Naturhaushalt und Landschaft	26
2.1.1 Schutzgut Boden	26
2.1.2 Schutzgut Wasser	27
2.1.3 Schutzgut Klima, Luft	28
2.1.4 Schutzgut Biotope, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	29
2.2 Schutzgut Landschaft	32
2.3 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	33
2.4 Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz	34
2.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	34
3. IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	34
4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	35
4.1 Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf	35
4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	35
5. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	35
Literatur- und Quellenverzeichnis	36
Gesetzliche Grundlagen	37

1. EINLEITUNG

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Mittenwalde beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Töpchin-Nord im Ortsteil Töpchin eine städtebauliche Ordnung vorzunehmen. Im Hinblick auf das städtebauliche Ziel der Stadt, das bestehende Gebiet mit den gegenwärtigen Nutzungen Wohnen und Sondergebiet Wochenendhausnutzung planungsrechtlich zu sichern, werden die Bestandsflächen der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und die Bestandsflächen der Wochenendhausnutzung als Sondergebiete (SO), die der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausnutzung“ festgesetzt. In Teilbereichen des Plangebietes werden straßenbegleitend Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, in denen neben den Bestandsnutzungen innerhalb der Baugrenze noch neue Wohngebäude errichtet werden können.

Der Flächenbedarf für die unterschiedlichen Nutzungsarten zeigt die Tabelle 1.

Tab. 1: Flächenbedarf des Vorhabens

Nutzungsart	Fläche (ha)	Fläche %
Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)	32,01	52,0
Sondergebiet Erholung	19,57	31,9
Siedlungsflächen gesamt	51,58	83,9
Öffentliche Straßenflächen	7,35	11,9
Waldflächen	1,84	3,0
Grünfläche	0,74	1,2
Freiflächen gesamt	2,58	4,2
Gesamtfläche B-Planumgriff	61,51	100,0

1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und deren Berücksichtigung

Mit dem novellierten und seit dem 20. Juli 2004 gültigen Baugesetzbuch wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Dies führt zu inhaltlichen und insbesondere zu verfahrensmäßigen Vorgaben zur Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Abwägung. Darüber hinaus werden mit dem Monitoring (Überwachung der Umweltauswirkungen) auch zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinaus reichende Anforderungen gestellt.

1.2.1 Fachgesetzliche Ziele

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches existiert eine Reihe von Fachgesetzen, die für die Bauleitplanung relevant sind. Deren Ziele werden nachfolgend schutzgutbezogen dargestellt.

Natur und Landschaft

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 des BNatSchG benannt. Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestalt oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. soweit dies nicht möglich ist, auszugleichen (§§ 14 und 15 BNatSchG). Das Verhältnis zum Baurecht regelt der § 18 BNatSchG.

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets zu überprüfen. Entsprechend § 44 BNatSchG sind Beeinträchtigungen und Störungen besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten verboten. Nach § 30 BbgNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchG ist die Zerstörung oder sonstige erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope verboten.

Der B-Plan sichert durch entsprechende Festsetzungen den für das Gebiet prägenden Baumbestand. Hierdurch werden Eingriffe in die Schutzgüter vermieden und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft erhalten.

Im Rahmen des B-Planverfahrens wurde ein Eingriffs-Ausgleichs-Gutachten erstellt, das Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs formuliert.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Ebenso sind Schutzgebiete entsprechend der §§ 23 und 27 des BbgNatSchG nicht betroffen.

Boden

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) fordert im § 1 die nachhaltige Sicherung der Funktionen des Bodens oder deren Wiederherstellung insbesondere auch als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Abbau-, Ausgleichs-, und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen,

Grundwasserschutz sowie als Fläche für Erholung. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Zudem wird im Bundesbodenschutzgesetz – ebenso wie im Baugesetzbuch – der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden gefordert.

Liegen Anhaltspunkte für eine Altlast vor soll entsprechend der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) die Verdachtsfläche zunächst einer orientierenden Untersuchung unterzogen werden.

Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ist eine Bebauung von geringer Dichte vorgesehen. Große Teile des Gebietes werden als nicht überbaubare Freiflächen erhalten und stehen damit auch weiterhin den Bodenfunktionen zur Verfügung.

Wasser

Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit etwas anderes erfordern. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern (BbgWG § 54, Abs. 3, 4).

Durch das Bauvorhaben sind keine Feuchtgebiete betroffen. Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser wird vor Ort versickert, ebenso wird das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser weitgehend versickert. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung werden damit weitgehend vermieden.

Lärm

Für die städtebauliche Planung existieren schalltechnische Orientierungswerte (DIN 18005), die jedoch keine Rechtsverbindlichkeit besitzen. Im allgemeinen Wohngebiet sollen die Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tage eingehalten werden.

