

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Wohnbebauung Krummensee – Hauptstraße 15“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Stadt Mittenwalde



Begründung

Satzung vom
XX.XX.2023

Planverfasser:

dorn – becker – architekten
Karl-Marx-Straße 3
15711 Königs Wusterhausen
Bearbeiter: Susanne Becker
Tel.: 03375 / 524393
s.becker@dbarchitekten.com

Verfasser Artenschutzfachbeitrag (Anlage):

DUBROW GmbH
Naturschutzmanagement
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee
Bastian Hirschfelder
Tel. 033763-63162

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Angaben zum Planverfahren	4
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Angaben zur Durchführung des Planverfahren	5
2. Bestand	7
2.1 Städtebauliche Situation	7
3. Übergeordnete Planungen	8
3.1 Landesplanung	8
3.2 Flächennutzungsplan	9
4. Planinhalt	10
4.1 Städtebauliche Zielstellung	10
4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
4.2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	10
4.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
4.2.4 Stellplätze und Garagen	15
4.2.5 Verkehrserschließung	15
4.2.6 Baulasten	16
4.2.7 Flächen für Versorgungsanlagen	16
4.2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
4.2.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
4.2.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	18
4.2.11 Gestaltungsfestsetzungen	18
4.2.12 Nachrichtliche Darstellungen	19
5. Versorgung - Entsorgung	19
5.1. Energieversorgung	19
5.2. Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung	19
5.3. Abfallentsorgung	20
5.4. Löschwasser	20
6. Auswirkungen der Planung	20
6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur	20
6.2 Auswirkungen auf die Umwelt	20
6.3 Belange des Immissionsschutzes	21
6.3.1 Verkehrsimmissionen auf das Plangebiet	21
6.3.2 Verkehrsimmissionen des Plangebiets auf die Umgebung	21
6.3.3 Immissionen durch den Standort der Feuerwehr	21
7. Belange des Umweltschutzes	21
7.1 Bestand und Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts	21
7.1.1 Schutzgut Boden	21
7.1.2 Schutzgut Wasser	22
7.1.3 Schutzgut Klima und Luft	23
7.1.4 Schutzgut Mensch	24
7.1.5 Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten	24
7.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	26
7.2 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Landschaftsteile	26
8. Flächenübersichten	27
9. Maßnahmen zur Planverwirklichung	28

Anlagen

- Vorhabenpläne mit Lageplan und Ansichten zur geplanten Bebauung
- aktualisierter Artenschutzbeitrag
- fachliche Stellungnahme: Konzepte zur Baugrubensicherung
- fachliche Stellungnahme: Schalltechnische Einschätzung
- fachliche Stellungnahme: Verkehrstechnische Einschätzung mit Anlage
- fachliche Stellungnahme: Entwurf Regenentwässerungskonzept

1.2 Angaben zur Durchführung des Planverfahren

Der Bebauungsplan dient der Errichtung von Mehrfamilienhäusern im teilweise bereits bebauten Innenbereich des Siedlungsgebiets von Krummensee, einem Ortsteil der Stadt Mittenwalde. Es erfolgt deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20.000 m².

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, da durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, 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 BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

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 erfolgte eine Prüfung, inwieweit die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte Arten und bestimmte Tier- und Pflanzenarten von der Planung berührt werden.

In der Anlage befindet sich ein entsprechender gegenüber der 1. Offenlage aktualisierter Artenschutzbeitrag.

Ebenfalls ist das geplante Bauvorhaben von vier einzeln stehenden Wohngebäuden mit einem Tiefgeschoss mit Tiefgarage in der derzeit geplanten Ausführung mit Stand der Vorplanung als Anlagen beigelegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt vorhabenbezogen, weil die Stadt Mittenwalde Baurecht für ein konkretes Vorhaben schaffen und dabei sicherstellen möchte, dass dieses Vorhaben umgesetzt wird. Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtend ein Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem sich der Vorhabenträger u.a. zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichten muss. Er wird dem mit der Stadt Mittenwalde einen Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabens abschließen, der Vertragsabschluss erfolgt vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans. Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks. Er hat gegenüber der Stadt Mittenwalde nachgewiesen, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dieser Plan stellt das Vorhaben und seine Erschließung dar. Für dieses Verfahren bildet der Vorhaben- und Erschließungsplan kein eigenes Dokument, sondern er ist in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans integriert.

Die Stadtverordnetenversammlung Mittenwalde hat am 17.02.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst und den Entwurf des Bebauungsplanes vom 19.11.2019 gebilligt und zur Offenlage bestimmt (Beschluss-Nr. B05/2020).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 25.06.2020 bis einschließlich 27.07.2020 statt. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs sind zahlreiche Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Mit Schreiben vom 04.März 2020 und vom 23.Juni 2020 sind 12 Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden Bestensee und Königs Wusterhausen an der Bauleitplanung beteiligt worden und es wurden von 11 Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben.

Infolge der Beteiligung wurde Fachgutachten eingeholt in Bezug auf die Art der Gründung der Gebäude, der Versickerung des Oberflächenwassers sowie Schallemissionen (insbesondere Tiefgaragenzufahrt und Verkehr). Die Planung wurde nachfolgend überarbeitet. Neben der Einarbeitung der gutachterlichen Aussagen in Planung, Begründung und den Entwurf des Durchführungsvertrages betraf dies insbesondere die folgenden Punkte:

- Überarbeitung der Vorhabenplanung – Reduzierung der Grundfläche des obersten Geschosses, Verzicht auf auskragende Balkone
- Überarbeitung und Ergänzungen in der Planzeichnung: Klarstellung, dass kein Baugebiet festgesetzt wird (keine Anwendung der Regelung des § 12 Abs. 3a BauGB), Eintragung der Abgrenzung des Vorhabengebiets. Ergänzung Bemaßungen und Lage der optionalen Grundstückszufahrt an der Hauptstraße, Festsetzung der max. Höhe der Gebäude, Festsetzungen eines Mindestmaßes für das Zurücktreten des obersten Geschosses, Festsetzung zur Begrünung des Tiefgeschosses
- Ergänzung Angaben zur Löschwasserversorgung und zum Brandschutz
- textliche Übernahme der Maßnahmen zum Artenschutz auf die Planzeichnung als Hinweise
- Ergänzung der Begründung um die oben genannten Punkte, außerdem ausführlichere Darlegung der Umweltbelange

Die Änderungen berühren in ihrer Summe die Grundzüge der Planung. Daher ist es erforderlich, den Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen.

Die Stadtverordnetenversammlung Mittenwalde hat am XXXXX.2023 den Beschluss zur erneuten Aufstellung des nach der 1.Offenlage entsprechend geänderten Bebauungsplanes gefasst und den Entwurf des Bebauungsplanes vom 16.05.2023 gebilligt und zur Offenlage bestimmt (Beschluss-Nr. B /2023).

2. Bestand

2.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Siedlungsgebiet des Ortsteiles Krummensee der Stadt Mittenwalde in zentraler Siedlungslage. Die nächste Einkaufsgelegenheit befindet sich in Königs Wusterhausen, bzw. in Bestensee. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 550 m Entfernung.



Abb. 2: Luftbild (Quelle Google Maps) mit Lage des Plangebietes im Ortsteil Krummensee

Gegenüber dem Baugrundstück befindet sich östlich die „Hauptstraße“ und auf der anderen Seite der Straße der „Krumme See“. Westlich grenzt das Planungsgebiet an die „Galluner Straße“ und an den Feuerwehrstandort. Das Feuerwehrgebäude wurde zwischenzeitlich erheblich erweitert und umgebaut.

Auf den unmittelbar nördlich und südlich angrenzenden Grundstücken befinden sich ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser. In der weiteren Umgebung dominieren zweigeschossige Bebauungen.

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die öffentlichen Straßen „Hauptstraße“ und „Galluner Straße“ gesichert.

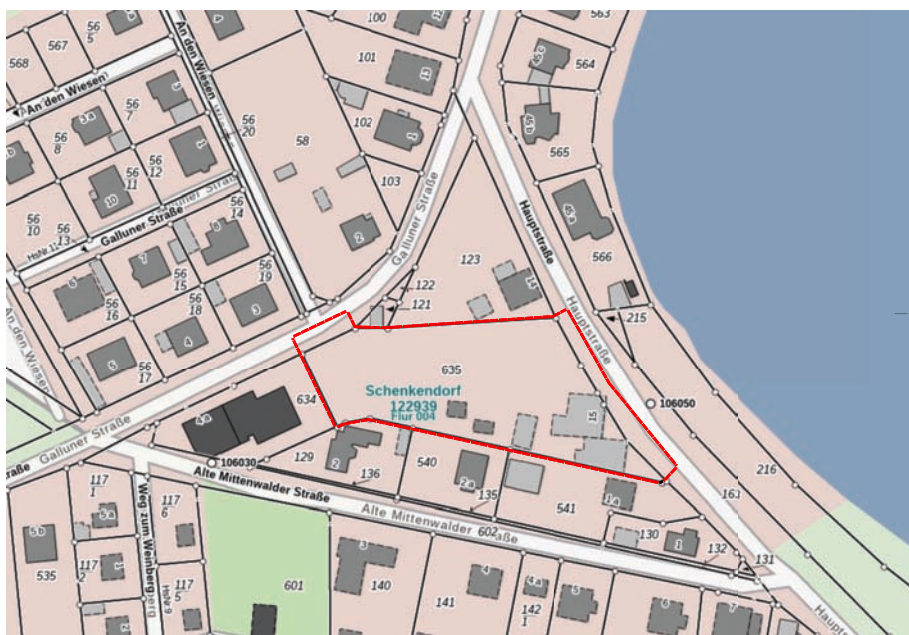


Abb. 3: Ortslage (Quelle Brandenburg Viewer) mit eingetragenem Geltungsbereich und Nachbarbebauungen



Abb. 4: Blick vom Seeufer auf das Planungsgebiet



Abb.5: Blick von Süden entlang der Hauptstr.

