



Gemeinde Wustermark

Bebauungsplan Nr. E 19 “Kiefernriedlung Nordwest Elstal“- 1. Änderung

Planänderung im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung Entwurf

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

PLAN und
PRAXIS

Manteuffelstraße 111
10997 Berlin
Tel: +49 (0)30 60031521
Fax: +49 (0)30 60031522
Mail: berlin@planundpraxis.de

Juli 2017

Inhalt	Seite
1. EINFÜHRUNG	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2. AUSGANGSSITUATION	8
2.1 Stadträumliche Einbindung	8
2.2 Erschließung und Verkehr	8
2.3 Öffentlicher Personennahverkehr	9
2.4 Technische Infrastruktur	9
2.5 Natur, Landschaft, Umwelt	9
2.5.1 Landschaftsraum	9
2.5.2 Boden, Wasser, Klima	9
2.5.3 Arten und Biotope / Flora und Fauna	10
2.6 Planungsalternativen	10
3. PLANUNGSBINDUNGEN	11
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3.1.1 Bebauungsplan Nr. E 19 „Kiefernriedlung Nordwest Elstal“	11
3.1.2 Landes- und Regionalplanung	13
3.1.3 Flächennutzungsplanung	15
3.1.4 Städtebauliche Planungen der Gemeinde	16
3.1.5 Verkehrslärmvorbelastung des Plangebietes	17
4. PLANUNGSKONZEPT	18
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	18
5. PLANINHALT	20
5.1 Umwandlung der Teilfläche 15 in ein Allgemeines Wohngebiet	20
5.2 Ergänzende Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz	21
6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	24
6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	24
6.2 Nutzungsstrukturelle Auswirkungen	24
6.3 Ausschluss eines Planungsschadens durch Umwandlung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet	24
6.4 Städtebauliche Entwicklung in Wustermark	25
7. VERFAHREN	26
8. RECHTSGRUNDLAGEN	27
9. Bebauungsplan – Entwurf Stand Juni 2017	28
10. Anlage	28
10.1 Aktualisierte Lärmprognose	28
10.2 Artenschutzbetrachtung	28

ABBILDUNG 1:	FOTO: UNBEBAUTE WESTLICHE FLÄCHE DES PLANGEBIETES	4
ABBILDUNG 2:	FOTO UNBEBAUTE ÖSTLICHE FLÄCHE DES PLANGEBIETES	4
ABBILDUNG 3:	FOTO GINSTERWEG.....	5
ABBILDUNG 4:	ÄNDERUNGSBEREICH.....	6
ABBILDUNG 5:	BEBAUUNGSPLAN NR. E 19 „KIEFERNSIEDLUNG NORDWEST“	7
ABBILDUNG 6:	BEBAUUNGSPLAN NR. E 19 „KIEFERNSIEDLUNG NORDWEST“	7
ABBILDUNG 7:	LAGEPLAN	8
ABBILDUNG 8:	FOTO BAUREIFE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE IM PLANBEREICH.....	9
ABBILDUNG 9:	ÄNDERUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS NR. E 19 „KIEFERNSIEDLUNG NORDWEST ELSTAL“	11
ABBILDUNG 10:	AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLANS NR. E 1 „KIEFERNSIEDLUNG NORDWEST ELSTAL“ ...	12
ABBILDUNG 11:	AUSZUG AUS DER FESTLEGUNGSKARTE 1 - GESAMTRAUM- DES LEP B-B	14
ABBILDUNG 12:	ENTWURF REGIONALPLAN HAVELLAND-FLÄMING 2020 - AUSZUG	15
ABBILDUNG 13:	AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE WUSTERMARK	16
ABBILDUNG 14:	GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT WUSTERMARK 2020.....	17
ABBILDUNG 15:	BISHERIGE FESTSETZUNGEN	18
ABBILDUNG 16:	GEPLANTE FESTSETZUNGEN	19
ABBILDUNG 17:	LÄRMPEGELBEREICHE (LPB) NACH DIN 4109-2 – 2016 – VARIANTE „VERKEHRLÄRM“	21
ABBILDUNG 18:	TAG-BEURTEILUNGSPEGEL LR AUF DEM PLANGEBIET – VARIANTE „VERKEHR“	22