Orientierungswerte bzw. Grenzwerte einer zumutbaren Belastung der Menschen durch Verkehrslärm werden durch die DIN-Norm 18005-1, Beiblatt 1 und die Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz) vorgeschlagen bzw. festgelegt. Bei der Festsetzung von Baugebieten in Bebauungsplänen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 anzuwenden. Können diese Werte bei einer bereits gegebenen Vorbelastung nicht eingehalten werden, muss die Planung zumindest sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ist als eine Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) als ein einschlägiges Fachgesetz anzusehen. Nach dieser Verordnung werden Maßnahmen erforderlich, wenn in einem WA-Gebiet die Immissionsgrenzwerte von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) überschritten werden.

Eine Überschreitung der Orientierungs- bzw. Grenzwerte ist bedingt durch die Lage des Gebietes und der geringen Bebauungsdichte nicht zu erwarten.

Klima, Luft

Neben den neuen EU-weit geltenden Grenzwerten für Schwefeldioxid, Feinstaub, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon sind in Deutschland Konzentrationswerte für Ruß und für Stickstoffdioxid von Bedeutung. Anders als bei Überschreitungen der EU-Grenzwerte besteht keine unmittelbare Verpflichtung zur Einhaltung dieser Werte innerhalb einer bestimmten Frist. Werden die jeweiligen Immissionswerte nach der 22. BImSchV überschritten, müssen jedoch Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung der vorrangig vom Kfz-Verkehr verursachten Schadstoffe geprüft werden.

Im Rahmen der Genehmigung von schadstoffemittierenden Anlagen kommt zusätzlich die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) zur Anwendung.

Die Freiflächen des Gebiets übernehmen auch weiterhin klimatische Ausgleichsfunktionen. Aufgrund des hohen Grünanteils ist auch zukünftig von einer günstigen klimatischen Situation auszugehen.

1.2.2 Fachplanerische Ziele

Fachplanerische Zielsetzungen ergeben sich aus den übergeordneten Planungen auf Landes-, Kreis- und Gemeindeebene. Dies sind für das Land das Landschaftsprogramm (MLUR 2000), für die Gemeinde der Landschaftsplan (STADT MITTENWALDE 1996). Die fachlichen Vorgaben sind folgend zusammenfassend dargestellt.

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nach dem Landschaftsprogramm Brandenburg (MLUR 2000) für das Plangebiet u.a.:

Allgemeine Entwicklungsziele

Bezüglich der Siedlung ist eine Verbesserung der Umwelt und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen zu gewährleisten. Auf den angrenzenden land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Flächen sind als Zielsetzungen der Erhalt und die Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung bzw. der Erhalt und die Entwicklung standortgerechter, möglichst naturnaher Wälder formuliert. Der Erhalt der östlich angrenzenden Kernfläche des Naturschutzes (FFH-Gebiet Töpchiner Seen) ist zu gewährleisten.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Zielsetzungen für das Schutzgut Arten und Lebensräume sind für das gesamte Planungsgebiet der Schutz und die Entwicklung eines großräumigen Biotopverbundes von Niedermoo- ren und grundwassernahen Standorten. Für die umgebenden Waldflächen ist als Ziel der Erhalt großer, zusammenhängender gering durch Verkehrswege zerschnittener Waldbereiche, insbesondere von Kiefern- bzw. Kiefern-Traubeneichenwäldern, formuliert.

Schutzgut Boden

Im östlichen Teil des Planungsgebietes besteht die Zielsetzung in der nachhaltigen Sicherung seltener und charakteristischer Bodenbildungen Brandenburgs, insbesondere durch den Schutz wenig beeinträchtigter und der Regeneration degradierter Moorböden. Für die angrenzenden Flächen sind die Potentiale überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzter Böden durch eine bodenschonende Bewirtschaftung der überwiegend sorptionsschwachen und durchlässigen Böden nachhaltig zu sichern.

Schutzgut Wasser

Für das gesamte Planungsgebiet ist als Zielsetzung der Sicherung der Grundwasserneubildung und Schutz des Grundwassers gegenüber flächenhaften Stoffeinträgen insbesondere die Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten dargestellt. Hierfür ist die Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit und die Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität der Flächennutzung am Grundwasserschutz zu gewährleisten.

Schutzgut Klima/ Luft

In Bezug auf den Schutzgut Klima sind für den Geltungsbereich keine Zielsetzungen formuliert. Die südlich gelegenen Flächen und Ortsbereiche sind als Schwerpunkt zur Sicherung der Luftqualität aufgrund der vorliegenden Durchlüftungsverhältnisse gekennzeichnet. Dies soll durch Vermeidung bodennah emittierender Nutzungen in Kaltluftstaugebieten mit stark reduzierten Austauschverhältnissen erreicht werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Für das Schutzgut Landschaftsbild besteht die Zielsetzung in der Pflege und Verbesserung des vorhandenen Potentials. Für Töpchin werden als Entwicklungsschwerpunkte die Aufforstung von Verbindungsflächen zwischen Waldgebieten und die stärkere Strukturierung durch naturnähere Waldbewirtschaftung genannt. Erweiternde Maßnahmen bzw. Neuansiedlungen in den Bereichen Siedlung, Gewerbe und Verkehr sind auf eine mögliche landschaftsbildbeeinträchtigende Wirkung zu überprüfen.