Abb. 6: Blick auf das Ufer „Krummer See“



Abb. 7: Blick auf die nördliche Nachbarbebauung



Abb. 8: Bebauungen in Krummensee

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landesplanung

Maßgeblich zu berücksichtigen für die Planung sind die Ziele der Raumordnung gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 01.07.2019.

Die Stadt Mittenwalde gehört gemäß LEP HR Z1.1 in der Hauptstadtregion zum Berliner Umland und der Ortsteil Krummensee ist nur ca. 5 km von Königs Wusterhausen entfernt, welches gemäß LEP HR Z 3.6/2 ein Mittelzentrum im Berliner Umland ist. Hier befindet sich ein Bahnanschluss und S-Bahnanschluss in die Metropole Berlin.

Gemäß den Zielen der Siedlungsentwicklung des LEP HR G 5.1 soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes von Krummensee einem Ortsteil der Stadt Mittenwalde und ist an die vorhandene Infrastruktur angebunden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme die Planung wie folgt beurteilt (Schreiben vom 27.03.2020):

Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Erläuterungen:

Die Gemeinde Mittenwalde plant inmitten des Ortsteils Schenkendorf-Krummensee eine 0,35 ha umfassende Wohnsiedlungsfläche (Nachverdichtung der Wohnbebauung im Innenbereich).

Für die Planung sind folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:

Z. 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR: Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (1ha/1.000 EW)

Die Planung schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an und kann im Rahmen der Innenentwicklung weitergeführt werden.

Die Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet steht somit auch nach Auffassung der Landesplanungsbehörde im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Krummensee weist die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 BauNVO aus.

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Wohnnutzung (Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern). Das steht somit im Einklang mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde. Eine Änderung ist nicht erforderlich. .

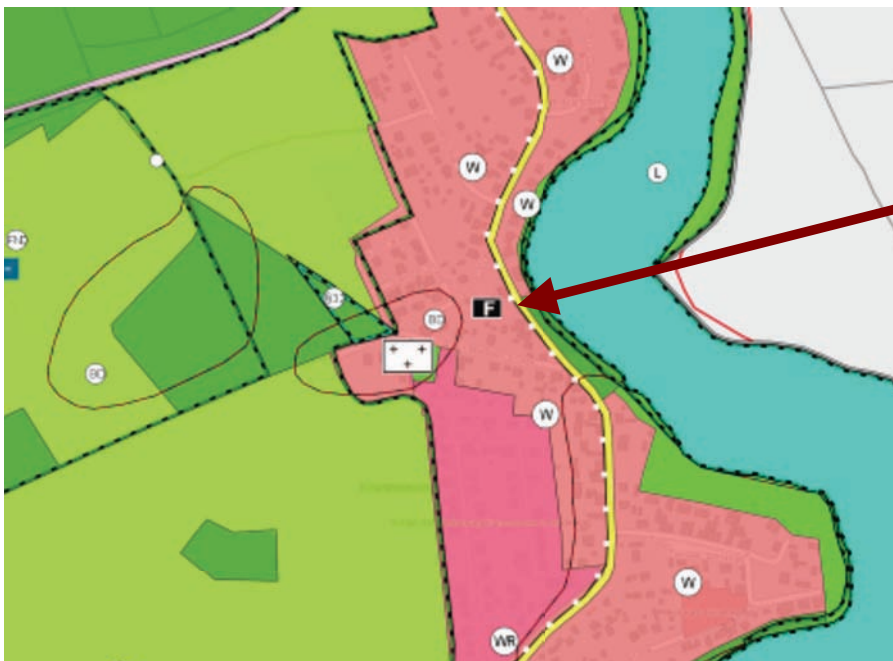


Abb. 9 - Ausschnitt FNP der Stadt Mittenwalde mit Lage Plangebiet (Quelle Geoportal)

4. Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielstellung

Die Stadt Mittenwalde strebt eine gleichmäßige Entwicklung seiner Ortsteile an. Das umfasst insbesondere auch die Schaffung der Voraussetzungen zur Deckung des Wohnbedarfs in den einzelnen Ortsteilen.

Im Ortsteil Krummensee sind derzeit nur noch in sehr begrenztem Umfang innerörtliche Bauflächen verfügbar. Die meisten verfügbaren Bauflächen stehen durch die geringe Größe der Flächen vorrangig für den individuellen Wohnungsbau (Einfamilienhäuser) zur Verfügung. Für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern sind kaum noch geeignete Flächen vorhanden. Die Grundstücksfläche des Plangebietes weist aufgrund seiner zusammenhängenden bebaubaren Fläche und Größe von 3.312qm hierfür ein großes Potential auf.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Mittenwalde die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass vier Mehrfamilienhäuser mit einer ausreichend großen Tiefgarage errichtet werden können und der zentrale Siedlungsteil des Ortsteiles Krummensee somit angemessen genutzt werden kann.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Siedlungslage an der „Hauptstraße“, unmittelbar westlich des unbebauten Uferbereiches des „Krummen Sees“.

Es umfasst in der Flur 4 der Gemarkung Schenkendorf das Flurstück 635, das zwischenzeitlich aus der Zusammenlegung der Flurstücke 124, 125, 126, 127 und 624 entstanden ist.

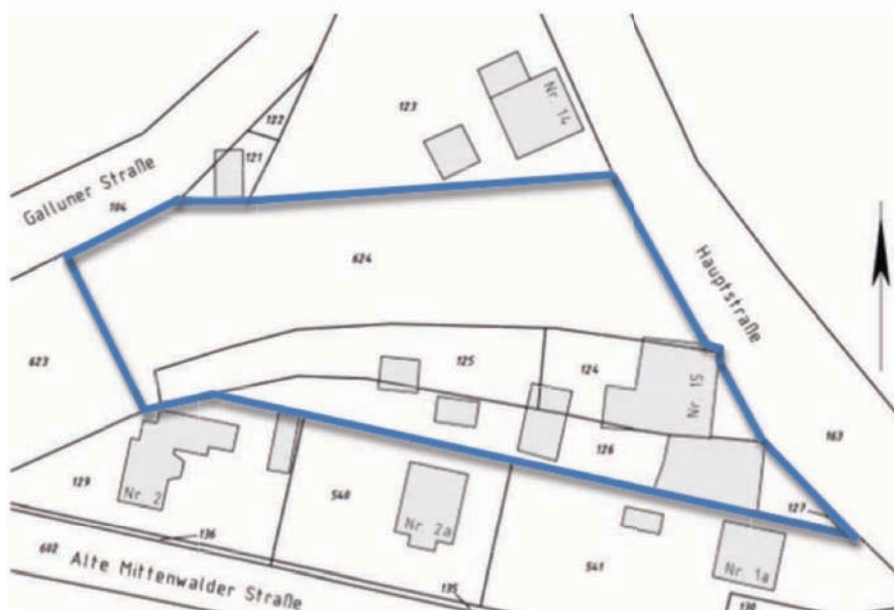


Abb.10 - Auszug Katasterkarte zum Plangebiet mit den Flurstücken vor Zusammenlegung der Flurstücke

Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an ein Wohngrundstück an, das mit einem zweigeschossigem Wohnhaus mit Satteldach bebaut ist.
Südlich grenzen drei Grundstücke mit Einfamilienhäusern an das Plangebiet an, die zum Teil von der „Alten Mittenwalder Straße“ aus erschlossen werden.

Im Westen grenzt das Gelände der Feuerwehr an das in 2019-2020 erweiterte Feuerwehrgebäude. Es grenzt dort auch an die „Galluner Straße“ an.

Östlich wird das Plangebiet durch die Hauptstraße begrenzt.