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Bundesstraße B 5 im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark. Für das Plangebiet existiert bereits der Bebauungsplan Nr. E 1 „Nr. E 19 „Kiefernriedlung Nordwest“ aus dem Jahr 2007, der im südöstlichen Geltungsbereich geändert werden soll. Die Entwicklung in dem Neubaugebiet ist weitgehend abgeschlossen. Die meisten Grundstücke sind plangemäß bebaut. Lediglich die im südöstlichen Mischgebiet am Ginsterweg gelegenen Bauflächen sind nur etwa zur Hälfte bebaut. Die Bebauung der verbliebenden Grundstücke im Mischgebiet unterbleibt, weil zur Wahrung der Zweckbestimmung des Mischgebietes diese Grundstücke gewerblich bzw. zumindest teilgewerblich zu nutzen sind.

Abbildung 1: Foto: unbebaute westliche Fläche des Plangebietes



Quelle: Eigene Aufnahme Juni 2017

Abbildung 2: Foto unbebaute östliche Fläche des Plangebietes



Quelle: Eigene Aufnahme Juni 2017

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die planungsrechtlich gebotene Nutzung der noch nicht bebauten Grundstücke mit Gewerbe, Handel oder Dienstleistungen ist nach dem Gebietscharakter des Neubaugebietes, der Grundstücksparzellierung, der fehlenden Nachfrage nach derartigen Grundstücken in der Kiefern­siedlung sowie die Lage zu noch verfügbaren gewerblichen Bauflächen in räumlicher Distanz nicht zu realisieren. Deshalb ist die Änderung des Bebauungsplans durch die Umwandlung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet geboten, sofern die immissionsschutzfachlichen Voraussetzungen erfüllt werden. Alle Versuche einer plankonformen Nachnutzung als Mischgebiet sind gescheitert.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist der zu ändernde Bereich als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschos­flächenzahl von 0,9, bei einer offenen dreigeschossigen Bauweise festgesetzt. Die Grundstücke sind plangemäß durch den Ginsterweg erschlossen.

Abbildung 3: Foto Ginsterweg



Quelle: Eigene Aufnahme Juni 2017

Im Mischgebiet wurden bereits 5 von 9 Grundstücken mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden mit Sattel- oder Walmdächer errichtet. Sie entsprechen damit in der Bauweise und der Art der Nutzung denen der errichteten Wohngebäude in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten, für die der Bebauungsplan eine zwei- bis dreigeschossige offene Bauweise mit einer Grundfläche zwischen 0,22 bis 0,3 GRZ festsetzt. Die im Mischgebiete vorhandene Wohnbebauung entspricht damit der der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete. Die höhere Bebauungsdichte im Mischgebiet wurde folglich nicht ausgenutzt.

Der Abstand der Grundstücke im Mischgebiet zur südlich angrenzenden Bundesstraße B 5 beträgt ca. 70 m, der Abstand zur hinteren Baugrenze ca. 88 m. Zwischen der B-5 und dem Mischgebiet befindet sich Wald, der durch den Bebauungsplan gesichert wird und der die Verkehrslärmimmissionen abschirmt. Zusätzlich wurde parallel zur B 5 durch die textliche Festsetzung Nr. 11 die Errichtung einer 4 - 4,5 m hohen Lärmschutzwand festgesetzt. Die Lärmschutzwand wurde realisiert. Die Größe des Mischgebietes beträgt ca. 6.790 qm.