Schutzgut Erholung

Für das gesamte Planungsgebiet ist als Zielsetzung die Entwicklung von Landschaftsräumen mit mittlerer Erlebniswirksamkeit formuliert. Nördlich sowie östlich des Planungsgebiets ist ein Sicherungsschwerpunkt des Natur- und Landschaftsschutzes ohne Darstellung des besonderen Schutzzwecks zu berücksichtigen.

Landschaftsplan Mittenwalde

Der Landschaftsplan des Amtes Mittenwalde (AMT MITTENWALDE 1998) umfasst den Ortsteil Töpchin und stellt für das Plangebiet die folgenden Ziele und Maßnahmen dar: Für den Geltungsbereich wird der Erhalt des Waldsiedlungscharakters formuliert. Für das angrenzende Naturschutzgebiet ist als Entwicklungsziel „Naturschutz“ dargestellt. Der Übergangsbereich zwischen Naturschutzgebiet und Siedlungsrand soll der Erholung dienen.

Der landschaftsplanerische Beitrag zum Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde (STADT MITTENWALDE 2011) macht keine Aussagen zum Plangebiet.

Die Ziele und Anforderungen der Landschaftsplanung werden im Bebauungsplan berücksichtigt, indem der Waldsiedlungscharakter durch Festsetzungen zur Erhaltung des Baumbestandes sowie einer geringen Bebauungsdichte erhalten wird.

1.2.3 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan setzt, im Hinblick auf das städtebauliche Ziel der Stadt, die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, die Bestandsflächen der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und die Bestandsflächen der Wochenendhaus-

nutzung als Sondergebiete (SO), die der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausnutzung“ fest. In Teilbereichen des Plangebietes werden straßenbegleitend „Allgemeine Wohngebiete“ ausgewiesen, in denen neben den Bestandsnutzungen innerhalb der Baugrenze noch neue Wohngebäude errichtet werden können.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) Q 1, Q 4 - Q 15, Q 17 - Q 25 gilt eine GRZ von 0,2 sowie in Q 2 + Q 3 eine GRZ von 0,3. In den Sondergebieten (SO) „Wochenendnutzung“ Q 1, Q 9, Q12 - Q17 und Q 24 + Q 25 ist eine GRZ von 0,15 festgesetzt.

Die max. Grundfläche der Wohngebäude beträgt 140 m² plus 25 m² für Nebengebäude gem. § 14 BauNVO pro Baugrundstück. Die GRZ von 0,2 ist einzuhalten.

In den Sondergebieten „Wochenendnutzung“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO die Errichtung von Wochenendhäusern mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 60 m² zulässig. Angebaute überdachte Freisitze/Überdächer sind zulässig, soweit die Gebäudegrundfläche des Wochenendhauses zuzüglich des überdachten Freisitzes/Überdaches zusammen 60 m² nicht überschreitet.

Gem. § 14 BauNVO ist 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche von max. 20 m² sowie eine Garage/Carport mit einer Grundfläche von max. 20 m² zulässig.

Durch die Ausweisungen kann es zu einer potentiellen Neuversiegelung von maximal 17.437 m² kommen (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Flächenbilanz

	Planung	
	in ha	in %
Gesamtfläche	61,51	100,0
Allgemeine Wohngebiete	32,01	52,0
Anteil Potentialfläche	5,88	9,6
davon max. überbaubar	1,18	1,9
Sondergebiet Erholung	19,57	31,9
Anteil Potentialfläche	3,76	6,1
davon max. überbaubar	0,56	0,9
Verkehrsflächen	7,35	11,9
Freiflächen	2,58	4,2
davon öffentliche Grünfläche	0,74	1,2
davon Waldfläche	1,84	3,0
potentielle Neuversiegelung	1,72	2,8

Maßnahmen zur Verminderung baubedingter Beeinträchtigungen

- Einrichtung von Baustelleneinrichtungsflächen und von Baustraßen auf vorhandenen bzw. geplanten Erschließungsflächen.
- Sicherung des Oberbodens nach DIN 18915. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der zwischengelagerte und wieder verwendbare Boden innerhalb der Freiflächen wieder aufzubringen.
- Minimierung des Baulärms, der Abgase und sonstiger Schadstoffe durch Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen, die dem Stand der Technik entsprechen.
- Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 an den Einzelbäumen zur Vermeidung von Schädigungen.
- Vermeidung von Eingriffen in Lebensstätten der Avifauna und der Fledermäuse. Die Fällung von Bäumen hat außerhalb der Brutperiode zu erfolgen, um den Verlust von belegten Nestern und Störungen der Fortpflanzungsstätten für die aktuelle Fortpflanzungsperiode auszuschließen.
- Bei Verlust von Lebensstätten höhlenbrütender Vogelarten und von Fledermausarten sind zur Sicherung des Brutplatzangebotes bzw. der Lebensstätten und damit zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang Ersatzlebensstätten durch vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen zu schaffen.

Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung anlagebedingter Beeinträchtigungen

- Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken
Das Niederschlagswasser ist soweit als möglich auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerung dient der Erhaltung der Rückhaltefunktionen und der Grundwasserneubildung.
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Zufahrten und Stellplätze
Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Wege, Zufahrten und Stellplätze wie z.B. von Klinker, Mosaikpflaster, Platten mit Sand-/ Schotterunterbau sowie Schotterrasen bzw. wassergebundene Decken reduziert die Gesamtversiegelung und vermindert den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt.
- Erhaltung der prägenden Gehölzstrukturen

Um den Erhalt der gebietsprägenden Bäume zu sichern, werden alle Bäume mit einem Stammumfang ab 60 cm, gemessen in 130 cm über dem Boden, als zu Erhaltende textlich festgesetzt. Diese Bäume sind aufgrund ihrer Art, ihres Alters und ihrer Größe prägend für den Charakter der bestehenden Siedlung, der erhalten werden soll. Sie sorgen dafür, dass sich das Gebiet in den umgebenden Wald einfügt. Ihr Erhalt ist damit hauptverantwortlich dafür, dass das Orts- und Landschaftsbild durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Außerdem erfüllen diese Bäume eine mikroklimatische Funktion und bilden einen wichtigen Nahrungs- und Lebensraum für diverse Tierarten. Für die festgesetzten Bäume, welche die sich aus dem Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) ergebenden Grenzabstände unterschreiten (§§ 36-43) entfällt der Anspruch auf Beseitigung auf Grundlage des § 40 (Ablauf der 2-Jahresfrist), bei wild wachsenden Pflanzen i.V.m. § 43 BbgNRG.

Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen

Als verbleibende unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigung ist die zusätzliche Versiegelung auf einer Fläche von 17.437 m² zu sehen. Betroffen sind die Naturhaushaltsfaktoren Boden sowie Arten und Biotope.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Ausgleich bzw. Ersatz für die eingriffsbedingten Wirkungen werden die folgenden Maßnahmen durchgeführt:

A 1: Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen

Aufgrund der teilweise nahen Abstände der zu erhaltenden Bäume zu den festgesetzten Baufenstern und der räumlich uneingeschränkt zulässigen Nebenanlagen sind Konflikte zwischen Baumerhalt und Ausnutzung der Baufenster bzw. Errichtung von Nebenanlagen absehbar. Um diese zu lösen sind folgende Ausnahmen und Ausgleichsmaßnahmen textlich festzusetzen:

Die grundsätzlich zu erhaltenden Bäume können auf Antrag ausnahmsweise gefällt werden, wenn ihr Abstand zu einem beabsichtigten Bauvorhaben kleiner als 2,5 m ist und durch das Bauvorhaben eine Schädigung des Baumes zu erwarten ist.

Die Beseitigung der Bäume ist durch Pflanzung einheimischer Baumarten auszugleichen. Für die ersten 60 cm StU in 130 cm Höhe sind zwei Ersatzbäume zu pflanzen, darüber pro angefangene 15 cm je ein Baum (2 x verpflanzt, StU 10-12).

Bei der Pflanzung von neuen Bäumen sind die sich aus dem Brandenburgischen Nachbarnschaftsrecht ergebenden Grenzabstände zu den Nachbargrundstücke einzuhalten. Für die Ersatzpflanzungen sind die Arten der Pflanzlisten zu verwenden.

Als Ausgleich für zusätzliche Versiegelungen ist je 50 m² versiegelte Fläche ein Baum zu pflanzen. Dies entspricht der Pflanzung von 344 Bäumen. Strauchpflanzungen werden im Verhältnis 1 : 2 angerechnet, d.h. durch die Pflanzung von 1 m² Strauchpflanzung können 0,5 m² Versiegelung ausgeglichen werden.

Mit Umsetzung der vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann der Eingriff als kompensiert gelten.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Naturhaushalt und Landschaft

2.1.1 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt nach der naturräumlichen Gliederung (SCHOLZ) innerhalb des „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebietes“. Dies ist vor allem durch eine vielfältige Struktur von ebenen bis welligen Lehm- und Sandplatten, Endmoränenhügel, Sander- Talsandflächen sowie Feuchtniederungen und Seen geprägt. Die naturräumliche Haupteinheit bildet das Zossen- Teupitzer Platten- und Hügelland. Diese ist durch eine schwach wellige Grundmoränenplatte mit verschiedenen End- und Strauchmoränenhügeln sowie einzelne Rinnentäler in deren Verlauf sich der Motzener und Töpchiner See als beckenartiger Erweiterungen befinden, gekennzeichnet.