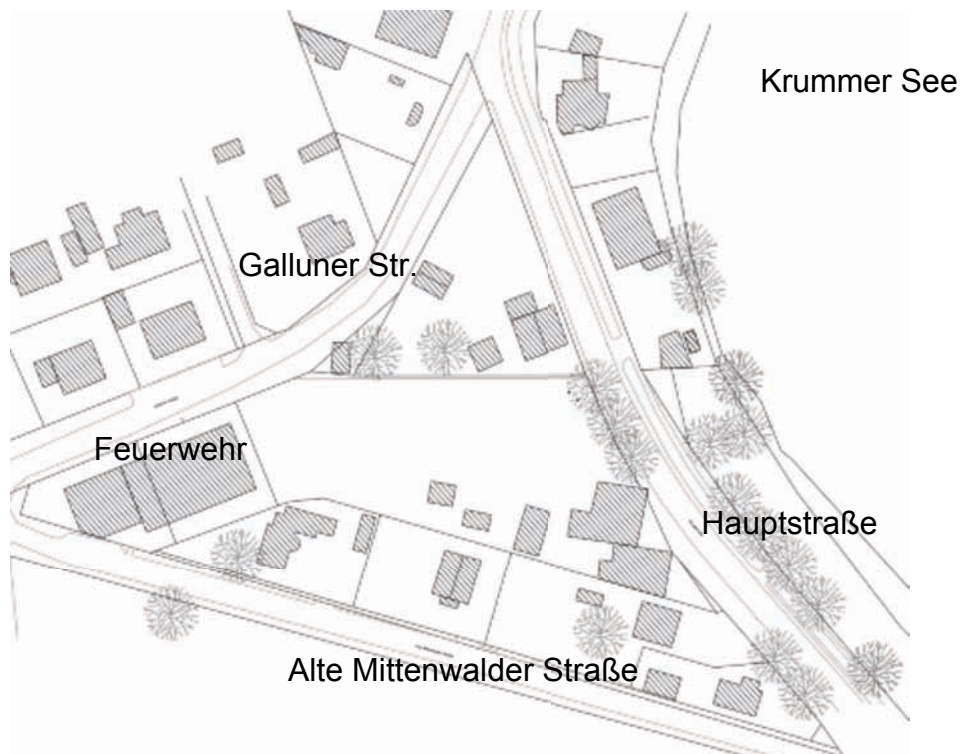


Abb. 11 - Lageplan mit Darstellung des westlich angrenzenden, großzügig erweiterten Feuerwehrgebäudes

4.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch den gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde als Wohnbaufläche vorbestimmt. Dieser Vorgabe folgt der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Baurecht für vier Wohngebäude schafft. Zulässig sind darüber hinaus Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Damit soll ermöglicht werden, dass in den Wohnungen im Bedarfsfall beispielsweise eine Arztpraxis oder ein Rechtsanwaltsbüro betrieben werden kann. Die Regelung erfolgt in Anlehnung an § 13 BauNVO. Diese Vorschrift gilt hier jedoch nicht unmittelbar, weil kein Baugebiet nach BauNVO festgesetzt wird.

Maß der baulichen Nutzung

Die vorgesehene Bebauung besteht aus einem durchgehenden Tiefgeschoss, das als Tiefgarage mit Stellplätzen für PKW und Motorräder genutzt werden soll sowie neben einem Raum für Haustechnik auch Abstellräume und Fahrradabstellräume vorsieht.

Die vier einzeln stehende Wohngebäude sind jeweils dreigeschossig und verfügen über sechs Wohnungen.

Die Grundflächenzahl ist nach §17 BauNVO für reine Wohngebiete mit 0,4 vorgesehen. Nach §19 Abs.4 BauNVO darf die GRZ durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Daraus ergibt sich für die Baufläche eine mögliche GRZ von 0,6 einschließlich der Nebenanlagen und Tiefgarage.

Das Baugrundstück weist eine Grundstücksfläche von 3.312 qm auf. Die bebaubare Fläche wäre mit einer GRZ von 0,4 für Wohnbauflächen damit 1.325 qm.

Die geplanten vier Mehrfamilienhäuser unterschreiten diese mögliche überbaubare Fläche. Die Grundflächen sind unterschiedlich groß und betragen mit Stand der derzeitigen Vorplanung und einschließlich der derzeit geplanten Terrassenflächen zwischen ca.250qm und 280qm. In der Festsetzung wird von einer maximalen Grundfläche von 320 qm ausgegangen und damit Vorsorge für baukonstruktive oder andere bauliche Notwendigkeiten getroffen, die sich in der weiteren Planung und zukünftig ergeben können. Bei einer maximalen Grundfläche der Wohnhäuser von jeweils 320 qm wird die GRZ von 0,4 (Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für Wohngebiete) deutlich unterschritten.

Gemäß §19 Abs.4 BauNVO sind Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen. Gleichzeitig kann die Grundfläche für diese Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Dadurch ist eine GRZ für alle baulichen Anlagen von 0,6 möglich, was einer Fläche von 1.987 qm entspricht.

Trotz einer effektiven Anordnung der Stellplätze als Tiefgarage im Tiefgeschoss unter den Wohngebäuden wird zusammen mit den Wegeflächen und Müllabstellplätzen nach der derzeitigen Planung eine Fläche von rund 2.020 qm überbaut. Das sind ca. 33 qm mehr als zulässig und entspräche einer GRZ von rund 0,61. Die gesetzlich vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit der GRZ ist somit nicht ganz ausreichend

Im Zuge der Durcharbeitung und Durchführung des Projektes können sich zudem weitere Anforderungen an die GRZ ergeben. Diese können sich aus baukonstruktiven und anderen baulichen Notwendigkeiten ergeben oder auch durch zur Zeit noch nicht absehbare Anforderungen wie z.B. oberirdische Abstellplätze für Hilfsmittel von Personen mit Mobilitätseinschränkungen und dergleichen. Daher soll im Sinne einer Vorsorge eine GRZ von bis zu 0,65 zulässig sein. Damit wird im Bebauungsplan im Verhältnis zur vorliegenden Planung eine zusätzliche Überschreitung der GRZ ermöglicht, die bis zu 132 qm betragen kann.

Diese zusätzliche Überschreitung ist insgesamt geringfügig. Die GRZ bleibt deutlich unterhalb des Kappungswertes von 0,8 (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze durch eine Tiefgarage bedeutet eine flächensparende Bauweise. Sie ermöglicht außerdem, das Grundstück zu begrünen. Würden die erforderlichen Stellplätze oberirdisch angelegt, wäre das Maß der Bodenversiegelung erheblich höher. Das Tiefgeschoss wird in den Bereichen, wo keine oberirdische Bebauung vorgesehen ist, mit einer Bodenschicht abgedeckt und begrünt. Damit wird den Belangen des Umweltschutzes sowie den Anforderungen des §1a Abs.2 BauGB entsprochen und die Bodenversiegelung begrenzt.

Mit den begrüntem Bereichen über dem Tiefgeschoss wird die zusätzliche Überschreitung der GRZ ausgeglichen. Hierzu erfolgt eine entsprechende Festsetzung (siehe unter Punkt

4.2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

Gleichzeitig werden die maximal zulässigen Grundflächen für die Wohngebäude mit 320 qm festgesetzt sowie eine maximale Grundfläche für das Tiefgeschoss zusammen mit den Wohngebäuden mit 1.900 qm. Außerhalb der Grundfläche des Tiefgeschosses und der Wohngebäude steht damit noch eine Fläche von 250 qm für die Grundflächen von oberirdischen Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO zur Verfügung. Dies entspricht einer GRZ von 0,65.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, beschränkt sich die Zulässigkeit von Vorhaben auf das Vorhaben, das Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans und des Durchführungsvertrages ist (vier dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage). Von der Regelung des § 12 Abs. 3a BauGB wird kein Gebrauch gemacht. Folglich kann sich die Festsetzung von Nutzungsmaßen auf die Grundfläche sowie auf die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Geschosse und der zulässigen Gebäudehöhe beschränken.

Die Anzahl der zulässigen oberirdischen Geschosse wird mit drei festgesetzt. Hinzu kommt das Tiefgeschoss mit der Tiefgarage und den Abstellräumen, das aber bauordnungsrechtlich nicht als oberirdisches Geschoss gilt, da es nicht mindestens 1.40 m über die Geländeoberfläche ragt.

Ortsüblich sind zweigeschossige Wohnhäuser, die häufig mit steilen Dächern und zum Teil genutzten Spitzböden ausgestattet sind. Die Firsthöhen der angrenzenden Wohnhäuser liegen bei 9 m bis fast 10 m. Dies entspricht in etwa einer Dreigeschossigkeit. Zudem ergibt das Gelände einen Höhenversprung zu den südlich gelegenen Einfamilienhäusern, die dadurch zum Teil bis zu 1m höher liegen.

Für die geplante Bebauung wird daher eine maximale Firsthöhe von 11 m (OK Flachdach) über dem angrenzenden Gelände festgesetzt. Ausgenommen sind davon technisch notwendige Anlagen und Aufbauten mit einer Grundfläche bis zu maximal 10 qm, die diese Höhe um bis zu 1,50 m noch überschreiten dürfen. Dies betrifft Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Abgas- und Entlüftungsrohre und andere technisch notwendige Anlagen wie z.B. die Aufzugsüberfahrten. In der Planzeichnung wird ein Geländehöhenpunkt eingetragen, der als Ausgangshöhenbezug gilt. Die zulässige Gebäudehöhe liegt damit bei +48,75 m über NHN.

Hierzu erfolgt eine entsprechende Festsetzung (siehe unter Punkt 4.2.11 Gestaltungsfestsetzungen).