Abbildung 4: Änderungsbereich



Quelle Gemeinde Wustermark

Durch die geplante Änderung der Umwandlung des Mischgebietes zu einem Allgemeinen Wohngebiet werden die Grundzüge der Planung berührt. Folglich ist kein Änderungsverfahren nach § 13 BauGB möglich. Aufgrund der stadträumlichen Lage im Innenbereich und der auch der nach Anlage 2 zu § 3c UVPG nicht bestehenden UVP-Pflicht kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei diesem Änderungsverfahren um einen kleinen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) handelt (GRZ kleiner 20.000 qm) und somit weder ein Umweltbericht noch eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich ist. Unabhängig hiervon sind die Belange jedoch in die Abwägung einzustellen. Da die Grundstücke bereits baureif gemacht wurden und die im Bebauungsplan Nr. E 19 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen weiterhin gelten, ist eine tiefere Untersuchung der Belange von Natur und Landschaft nicht geboten. Unabhängig hiervon werden die Belange des Artenschutzes geprüft.

Da nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 19 die Errichtung einer Schallschutzwand festgesetzt wurde, muss das Lärmschutzgutachten aktualisiert und geprüft werden, ob sich durch die Umwandlung des bisherigen Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet die Schutzanforderungen ggf. erhöhen.

Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. E 19 „Kiefernriedlung Nordwest“



Quelle: Gemeinde Wustermark

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 (2) BauGB mit der Beschleunigungsmöglichkeit nach § 4a Abs. 2 BauGB zur parallelen Durchführung der Verfahrensschritte nach § 3 (1) und § 4 (1) sowie § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt. Hierdurch werden mögliche Zielkonflikte frühzeitig erkannt und zeitaufwendige Verfahrenswiederholungen vermeiden.

Nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung anzupassen.

Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. E 19 „Kiefernriedlung Nordwest“



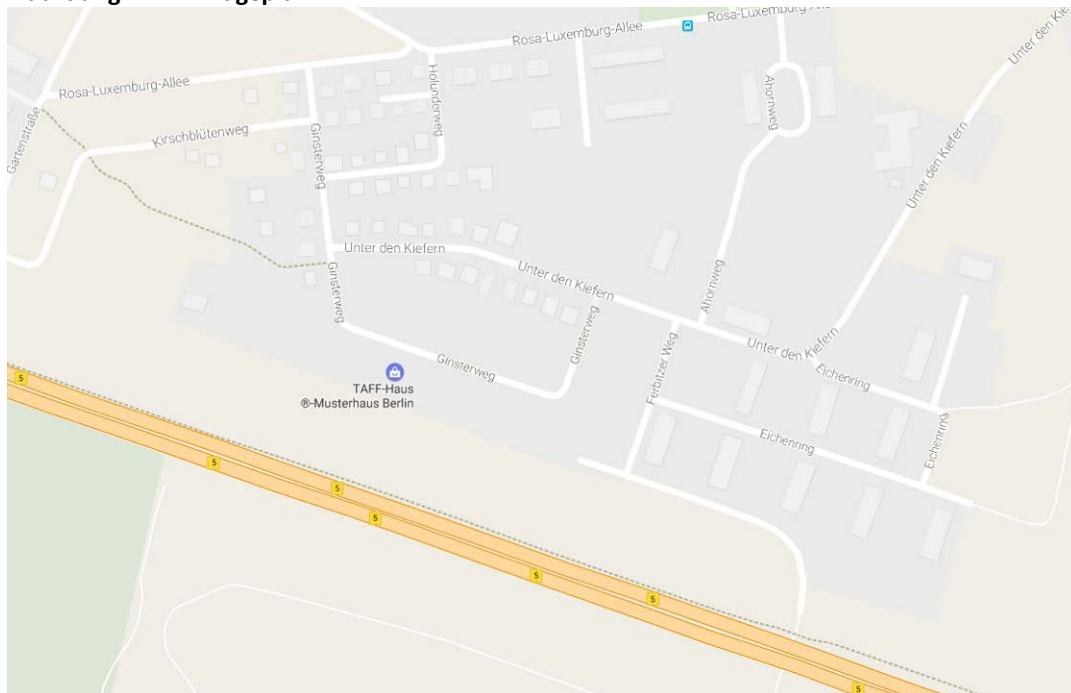
Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 19 „Kiefern­siedlung Nordwest Elstal“ liegt im Ortsteil Elstal. Das Plangebiet befindet sich zwischen der Bundesstraße B5 und der Rosa-Luxemburg-Allee und grenzt im Norden an die Eisenbahnersiedlung, im Westen an den Herold-Platz (Gartenstraße) und im Osten an den Bereich der Kiefern­siedlung Ost. Der Änderungsbereich liegt auf der Südseite des Ginsterweges. Die Größe des Änderungsbereichs innerhalb des Bebauungsplans Nr. E 19 „Kiefern­siedlung Nordwest Elstal“ beträgt ca. 6.790 qm. Die überörtliche Erschließung des Plangebietes durch die Bundesstraße B 5 und die Nähe zur Autobahn A 10 bzw. zu Bahnanlagen. In HAUPTerschließung erfolgt über die Rosa-Luxemburg-Allee. Der Ortsteil Elstal hat sich zu einem bevorzugten Wohngebiet mit hoher Lebensqualität entwickelt. Mit der Umwandlung des bisherigen Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet sollen diese Qualitäten gesichert werden, sofern dem Verkehrslärm Rechnung getragen werden kann.