Das Relief im Planungsgebiet ist auf einer Höhenlage von 40- 50 m ü. NN. Entsprechend dem geologischen Ausgangsgestein haben sich auf den Talsandstandorten Sand-Rosterden und Sand-Braunerden herausgebildet. Die Böden sind als ziemlich nährstoffarm bis mäßig nährstoffhaltig und grundwasserfern zu charakterisieren.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer zusätzlichen Versiegelung aufgrund einer weiteren ungeplanten Entwicklung auszugehen. Ein Ausgleich der Versiegelung erfolgt dann nicht.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Entsprechend der Festsetzungen des B-Planes kommt es anlagebedingt durch die Baumaßnahme zu erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung in einem Umfang von max. 17.201 m². Durch die Bodenversiegelung gehen abiotische und biotische Bodenfunktionen verloren.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Verminderung des Eingriffs in den Bodenhaushalt ist im B-Plangebiet die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie z.B. Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind die Bodenfunktionen nach Abschluss der Bauarbeiten wieder herzustellen, die Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Zu Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen ist der Oberboden zu Beginn der Erdarbeiten, abzuschieben und während der Bauphase ordnungsgemäß zu lagern, ggf. zu begrünen und einer entsprechenden Folgenutzung zuzuführen.

Als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung ist je 50 m² versiegelter Fläche ein Baum zu pflanzen. Dies entspricht der Pflanzung von 344 Bäumen.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet überwiegend zwischen 2 und 10 m. Lediglich ein kleiner Bereich im Norden des Plangebiets weist Grundwasserflurabstände von über 10 m auf. Aufgrund der durchlässigen sandigen Substrate ist die Gefährdung des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als „hoch“ einzuschätzen. In den Bereichen mit Grundwasserflurabständen über 10 m ist die Grundwasserempfindlichkeit

als „mittel“ einzustufen. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der hohen Versickerungsfähigkeit des Bodens als „mittel“ zu bewerten.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes Wasser keine wesentlichen Veränderungen zur gegenwärtigen Situation. Die Freiflächen stehen weiterhin der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Auch in Verbindung mit einer ungeordneten Entwicklung ist davon auszugehen, dass das Niederschlagswasser weithin vor Ort versickert wird.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch das Bauvorhaben ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung von max. 17.201 m². In Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad wird die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser eingeschränkt bzw. wird diese bei Vollversiegelung völlig unterbunden. Der Boden steht damit zur Grundwasseranreicherung und -speicherung nur eingeschränkt bzw. nicht mehr zur Verfügung.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Geltungsbereich des B-Plans erfolgt die Regenentwässerung soweit als möglich über Versickerung auf der Grundstücksfläche. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in den unbefestigten Randflächen versickert. Damit steht das anfallende Niederschlagswasser auch weiterhin der Grundwasseranreicherung zur Verfügung. Erhebliche und/oder nachhaltige anlagebedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers sind somit nicht gegeben.

2.1.3 Schutzgut Klima, Luft

Bestand und Bewertung

Makroklimatisch wird die Witterung im mitteldeutschen Raum durch den Übergang vom maritimen Klima Westeuropas zum kontinentalen Klima Osteuropas geprägt. Der kontinentale Einfluss überwiegt jedoch, was sich in der ausgeprägten Temperaturdifferenz von ca. 19° C zwischen dem kältesten und dem wärmsten Monat widerspiegelt. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt ca. 8,5 °C, die Jahressumme des Niederschlags liegt bei 595 mm/a und somit im brandenburgischen Durchschnitt. Die vorherrschende Windrichtung ist West bis Südwest, ein Nebenschwerpunkt befindet sich in südöstlicher Richtung.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes Klima, Luft keine erheblichen Veränderungen zur gegenwärtigen Situation.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Baubedingt kommt es zu erhöhten Lärm- und Staubemissionen. Hiervon sind die angrenzenden Wohngebiete betroffen. Anlagebedingt kommt es aufgrund der zusätzlichen Versiegelung von 17.201 m² und des damit verbundenen Verlustes klimatisch wirksamer Freiflächen zu nachhaltigen Beeinträchtigungen des Kleinklimas.

Die Erhöhung des Versiegelungsgrades führt zur Erhöhung der Temperatur und zur Reduzierung der relativen Luftfeuchte und beeinträchtigt, bedingt durch den geringeren Vegetationsanteil die Kaltluftentstehung. Der entstehende, Siedlungsraum wird jedoch auch weiterhin durch die Überschirmung durch Waldbäume gekennzeichnet sein. Eine klimatische Belastungssituation ist somit auch zukünftig nicht gegeben. Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch den weitest gehenden Erhalt des prägenden Gehölzbestandes werden klimatische Veränderungen minimiert. Die Pflanzfestsetzungen gewährleisten auch langfristig den Erhalt des Gehölzbestandes.

2.1.4 Schutzgut Biotop, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Biotoptypen, Flora und Vegetation

Die Zuordnung der Biotop- und Nutzungsstrukturen erfolgt nach den Erfassungseinheiten der Biotopkartierung Brandenburgs (LUA BBG 2011).