Bei der vorgesehenen Bebauung mit drei oberirdischen Geschossen soll das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgeführt werden und dem entsprechend eine um mindestens 30% kleinere Grundfläche aufweisen. Flächen von Dachterrassen und Balkonen bleiben hiervon gemäß §20 Abs.4 BauNVO unberücksichtigt. Für die nördliche und westliche Seite wird ein Zurücksetzen der Fassade um mindestens einen halben Meter festgesetzt. Durch die Staffelung in der Gebäudeansicht soll sich das oberste Geschoss von den beiden darunter liegenden Geschossen gestalterisch deutlich absetzen, wodurch eine optische Aufweitung des Straßenraumes erfolgt und sich die neue dreigeschossige Bebauung in die Umgebung besser einfügt.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung lauten wie folgt (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB):

Zulässig sind vier Wohngebäude mit jeweils bis zu drei oberirdischen Geschossen und einer Grundfläche von jeweils maximal 320 qm sowie ein Tiefgeschoss für PKW-Stellplätze und

Abstellräume. Die Grundfläche des Tiefgeschosses darf einschließlich der Grundflächen der oberhalb des Tiefgeschosses angeordneten Wohngebäude maximal 1.900 qm betragen. Für die Grundflächen von oberirdischen Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, die außerhalb der Grundfläche des Tiefgeschosses liegen, ist eine Fläche von maximal 250 qm zulässig.

Zulässig sind auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Die Außenwände des dritten Geschosses müssen gegenüber dem darunterliegenden Geschoss an der West- und der Nordfassade um mindestens 0,5 m zurücktreten. Hiervon ausgenommen sind Fassaden von Treppenhäusern. Das dritte Geschoss darf maximal 70. v.H. der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen. Dachterrassen und Balkone bleiben gemäß §20 Abs.4 BauNVO unberücksichtigt.“

4.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Bauweise werden keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ergibt sich diese aus der Darstellung des Vorhabens. Entsprechend der geplanten Bauweise handelt es sich gemäß § 22 Abs.2 BauNVO um eine offene Bauweise.

Das Tiefgeschoss verbindet die einzelnstehenden Wohngebäude.

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt. Mit ihnen wird die Lage der Wohngebäude bestimmt. Das Baufeld orientiert sich an den Außenkanten des Vorhabens (Tiefgeschoss) sowie an der Grenze des Vorhabengebiets.

Die Tiefgaragenzufahrt liegt teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.

In der folgenden Abbildung sind die sich aus der geplanten Bebauung ergebenden Abstandsflächen dargestellt. Die Abstandsflächen werden gemäß §6 BbgBO eingehalten.

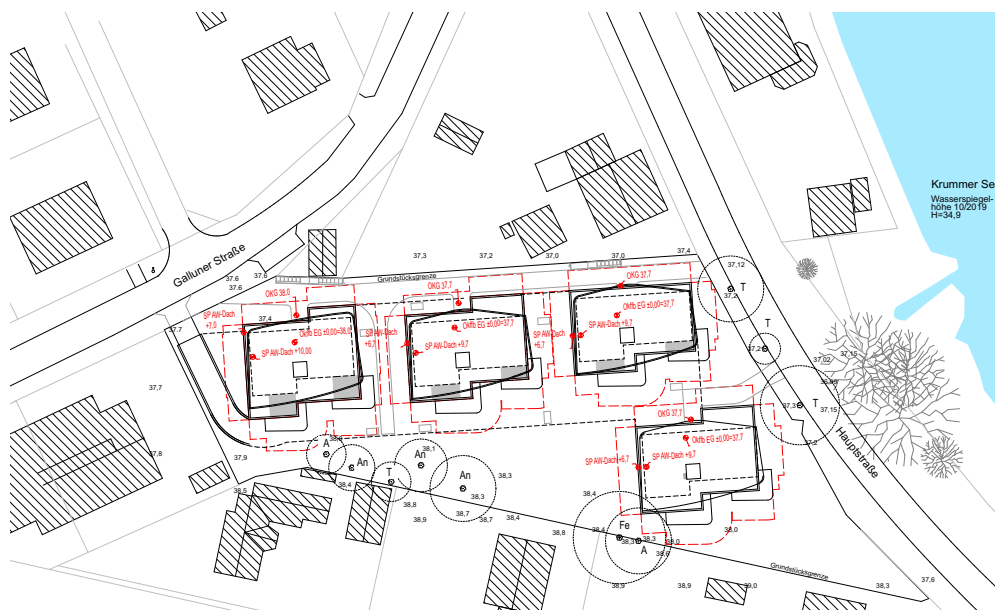


Abb. 12 - Lageplan mit Darstellung der geplanten Bebauung und der Abstandsflächen

Der Nachweis der Abstandsflächen erfolgt mit den Bauantragsunterlagen bei der unteren Bauaufsichtsbehörde.

In der Planzeichnung werden Maße der Baukörper angegeben, die das Bauvorhaben erläutern. Die Maße haben keinen Festsetzungscharakter.

4.2.4 Stellplätze und Garagen

Gemäß der Vorhabenplanung ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Die geplante Tiefgarage ist durch ihre Größe von ca. 900 m² gemäß §1 Abs.8 Pkt.2 BbgGStV eine Mittelgarage (Größe < 1.000 qm).

In der Tiefgarage werden gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Mittenwalde ausreichend PKW-Stellplätze vorgesehen sowie darüber hinaus noch weitere Stellplätze zur Absicherung des tatsächlichen Bedarfs hergestellt.

Die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Mittenwalde vom 07.09.2007 ergibt nach den berechneten Nutzflächen der 24 Wohneinheiten nach DIN 277-1:1987-06 einen Bedarf an 24 Stellplätzen. Bei der Berechnung wurden gemäß der Satzung die in der Anlage 1 benannten Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Mehrfamilienhäuser zugrunde gelegt. Dabei muss für Wohneinheiten mit weniger als 100qm Nutzfläche (Nutzflächenberechnung nach DIN 277-1:1987-06) nur 1 Stellplatz hergestellt werden.

Entsprechend der derzeitigen Vorhabenplanung mit Stand Vorplanung werden in der Tiefgarage 35 PKW-Stellplätze errichtet. Damit stehen über das erforderliche Maß hinaus noch 11 weitere Stellplätze zur Verfügung.

4.2.5 Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist über die „Hauptstraße“ und die „Galluner Straße“ an öffentliche Verkehrsflächen angebunden.

Verfahrensbegleitend wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchung reichen die bestehenden Straßen aus, um den durch das Vorhaben hervorgerufenen zusätzlichen Verkehr abzuwickeln. Die Untersuchung ist dieser Begründung als Anlage angefügt.

Vorgesehen ist die Zufahrt zur Tiefgarage von der „Galluner Straße“ aus. Bis zu den Hauseingängen sind jeweils Gehwege geplant.

Von der Hauptstraße aus soll optional eine weitere Zufahrt möglich sein, um den hinteren Grundstücksbereich erschließen zu können. Diese Erschließung dient für Wartungszwecke und Revisionen an den Gebäuden, Grundstückspflegemaßnahmen und Ähnlichem. Sie kann im Bedarfsfall auch der Erschließung von Nebenanlagen und oberirdischen Garagen und Stellplätzen dienen, wenn es dafür ein aus heutiger Sicht noch nicht notwendiges Erfordernis gibt (z.B. das Abstellen von Rollstühlen, Krankenfahrstühlen o.ä.). Bei dem aktuell geplanten Bauvorhaben besteht derzeit kein Bedarf für eine zweite Zufahrt. Die Aufnahme in der Planzeichnung soll im Sinne einer Vorsorge für einen späteren Zeitpunkt die planungsrechtliche Genehmigungsvoraussetzung für eine Zufahrt von der Hauptstraße aus herstellen.

Aufstell- und Bewegungsflächen sowie Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr sind auf dem Grundstück nicht notwendig, da kein Gebäudeteil mehr als 50m von einer öffentlichen

Verkehrsfläche entfernt ist. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind hierbei die Hauptstraße und die Galluner Straße. Die Häuser können über die Gehwege erreicht werden. Der 2. Rettungsweg aus den Gebäuden führt über zum Anleiten bestimmte Fenster. Die Brüstungen der Fenster liegen unterhalb von 8m über Gelände. Für diese Bereiche sind Anleiterstellen vorgesehen.

Der Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden ist über die Zugänge zu den Gebäuden sichergestellt. Die Anleiterflächen sind in der Planzeichnung dargestellt.

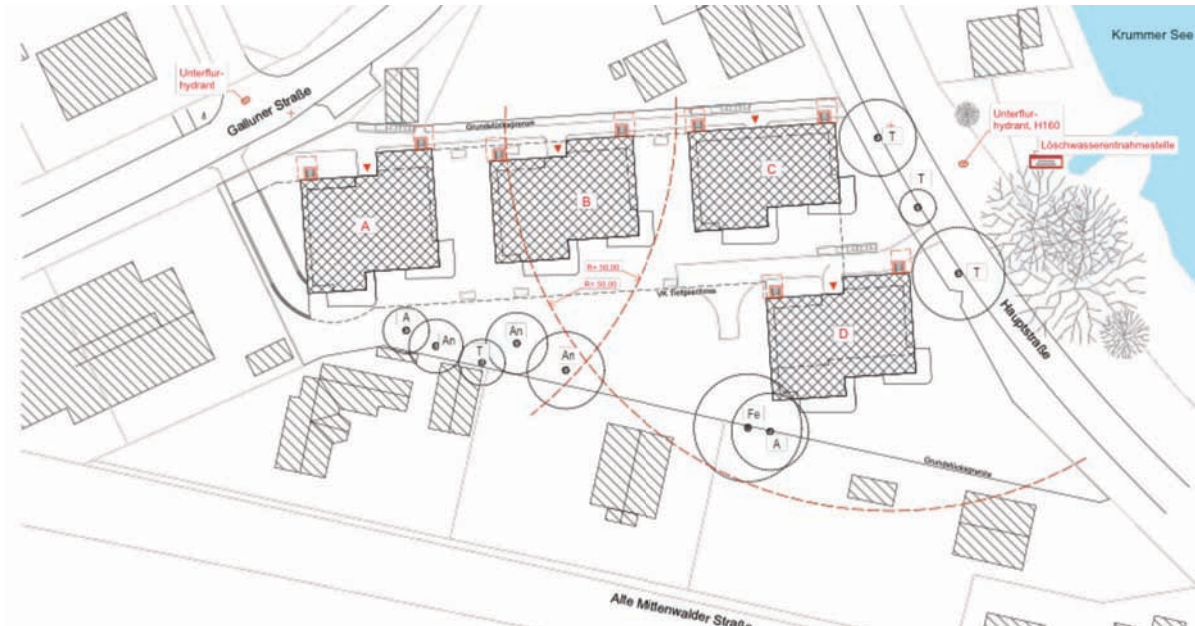


Abb. 13 - Darstellung geplantes Bauvorhaben mit Löschwasserversorgung und Zuwegung Feuerwehr

4.2.6 Baulasten

Es bestehen derzeit keinerlei Baulasten. Für die Umsetzung des Vorhabens sind keine Baulasten erforderlich.

4.2.7 Flächen für Versorgungsanlagen

In der Planzeichnung werden zwei Stellfläche für Abfallbehälter dargestellt. Diese Standorte befinden sich jeweils an Zuwegungen zu den Wohngebäuden nahe der öffentlichen Verkehrsflächen „Hauptstraße“ bzw. „Galluner Straße“. Sie sollen gewährleisten, dass die Bereitstellung der Abfallbehälter zur Abfuhr mit möglichst wenig Aufwand erfolgen kann.

Diese Standorte haben keinen Festsetzungscharakter. Die abschließende Festlegung erfolgt im Zuge der weiteren Planung in Abstimmung mit dem zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieb.

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

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplans nach der Vorschrift des § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig und sind nicht auszugleichen. Unabhängig davon

werden im Rahmen dieses Bauvorhabens Maßnahmen festgesetzt, die der Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes dienen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Minderung des Umfanges von Flächenversiegelungen zu.

Es wird im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung bestimmt:

"Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Die Befestigung von Wegeflächen ist nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Die Oberfläche des Tiefgeschosses ist, soweit es nicht als Standfläche für Wohngebäude dient, mit einer mindestens 50 cm starken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Ausgenommen davon sind die Flächen für Terrassen- und Wege sowie für erforderliche technische Anlagen.“

Die Verwendung von wasserdurchlässigem Material bei den Wegeflächen ist insbesondere auch im Interesse der Sicherung einer möglichst großen Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich.

Die Festsetzung von begrünten Bereichen über der Tiefgarage dient dem Ausgleich der zusätzlichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche, die über die Regelung des § 19 Abs.4 BauNVO (Erhöhung um 50%) hinausgeht..

Das anfallende Oberflächenwasser kann nicht vollständig auf dem Grundstück versickert werden. Es wurde verfahrensbegleitend ein Entwässerungskonzept erstellt, dass die komplexe Entwässerungs- und Schichtenwasserproblematik auf dem Grundstück betrachtet. Trotz der Nutzung von Flächen für eine Versickerungsmulde wird es bei bestimmten Wetterlagen erforderlich werden, einen großen Teil des anfallenden Oberflächenwassers in den „Krummen See“ einzuleiten. Hierzu gab es im Rahmen der Konzepterstellung bereits Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald. Der Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswassereinleitung wird im Zuge des Bauantragsverfahrens gestellt werden. Das Entwässerungskonzept ist dieser Begründung als Anlage angefügt.

Um einen Verbotstatbestand nach § 17 BbgNatSchAG zu vermeiden, sind die Bäume am Straßenrand, die Bestandteil einer Allee sind, zu erhalten und außerdem Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Schutz von Gehölzbeständen:

Die entlang des Bauabschnittes vorhandenen Gehölzbestände sind gegen mechanische Beanspruchungen durch die Fahr- und Bautätigkeit zu sichern. Maßnahmen des äußeren Baumschutzes (Einschalung gem. DIN 18920) sind an allen Bäumen auf der Straßenseite des B-Plangebietes erforderlich. Auf intensive Aufastungen für die Aufstellung einer Bohlenummantelung soll verzichtet werden, wenn der Schutz auch durch andere Möglichkeiten (z.B., Bauzaunfeld in Betonfuß) oder optische Kennzeichnung des Sperrbereichs, z.B. mit Warnband, gesichert werden kann.

Wurzelschutz:

Um die Einflüsse auf den Baumbestand und dessen Wurzelbereich zu minimieren sind Maßnahmen zu ergreifen. Es sind Ablagerungen im Wurzelbereich und das Befahren des unbefestigten Wurzelbereichs zu unterlassen. Zum Wurzelbereich zählt die offene Bodenfläche unter der Kronentraufe zzgl. 1,50 m.

4.2.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Von dem Vorhaben gehen gemäß seinem Charakter als Wohngebiet und seinem geringen Umfang keine Zunahme von schädlichen Umwelteinwirkungen für die Umgebung aus. Es entsteht lediglich der für eine Wohnnutzung typische Anliegerverkehr. Dieser Anliegerverkehr erhöht sich durch das Vorhaben im Vergleich zu dem bereits vorhandenen Anliegerverkehr. Um zu ermitteln, ob dieser zusätzliche Verkehr Beeinträchtigungen für die umgebenden Wohnnutzungen zur Folge haben könnte, wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde bestätigt, dass die bestehenden Straßen für den durch das Vorhaben hervorgerufenen zusätzlichen Verkehr ausreichen.

Diese Untersuchung ist Anlage der Begründung.

Untersucht wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung außerdem, ob es zu Überschreitungen von Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. von Immissionsrichtwerten der TA Lärm an den Fassaden der benachbarten Gebäude kommen kann. Ursächlich könnte insbesondere die Tiefgarageneinfahrt sein. Ergebnis der Untersuchung ist, dass die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete sowohl tagsüber als auch nachts deutlich unterschritten werden. Die schalltechnische Untersuchung ist ebenfalls als Anlage angefügt.

Somit sind durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung der bestehenden umliegenden Wohnnutzungen zu erwarten.

Auch ist das Vorhaben selbst keinen Beeinträchtigungen ausgesetzt. Die vorbeiführende Hauptstraße wird zur innerörtlichen Erschließung des Ortsteiles Krummensee genutzt. Der Verkehr ist auf den innerörtlichen Verkehr begrenzt.

4.2.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 2 der bisher gültigen „Satzung der Stadt Mittenwalde zum Schutz von Bäumen und Hecken“ sind Bäume ab einem Stammumfang von 60 cm (BHD 19 cm), gemessen in einer Höhe von 1,30 über dem Erdboden, auf öffentlichen und privaten Flächen geschützt. Nach § 2 Abs. (3) gilt dies jedoch nicht für Grundstücke mit einer vorhandenen Bebauung von bis zu zwei Wohneinheiten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Rotbuchen mit einem BHD von mind. 60 cm.

Demnach sind die Bäume im Plangebiet bisher nicht unter den Schutz durch die „Satzung der Stadt Mittenwalde zum Schutz von Bäumen und Hecken“ gefallen. Ein großer Teil des ursprünglich auf dem Grundstück vorhandenen Baumbestandes wurde bereits kurz nach der Übernahme des Grundstücks durch den Vorhabenträger gerodet. Das Fällen der Gehölze erfolgte im Einklang mit der Baumschutzsatzung der Stadt Mittenwalde außerhalb der Schutzzeit von Nist-, Brut- und Lebensstätten. Eine Ersatzanpflanzung gemäß § 7 der „Satzung der Stadt Mittenwalde zum Schutz von Bäumen und Hecken“ war nicht erforderlich.

Die Baumschutzsatzung ist derzeit außer Kraft, sie soll aber neu beschlossen werden.

4.2.11 Gestaltungsfestsetzungen

Für das Baugebiet wird festgesetzt, dass nur Dächer mit einer Dachneigung von max. 20 Grad zulässig sind. Das entspricht dem Entwurf für das Vorhaben und sichert, dass die

Gesamthöhe des Gebäudes über die möglichen 3 oberirdischen Geschosse hinaus durch eine flache Dachneigung begrenzt wird.