Das Plangebiet ist den Biotoptypen Wochenend- und Ferienhausbebauung mit Bäumen (102502) sowie den Kleinsiedlungen (12280) zuzuordnen. Die Kleinsiedlungsgebiete sind durch eine dichte Bebauung und eine meist nur geringe Gehölzüberschirmung geprägt. Hierzu gehören die Flächen im Bereich der Waldstraße und der Rotdorn- und Weißdornallee (Quartier Q1, Q2, Q3) sowie die Flächen zwischen Märkischer Straße und Kiefernring bzw. Schützenplatz (Quartiere Q18, Q21, Q23). Die Freiflächen sind durch Zierrasen und Ziergehölze sowie Einzelbäume bestimmt. Die Wochenend- und Ferienhausbebauung weist dem gegenüber eine meist dichte Gehölzüberschirmung mit Kiefern auf. Neben der Kiefer sind teilweise Birke und Eiche beigemischt. Die Freiflächen der einzelnen Parzellen sind abgesehen von der waldartigen Überschirmung ebenso meist durch Zierrasen und Ziergehölze bestimmt. Auf brachgefallenen Parzellen sind teilweise Landreitgrasbestände und Staudenfluren mit Gehölsaufwuchs von Kiefern, Eschen-Ahorn und Robinie zu finden. Ungenutzte Bereiche weisen einen waldartigen durch Kiefern bestimmten Charakter auf.

Südlich des Fasanenwegs ist ein Kiefernforst ausgebildet. Dieser ist dem Biotoptyp 08480 zuzuordnen. Der Bestand ist stark aufgelichtet.

Geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG sind nicht vorhanden.

Ein Großteil des Gehölzbestandes ist entsprechend der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg geschützt.

Fauna

Das Plangebiet ist aufgrund seines dichten Gehölzbestandes insbesondere für die Avifauna von Bedeutung. Während der Begehungen konnten im Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Bereichen 35 brütende Vogelarten nachgewiesen werden. Drei Vogelarten wurden lediglich durch Sichtbeobachtungen registriert.

Die Brutreviere sind relativ gleichmäßig über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt. Die Artenzusammensetzung und Siedlungsdichte der nachgewiesenen Vogelarten entspricht den Erwartungen an den untersuchten Lebensraum.

Alle nachgewiesenen Arten sind nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützt. Seltene oder in ihrem Bestand gefährdete Vogelarten wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt. Fünf Arten sind in der Roten Liste des Landes Brandenburg als Art der Vorwarnliste aufgeführt (Tab. 3).

Tab. 3: Nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet Töpchin-Nord. Rote-Liste Status nach SÜDBECK ET AL. (2007) und RYSLAVY & MÄDLÖW (2008). Status UG: b: Brutvogel, si: Sichtbeobachtung. GS: gesetzlicher Schutz, §: besonders geschützt.

Art	Wiss. Bezeichnung	Rote Liste		Status UG	Anzahl	GS BNatSchG
		Brb	D			
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	b	14	§
Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	V	V	b	1	§
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	-	-	b	23	§
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	-	b	16	§
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	-	-	b	3	§
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	-	-	b	1	§
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	-	-	si		§
Elster	<i>Pica pica</i>	-	-	b	1-2	§
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	b	5	§
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	-	-	b	6	§
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	-	-	b	1	§
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	-	-	b	1	§
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	V	-	b	5	§
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	V	-	b	1	§
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	-	-	b	2	§
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	-	-	b	13	§
Haubenmeise	<i>Lophophanes cristatus</i>	-	-	b	5	§

Art	Wiss. Bezeichnung	Rote Liste		Status UG	Anzahl	GS BNatSchG
		Brb	D			
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	-	b	2	§
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	-	-	b	9	§
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-	b	32	§
Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>	-	-	si		§
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	-	V	b	1	§
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	-	-	si		§
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-	b	23	§
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	-	-	b	2	§
Nebelkrähe	<i>Corvus corone cornix</i>	-	-	b		§
Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>	V	V	b	2	§
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	-	b	19	§
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	-	-	b	10	§
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	-	-	b	1	§
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	-	-	b	4	§
Sumpfmeise	<i>Poecile palustris</i>	-	-	b	1	§
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	-	-	b	1	§
Tannenmeise	<i>Periparus ater</i>	-	-	b	1	§
Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>	-	-	b	8	§
Waldbaumläufer	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	-	-	b	1	§
Weidenmeise	<i>Poecile montana</i>	-	-	b	1	§
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	-	-	b	3	§
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	-	b	11	§

Die erfassten Vogelarten sind charakteristisch für Gehölz geprägte Siedlungsbereiche. Durch den Erhalt des Baumbestandes ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch weiterhin erfüllt werden.