Die Umgebungsbebauungen weisen unterschiedliche Dachneigungen auf, sodass keine städtebaulichen Erfordernisse zu einer Anpassung an Nachbarbebauungen bestehen. Zusätzlich wird die maximale Firsthöhe der Gebäude festgesetzt wie unter Punkt 4.2.2 (Art und Maß der baulichen Nutzung) bereits dargelegt.

Es wird deshalb im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung bestimmt:

„Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §87 BbgBO):

Zulässig sind Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 20 Grad.

Die Firsthöhe der Gebäude darf eine Höhe von 11,0 m über dem in der Planzeichnung eingetragenen Geländehöhenpunkt (entspricht 48,75 m über NHN) nicht überschreiten. Technische Anlagen und Aufbauten dürfen diese Gebäudehöhe um bis zu 1,50m überschreiten, soweit deren Fläche in der Summe 10 qm je Gebäude nicht überschreitet.“

4.2.12 Nachrichtliche Darstellungen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan bildet kein gesondertes Dokument. Er ist in die Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans integriert. Zur Klarstellung wird auf der Planzeichnung folgender Hinweis angebracht:

"Die Darstellungen des Vorhaben- und-Erschließungsplanes sind Bestandteil der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan."

Hingewiesen wird ferner darauf, dass sich die Aufstellflächen für die Feuerwehr im öffentlichen Straßenraum befinden. Somit sind keine entsprechenden Darstellungen im Bebauungsplan bzw. im Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich.

Die Darstellungen des Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan haben nachrichtlichen Charakter. Sie sind in ihren grundsätzlichen Aussagen verbindlich (Anzahl und Lage Gebäude, Lage Tiefgaragenzufahrt), unterliegen jedoch der Konkretisierung im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsplanung.

Westlich des Plangebietes befindet sich in einiger Entfernung der Friedhof von Krummensee. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Friedhofs als Bodendenkmal gekennzeichnet. Das Plangebiet selbst ist kein Bodendenkmal.

5. Versorgung - Entsorgung

5.1. Energieversorgung

Das Baugebiet ist über die Hauptstraße an das Stromnetz der EON.edis AG und an das Erdgasnetz der EWE angeschlossen. Die Herstellung der Anschlüsse an das bestehende Netz obliegt dem Vorhabenträger.

5.2. Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Der Ortsteil Krummensee verfügt über ein zentrales Trink- und Abwassernetz. Das Grundstück ist an das Netz in der Hauptstraße angeschlossen. Für den Anschluss hat der Vorhabenträger die erforderlichen Vereinbarungen mit dem MAWV zu treffen.

5.3. Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt durch den SBAZV über die vorhandenen öffentlichen Straßen.

5.4. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz der Gebäude ist gewährleistet. Die Grundversorgung kann über das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen. Unterflurhydranten sind in unmittelbarer Nähe in der Galluner Straße und in der Hauptstraße vorhanden.

Zusätzlich befindet sich direkt gegenüber vom Plangebiet an der Hauptstraße die Löschwasserentnahmestelle aus dem offenen Gewässer "Krummer See".

Die Lage der Löschwasserversorgungsstellen ist in der Planzeichnung eingetragen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Mit dem Vorhaben wird eine geordnete Verdichtung der Bebauung in zentraler Siedlungslage von dem Ortsteil Krummensee vorbereitet.

Wesentliche Auswirkungen für die städtebauliche Struktur sind mit dem Vorhaben nicht verbunden, da die Umgebung des Grundstücks bereits mit Einfamilienhäusern bebaut ist und für die Umsetzung von mehrgeschossigen Wohngebäuden mit mehreren Wohnungen keine adäquaten Grundstücksflächen zur Bebauung in der näheren Umgebung zur Verfügung stehen.

Mit der Errichtung von Wohngebäuden in zentraler örtlicher Lage wird ein am Bedarf der Bevölkerung orientiertes Angebot geschaffen.

Die Bebauung kann ohne zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen erfolgen und sichert somit eine effektivere Nutzung der vorhandenen Anlagen. Insgesamt wird seitens der Stadt Mittenwalde erwartet, dass mit der Realisierung des Vorhabens positive Wirkungen für die Siedlungsstruktur entstehen.

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf geschützte Landschaftsteile sowie auf geschützte Arten von Flora und Fauna werden im Artenschutzfachbeitrag dargelegt. Negative Auswirkungen auf die Population von geschützten Arten sind mit den Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Die bauliche Nutzung erstreckt sich ausschließlich auf eine innerörtliche Freifläche. Flächen im Freiraum werden nicht berührt.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes werden durch das Vorhaben nicht berührt. Auswirkungen durch das Vorhaben auf das östlich liegende LSG „Notte-Niederung“ sowie auf das NSG „Sutschketal“ sind nicht zu erwarten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage von §13a Abs.1 Nr. 1 im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eingriffe in den Naturhaushalt, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß §13a BauGB als im Sinne von §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

6.3 Belange des Immissionsschutzes

6.3.1 Verkehrsimmissionen auf das Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbereich von Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr.

Da es sich jedoch nur um innerörtlichen Verkehr auf den umliegenden Straßen handelt, können die Immissionen als verträglich eingeschätzt werden. Es bedarf daher keiner Festsetzungen.

6.3.2 Verkehrsimmissionen des Plangebiets auf die Umgebung

Potenziell stellt der Start-/Zielverkehr der für die Wohnungen geplanten Tiefgarage mit den Stellplätzen eine Lärmquelle dar, die zu einer erhöhten Belastung führen kann. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde prognostiziert, ob Überschreitungen von Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. von Immissionsrichtwerten der TA Lärm an den Fassaden der benachbarten Gebäude zu erwarten sind. Ergebnis der Prognose ist, dass die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete sowohl tagsüber als auch nachts deutlich unterschritten werden.

6.3.3 Immissionen durch den Standort der Feuerwehr

Durch den nordwestlich angrenzenden Standort der örtlichen freiwilligen Feuerwehr kann es zu Lärmemissionen kommen insbesondere durch Wartungsarbeiten oder auch Übungen am Standort. Da es sich jedoch um eine örtliche freiwillige Feuerwehr handelt, die vom Bestand her mitten in einem Wohngebiet liegt, sind diese Emissionen zeitlich und räumlich als sehr begrenzt und verträglich anzusehen.

Zudem sind zum Plangebiet hin geringe Lärmemissionen anzusetzen, da direkt an das Plangebiet angrenzend sich lediglich die PKW-Stellplätze der Freiwilligen Feuerwehr befinden. Die durchgeführten Erweiterungen beinhalten den Anbau eines Sozialtraktes, der die Fahrzeughalle der Einsatzfahrzeuge mit den Lärmemissionen zum Plangebiet hin zusätzlich noch abschirmt. Es ist daher davon auszugehen, dass die Immissionen verträglich sind und es keiner Festsetzungen bedarf. Bei der Bewertung der Immissionen ist auch zu berücksichtigen, dass eine Feuerwehr keine gewerbliche Nutzung ist, sondern dem Wohl der Allgemeinheit dient und die Brandbekämpfung in besonderem öffentlichen Interesse liegt.

7. Belange des Umweltschutzes

7.1 Bestand und Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts

7.1.1 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung hinsichtlich der Bodenfunktionen differenziert zu bewerten. Der südöstliche Teil ist durch die bestehenden Bebauungen als

vorbelastet zu bewerten. Im östlichen Teil des bereits überbauten Gebietes steht ein ehemaliges Restaurant mit einer bis vor kurzem noch genutzten Wohnung im Dachgeschoss sowie diverse Nebengebäude, wovon eine Remise zu einem Wohnhaus umgebaut wurde. Außerdem liegen für Zufahrt und Wege auf dem rückseitigen Hof versiegelte Flächen vor. Westlich davon, auf der Gartenbrache befinden sich außerdem zwei Bungalows, die ebenfalls Versiegelung darstellen. Insgesamt sind im Bestand damit ca. 1.055 m² versiegelte Fläche vorhanden.

Geologisch handelt es sich bei dem Gebiet um Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel, und -lehm) aus Schluffe, der schwach tonig bis tonig, sandig und schwach kiesig bis kiesig mit Steinen ist. Der Boden ist überwiegend durch Gleye und Humusgleye geprägt. Gering verbreitet kommen außerdem Reliktgleye und Relikthumusgleye aus Flusssand vor, selten Erdniedermoore und Reliktmoorgleye aus Torf bzw. flachem Torf über Flusssand.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzung für die Überbauung einer Fläche von bis zu 1.900 m² sowie die Flächenbefestigung für Zufahrten und Stellplätze von bis zu 250 m² geschaffen. Gegenüber dem Bestand von ca. 1.055 m² versiegelter Flächen ist damit ein deutlicher Zuwachs an Bodenversiegelungen verbunden. Mit der Neuversiegelung von Flächen ist ein Verlust an natürlichen Bodenfunktionen (v.a. Filter- und Lebensraumfunktion) auf diesen Flächen (Erhöhung um 1.095 m²) verbunden. Durch die Begrenzung der zulässigen Grundfläche und die Festsetzung, dass die Befestigung von Wegeflächen nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig ist und dass die Bereiche oberhalb der Tiefgarage, wo keine oberirdische Bebauung vorgesehen ist, mit einer Bodenschicht zu überdecken und zu begrünen sind, wird der Umfang von Bodeneingriffen im möglichen Umfang gemindert.