Das Waldgebiet bleibt zum überwiegenden Teil erhalten und steht damit weiterhin als Lebensraum zur Verfügung; die entstehenden Siedlungs- und insbesondere Gartenräume bieten den Arten zukünftig ebenfalls geeignete Lebensräume.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Biotope keine erheblichen Veränderungen zur gegenwärtigen Situation.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung gehen die Habitatqualitäten auf den zusätzlich versiegelten Flächen in einem Umfang von 17.437 m² verloren. Damit ist anlagebedingt ein erheblicher und/oder nachhaltiger Verlust von Arten der Kiefernwälder zu verzeichnen.

Auf den neugeschaffenen Grundstücken entstehen im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Biotope der Ziergärten, die ebenfalls zahlreichen Arten einen Lebensraum bieten können.

Die Waldfläche dient ebenfalls als Lebens- und Reproduktionsraum für besonders geschützte Vogel- und streng geschützte Fledermausarten. Innerhalb der Waldflächen, die für Wohn- bzw. Erholungszwecke in Anspruch genommen werden ist eine Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Tiere nicht auszuschließen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Um den Erhalt der gebietsprägenden Bäume zu sichern, werden alle einheimischen Bäume mit einem Stammumfang ab 60 cm, gemessen in 130 cm über dem Boden, als zu Erhalten- de textlich festgesetzt. Bäume, die aufgrund zusätzlicher Bebauung gefällt werden müssen, sind zu ersetzen. Der waldgeprägte Charakter kann somit insgesamt erhalten werden.

Rodungsmaßnahmen haben außerhalb der Brutperiode zu erfolgen, um den Verlust von belegten Nestern und Störungen der Fortpflanzungsstätten der in den Waldflächen brütenden Vogelarten sowie der vorkommenden Fledermausarten auszuschließen.

2.2 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Das Landschaftsbild wird durch das Relief, die naturräumliche Situation sowie durch das Muster der heutigen und ehemaligen Nutzungsstrukturen bestimmt.

Als landschafts- und ortsbildprägend ist der den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs überschirmende Waldbaumbestand zu werten. Der Siedlungsbereich erhält hierdurch einen Waldsiedlungscharakter.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft keine erheblichen Veränderungen zur gegenwärtigen Situation.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Anlagebedingt ist durch den Verlust von Bäumen eine partielle Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der B-Plan trifft Festsetzungen zum Erhalt des landschaftsbildprägenden Baumbestandes. Für Bäume, die in Verbindung mit der zusätzlichen Bebauung zu fällen sind, ist ein entsprechender Ausgleich festgesetzt, so dass der waldgeprägte Siedlungscharakter insgesamt erhalten werden kann.

2.3 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit umfasst sämtliche Faktoren der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebietes arbeitenden und wohnenden Bevölkerung auswirken können. Hierzu gehören Lufthygiene und Lärm, der Schutz vor Gefahren, die von Bodenverunreinigungen ausgehen, klimatische Veränderungen sowie Beeinträchtigungen bestehender bzw. geplanter Erholungsmöglichkeiten.

Bestand und Bewertung

Lufthygiene, Lärm

Im Plangebiet ist aufgrund der geringen Bebauungsdichte und des geringen Verkehrsaufkommens nicht von einer Überschreitung der festgelegten Immissionsgrenzwerte bzw. Orientierungswerte für Schadstoffe bzw. Lärm auszugehen. Auch im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Flächennutzungen, von denen negative Wirkungen ausgehen könnten.

Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet gibt es nach derzeitigem Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald eine altlastverdächtige Fläche gem. § 2 Abs. 6 BBodSchG mit der Bezeichnung ISAL-Nr.: 0329610727 – Deponie hinter der Feuerwehr – Gemarkung Töpchin – Flur 2 – Flurstück: 231, 232.

Es liegen nur sehr wenige Informationen zur altlastverdächtigen Fläche vor. Die genaue Lage, Mächtigkeit und Ausdehnung ist nicht bekannt. Eine Aussage über ein Gefährdungspotential kann nicht gegeben werden.

Freiraumstruktur / Freiflächenversorgung

Der Geltungsbereich hat aktuell keine Bedeutung für die öffentliche Freiraumversorgung.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bezogen auf das Schutzgut Mensch ist bei Nichtdurchführung der Planung keine Änderung der Bestandssituation gegeben.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Festsetzungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten, so dass auch keine diesbezüglichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

2.4 Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Bestand und Bewertung

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale oder Denkmalbereiche. Auch sind keine eingetragenen Bodendenkmale vorhanden. Die vorhandenen Bauten sind von keinem kulturellen oder sonstigen hervorgehobenen Wert.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Auch bei ausbleibender Realisierung der Planung sind keine Auswirkungen auf Kultur- oder andere Sachgüter zu erwarten.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Realisierung der Planung hat keine Auswirkungen auf Kultur- oder andere Sachgüter.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter erforderlich.