7.1.2 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Auf der Gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das Oberflächengewässer Krummer See in ca. 30m Entfernung zur Grundstücksgrenze. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein künstlich angelegter Teich.

Eine Beeinträchtigung des östlich gelegenen Oberflächengewässers sowie des Teiches auf dem Nachbargrundstück ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Es besteht vom Baugebiet kein unmittelbarer Zugang zu See und Teich.

Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser in Mulden auf dem Grundstück zu versickern, jedoch wird dies durch die örtlichen Gegebenheiten nicht vollständig möglich sein. Durch die versiegelten Flächen und bei bestimmten, regenreichen Wetterlagen kann das anfallende Oberflächenwasser nicht vollständig auf dem Grundstück versickert werden und wird zu einem gewissen Anteil in den „Krummen See“ eingeleitet werden. Damit bleibt es in dem natürlichen Wasserkreislauf vor Ort erhalten.

Es wurde verfahrensbegleitend ein Entwässerungskonzept erstellt, dass die komplexe Entwässerungs- und Schichtenwasserproblematik auf dem Grundstück betrachtet. Im Rahmen der Konzepterstellung wurden bereits Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald zur Einleitung in den See durchgeführt. Der Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswassereinleitung wird im Zuge des Bauantragsverfahrens gestellt werden. Das Entwässerungskonzept ist als Anlage angefügt.

Grundwasser

Bei dem Grundwasserleiter handelt es sich um einen weitgehend unbedeckten Grundwasserleiter der Niederungen und Urstromtäler, dessen Mächtigkeit zwischen 3 und

10 m liegt. Dabei ist die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung sehr gering mit einer Verweildauer des Sickerwassers von wenigen Tagen bis maximal einem Jahr. Durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichte erweiterte Überbauung und Versiegelung steht mit der Umsetzung des Vorhabens nur noch eine reduzierte Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung. Eine nicht ausgleichbare Beeinträchtigung stellt die Verringerung der für die Filterfunktion des Bodens zur Verfügung stehenden Fläche dar.

Durch die standörtlichen Gegebenheiten kann die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser innerhalb des Baugrundstückes nur zu einem gewissen Anteil erfolgen. Hierfür werden Versickerungsmulden angelegt. Das zur Versickerung gelangende Niederschlagswasser geht durch die Versickerung vor Ort dem natürlichen Wasserkreislauf dadurch nicht verloren.

Es besteht auf Grund der bestehenden Bodenverhältnisse und Ökologie eine hohe bis sehr hohe Gefährdung des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen durch Einleitung schadstoffbelasteten Niederschlagswassers (z.B. Kohlenwasserstoffe, Biozide, Tausalz o.Ä.). Von der geplanten Bebauung gehen jedoch keine unmittelbaren nutzungsbedingten Gefährdungen aus. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass es zu keinen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt kommt.

Im Hinblick auf die Schichtenwasser- und die Grundwassersituation wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Während der Baumaßnahme kommt es zu Eingriffen in den Wasserhaushalt insbesondere durch die Errichtung des Tiefgeschosses. Verfahrensbegleitend wurde auch ein „Konzept zur Baugrubensicherung“, das zur Gründung und baulichen Ausführung der Baugrube die folgenden Maßnahmen vorschlägt:

- Unter der Sohle des Gebäudes wird eine ca. 50cm mächtige und gut durchlässige Kiesschicht angeordnet, um eine gute Umströmung des fertigen Bauwerkes zu ermöglichen und eine Aufstauwirkung des Grundwassers durch die Tiefgarage zu vermeiden
- Aushubflächen neben dem Bauwerk werden mit gut Wasser durchlässigem Sand / Kiesboden verfüllt
- Empfohlen wird eine Sicherung der Baugrube mittels Spundwänden als Alternative zur Grundwasserabsenkung
- Herstellung einer wasserdichten Baugrube mittels Spundwände, bei der die Spundwände nach Erstellung des Bauwerkes überwiegend wieder entfernt werden und die Grundwasserströmung nicht bis in größere Tiefen als das eigentliche Bauwerk behindern.

Die Spundwände können erschütterungsarm durch Verpressung eingebaut werden, so dass keine Beeinträchtigung der benachbarten Alleebäume und Bebauung zu befürchten ist.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sowie mögliche Gefährdungen des Grundwassers oder von Oberflächengewässern weitgehend vermieden werden können.

7.1.3 Schutzgut Klima und Luft

Krummensee liegt im stark subkontinental beeinflussten Klimagebiet des Binnentieflandes Ostbrandenburgs, das u.a. folgende charakteristische Klimadaten aufweist:

Jahresmittel der Lufttemperatur	8,5°C
Mittlere Temperatur Januar	-1°C
Mittlere Temperatur Juli	18°C

Mittlere Jahresschwankung der Lufttemperatur	19°C
Mittlerer Jahresniederschlag	550 mm
Dauer der jährlichen Vegetationsperiode	220 225 Tage
Hauptwindrichtung	West/Westsüdwest (28 % Jahresanteil)

Das Plangebiet ist durch das typische Kleinklima von gut durchgrünten Ortslagen gekennzeichnet. Es sichert gute Bedingungen für gesundes Leben und die Erholung. Wesentliche Auswirkungen für die lokalen Klimabedingungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

7.1.4 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich in einer ruhigen Lage innerhalb der Siedlungslage Krummensee. Bei der Erschließungsstraße handelt es sich um die Hauptstraße des Ortes, welche jedoch trotzdem nur wenig befahren ist, da sie hauptsächlich von Anwohnern genutzt wird und es sich um ein Tempolimit von 30km/h handelt. Durch den Straßengrund aus Kopfsteinpflaster wird dieses Tempolimit auch eingehalten. Der Verkehrslärm ist deshalb in dem Bereich bereits gemindert.

Der sich im Ort befindliche Krumme See verfügt über eine öffentliche Badestelle und wird von Anwohnern aber auch Menschen aus der weiteren Umgebung zu Erholungszwecken genutzt. Außerdem geht der Hofjagdradweg und der Rundwanderweg Sutschketal durch den Ort.

Eine nennenswerte Zunahme von Emissionen, die zu Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen führen könnten, sind mit dem Vorhaben über die Zeit der Bauphase hinaus nicht zu erwarten, vgl. auch Ausführungen im Kap. 6.3 Belange des Immissionsschutzes.

7.1.5 Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

7.1.5.1. Biotopstruktur

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungsflächen von Mittenwalde OT Krummensee. Es handelt sich um eine ehemalige Gaststätte mit Nebengebäuden (Dörfliche Bebauung ländlich – 12291) und angrenzendem Grundstück (Gartenbrache - 10113). Auf der Fläche befinden sich insgesamt 5 Gebäude.

Biotopcode	Biotoptyp	Schutzstatus	Bewertung	Fläche [m²]
10113	Gartenbrache	/	Mittel	2558,5
12291	Dörfliche Bebauung, ländlich	/	Gering	765,5

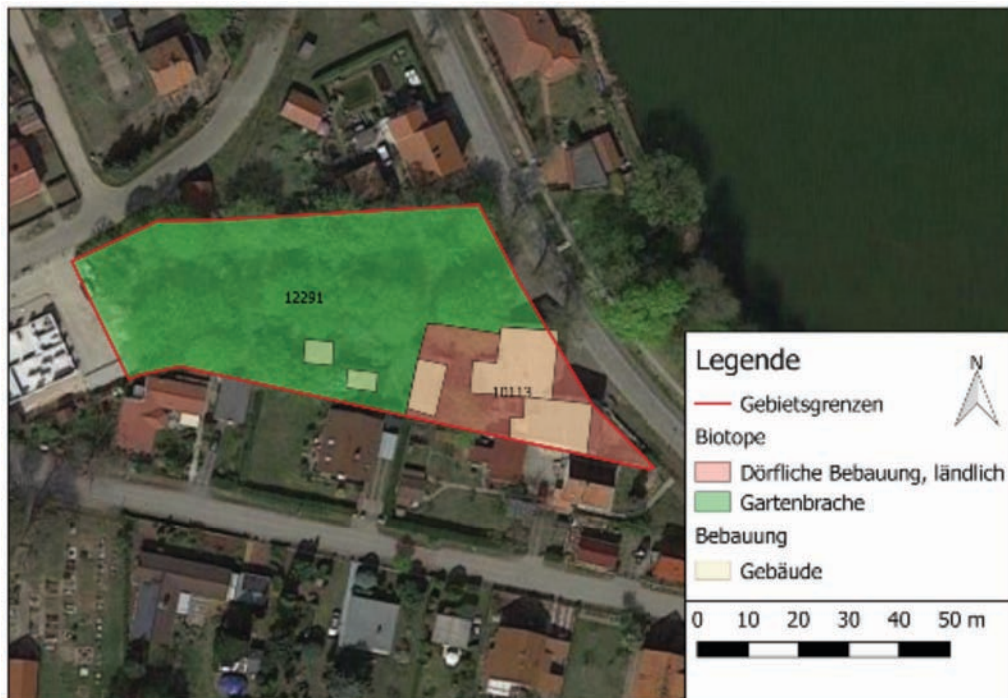


Abb. 14: Biotoptypen im Plangebiet

Dörfliche Bebauung, ländlich – 10113

Im Biotoptyp „Dörfliche Bebauung, ländlich“ befinden sich 3 der Gebäude: die ehemalige Gaststätte, eine zweigeschossige Scheune, sowie ein zweigeschossiges Gebäude, das vermutlich als Wohnbebauung genutzt wurde. Die rückseitige Fläche hinter den zwei Hauptgebäuden ist größtenteils gepflastert.