2.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Eine Verstärkung von erheblichen Umweltauswirkungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Mensch und Kultur- und Sachgüter durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

3. IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der vorliegende B-Plan verfolgt das Ziel das bestehende Gebiet mit den gegenwärtigen Nutzungen Wohnen und Sondergebiet Wochenendnutzung, planungsrechtlich zu sichern. Die Bestandsflächen der Wohnnutzung werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und die Bestandsflächen der Wochenendnutzung als Sondergebiete (SO), die der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt. In Teilbereichen des Plangebietes werden straßenbegleitend Allgemeine Wohn

gebieten ausgewiesen, in denen neben den Bestandsnutzungen innerhalb der Baugrenze neue Wohngebäude errichtet werden können.

Die Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Bestandssituation und ermöglichen partielle Verdichtungen und Ergänzungen. Grundsätzliche andere Möglichkeiten der Planung bestehen damit nicht.

4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

4.1 Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Töpchin Nord umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

1. Bestandsaufnahme, Vor-Ort-Erhebungen und Bewertung des Plangebietes,
2. Beachten fachgesetzlicher Vorgaben und übergeordneter Planungen,
3. Auswertung vorliegender Fachgutachten zum Plangebiet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter „Naturhaushalt und Landschaft“ (Kapitel 2.1) wurde der Grünordnungsplan zugrunde gelegt. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt in Anlehnung an die HVE (Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung) des Landes Brandenburg verwendet.

Bedeutende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Mit dem Monitoring überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten können, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Stadt Mittenwalde wird in eigener Zuständigkeit die Umsetzung des Bebauungsplanes und in diesem Zusammenhang die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beobachten.

5. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Töpchin Nord ist die Sicherung der gegenwärtigen Nutzungen des Geltungsbereichs. Dem entsprechend werden die Bestandsflächen der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und die Bestandsflächen der Wochenendnutzung als Sondergebiete (SO), die der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt. In Teilbereichen des Plangebietes werden straßenbegleitend Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, in denen neben den Bestandsnutzungen innerhalb der Baugrenze noch neue Wohngebäude errichtet werden können.

Die Entwicklung des Baugebietes bedingt eine zusätzliche Versiegelung in einem Umfang von max. 17.437 m².

Hieraus ergeben sich insbesondere ein Verlust bzw. eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen sowie ein Verlust an Vegetationsflächen. Eingriffsvermindernd wirkt die Festsetzung alle Bäume mit einem Stammumfang ab 60 cm, gemessen in 130 cm über dem Boden, als zu Erhaltende.

Der Ausgleich der Eingriffe erfolgt innerhalb des Plangebietes durch Pflanzungen auf den Grundstücken.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich die Eingriffe in Natur- und Landschaft kompensiert sind.

Literatur – und Quellenverzeichnis

Hofmann, G., Pommer, U. (2006): Potentielle natürliche Vegetation von Brandenburg und Berlin mit Karte im Maßstab 1 : 200.000. - Eberswalder Forstliche Schriftenreihe, Band XXIV

LUGV – LANDESAMT FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ, ABTEILUNG TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ, REFERAT T4 „LUFTQUALITÄT“ 2013: „Messwerte Luftgütedaten Brandenburg“, Potsdam

MIR - MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG (HRSG.) 2009 : „Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEP B-B“), Potsdam

STADT MITTENWALDE 2011: Landschaftsplanerischer Beitrag zum Gesamtflächen-nutzungsplan der Stadt Mittenwalde. Bearbeitung: planland - Planungsgruppe Landschaftsentwicklung.

AMT MITTENWALDE 1998: „Landschaftsplan Amt Mittenwalde“, Bearbeitung: Standke & Kandziora - Landschaftsarchitekten Berlin

LUGV – Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Abteilung Technischer Umweltschutz, Referat T4 „Luftqualität“ 2013: „Messwerte Luftgütedaten Brandenburg“, Potsdam

LUA - LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG 2011: Biotopkartierung Brandenburg Kartieranleitung, Potsdam.

LUA - LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG 2002: Rote Liste der etablierten Gefäßpflanzen Brandenburgs. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 15 (4), 70-80.

MLUR - MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (Hrsg.) 2000: Landschaftsprogramm Brandenburg, Potsdam, 70 S.

SCHOLZ, E. 1962: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs, Potsdam.

Gesetzliche Grundlagen

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist,

Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz (**BbgNRG**) vom 28. Juni 1996 (GVBl. I/96, S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juni 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 22]).

Brandenburgisches Wassergesetz (**BbgWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20], geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 32]).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen (und zur Sanierung von Altlasten – Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I, S. 1554, die zuletzt durch Art. 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Einwirkungen – Bundesimmissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740) geändert worden ist.

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S.2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – **BbgNatSchAG**) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3, ber. (GVBl. I/13 Nr. 21)]).

FFH-RL – **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**, 1997: Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt, Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften, Nr. L 305/42, 08.11.97

VRL – **Vogelschutzrichtlinie** – Rat der Europäischen Gemeinschaften (Hrsg.): Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, 79/409/EWG, Abl. L 103 vom 25.4.1979.

Bundesartenschutzverordnung (**BArtSchV**) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.