Gartenbrache – 12291

Auf der Gartenbrache stehen zwei Bungalows.

An Bäumen ist die Fläche mit Berg-Ahorn, Eschen-Ahorn, Spitz-Ahorn, Gewöhnliche Eschen und Pflaumen bestanden. Der Jungwuchs besteht aus den gleichen Arten, wie die Artenzusammensetzung der Bäume, außerdem sind noch Feld-Ahorn sowie Walnuss zu finden. An Sträuchern, bzw. Strauchbäumen befinden sich unter anderem Rosen sowie Holunder im Biotop. Die Krautschicht setzt sich vorwiegend aus Brennnesseln und Brombeeren zusammen.

Im Untersuchungsraum befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

7.1.5.2.Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten

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 sowie Pflanzenarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch das Vorhaben erfüllt werden können.

Die Darstellung der Flora und Fauna erfolgt in einem separaten Artenschutzfachbeitrag (Anlage).

7.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird durch die Lage im Zentrum von Krummensee bestimmt. Prägend sind die zweigeschossigen Wohnbebauungen an der Hauptstraße. Prägend ist auch im Bereich des Vorhabenstandortes der Alleebaumbestand entlang der Kopfsteinpflasterstraße, die dem Ortscharakter entspricht. Markant ist auch die unmittelbare Nachbarschaft zu Krummen See.

Die vier vorgesehenen Gebäude sind dreigeschossig, vermitteln aber durch das gestalterisch abgehobene und teilweise zurückgesetzte Obergeschoss den Eindruck einer Zweigeschossigkeit mit abweichend gestaltetem Dachgeschoss. Im Zuge der Überarbeitung der Planung nach der ersten Auslegung wird das dritte Vollgeschoss reduziert und entfallen die auskragenden Balkone, so dass es noch stärker zurückspringt.

Die geplante Gebäudehöhe beträgt ca. 10 -11 m. Diese wird im Bebauungsplan verbindlich mit max. 11 m festgesetzt.

Vergleichsweise hat ein ortstypisches Einfamilienhaus mit einer Traufhöhe von 3,50 m, einer Gebäudetiefe von 12 m und einem traufständigen Satteldach von 45° Neigung eine nur wenig niedrigere Firsthöhe von 9,50 m. Die Höhe der geplanten Bebauung liegt somit in einer ähnlichen Größenordnung. Die Nachbargebäude haben Firsthöhen von 9,10m, 9,40m und 9,60m über Gelände und stehen zum Teil auf deutlich erhöhtem Gelände von bis zu 1m gegenüber dem Vorhabengrundstück.

7.2 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Landschaftsteile

An der Hauptstraße befinden sich 3 Bäume, die nach § 2 der „Satzung der Stadt Mittenwalde zum Schutz von Bäumen und Hecken“ sowie nach § 17 BbgNatSchAG (Schutz von Alleen) unter Schutz stehen.

Im Plangebiet befinden sich keine Bäume, die nach § 2 der „Satzung der Stadt Mittenwalde zum Schutz von Bäumen und Hecken“ unter Schutz stehen.

An Krummensee angrenzend liegt das LSG „Notte-Niederung“ (3746-602), südlich angrenzend befindet sich außerdem das NSG „Sutschketal“ (3747-506). Der Schutzzweck des NSG „Sutschketal“ ist die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes als Standort seltener wildwachsender Pflanzengesellschaften, z.B. Schwimmblattgesellschaften, Erlenbrüche, Feuchtwiesen und Trockenrasen, sowie als Lebensraum bestandsbedrohter Tierarten, z.B. von verschiedenen Wasservögeln, Lurchen und Kriechtieren.

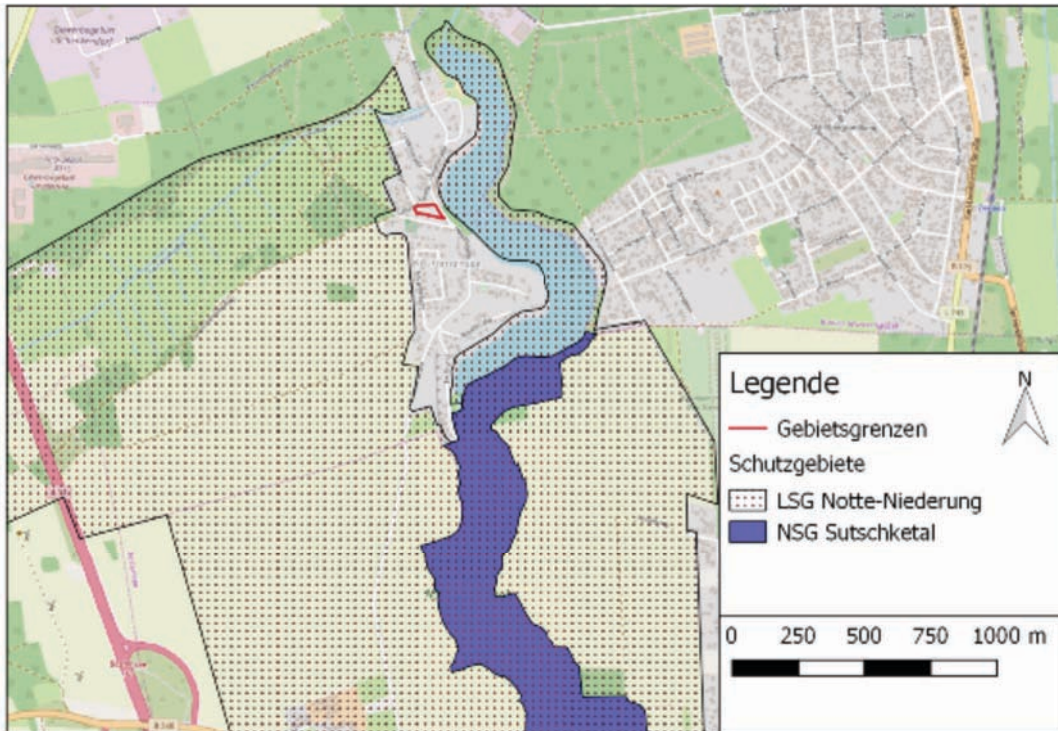


Abb. 15: Schutzgebiete in der Umgebung

Da die Ortslage nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets ist, wird das Vorhaben nicht von den Regelungen der Verordnung über das LSG betroffen, sodass das Vorhaben auf dieses keine Auswirkung haben wird, ebenso wenig wie auf das Naturschutzgebiet Sutschketal. Der Alleebaumbestand wird durch das Vorhaben in seinem Bestand nicht beeinträchtigt. Für den Schutz der Alleeebäume während der Bauarbeiten sind vom Vorhabenträger Schutzmaßnahmen durchzuführen. Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag getroffen. Auch das Bodendenkmal ist durch die Planung nicht betroffen.

8. Flächenübersichten

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

Gesamtfläche	3.312 m²
<i>Überbaubare Grundflächen oberirdisch für Wohngebäude: 4 x 320 m²</i>	<i>1.280 m²</i>
<i>Tiefgeschoss mit Tiefgarage und Abstellräumen:</i>	<i>1.900 m²</i>
<i>Max. überbaubare Grundfläche Wohngebäude und Tiefgeschoss</i>	<i>1.900 m²</i>
<i>Oberirdische Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne §14 BauNVO, die außerhalb der Fläche des Tiefgeschosses liegen</i>	<i>250 m²</i>
max. überbaubare Fläche	2.150 m²

9. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die Realisierung des Vorhabens erfolgt auf privatrechtlicher Grundlage durch den Vorhabenträger.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen.

Die Stadt schließt für das Vorhaben einen Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger ab. Darin verpflichtet er sich unter anderem, das Vorhaben innerhalb einer vertraglich vereinbarten Frist umzusetzen.

Die öffentliche Erschließung erfolgt über die „Hauptstraße“ und die „Galluner Straße“. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll über die „Galluner Straße“ erfolgen.

Die Sicherung der für die Bebauung des Grundstücks erforderlichen Erschließungsmaßnahmen obliegt dem Vorhabenträger.