Abbildung 7: Lageplan



Quelle: Kartendatei Geobasis BE /DKG

2.2 Erschließung und Verkehr

Die Baugrundstücke in Geltungsbereich des Bebauungsplans sind durch die Verkehrsflächen der Rosa-Luxemburg-Allee sowie die Straße Unter den Kiefern und hiervon abzweigenden Stichstraßen ausgezeichnet erschlossen. Die äußere Erschließung erfolgt über die leistungsstarke Bundesstraße B 5 und einen verkehrstechnisch gut ausgebauten Anschlusskontenpunkt mit der Kreisstraße 6304 und der Hauptstraße. Die innere Erschließung erfolgt über die Rosa-Luxemburg-Allee, die Straße „Unter den Kiefern“ sowie hiervon abzweigende Wohnstraßen.

2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an den ÖPNV gut angebunden. Durch die Havelbus Verkehrsgesellschaft ist der Ortsteil Elstal mit den Regionalverkehrslinien 662 innerörtliche Buslinie, 663 Nauen-Dallgow/Döberitz und 667 Nauen-Brieselang an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Darüber hinaus verfügt der Ortsteil Elstal über einen Regionalbahn Haltepunkt den Regionalbahnlinien RE 4 und RB 13 in den Richtungen Berlin bzw. Rathenow/Wustermark. In den Ortsteilen Wustermark und Priort besteht darüber hinaus die Regionalbahnlinie RB 21 in Richtung Potsdam.

2.4 Technische Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes sind alle Ver- und Entsorgungsanlagen der technischen Infrastruktur vorhanden.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

2.5.1 Landschaftsraum

Das Plangebiet ist überwiegend als Wohngebiet und für zwei kleine Flächen als Mischgebiet rechtskräftig festgesetzt und wird etwa zu 90 Prozent plankonform genutzt. Zwischen dem Baugebiet und der südlich angrenzenden Bundesstraße hat sich Wald entwickelt.

2.5.2 Boden, Wasser, Klima

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsraum der Havelniederung. Die Fläche des Plangebietes ist anthropogen überformt und wird als voll erschlossenes Wohngebiet genutzt. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der zu ändernde Bereich südlich des Ginsterweges ist zu mehr als 50 Prozent plangemäß genutzt und bebaut. Die noch unbebauten Grundstücke sind für eine Bebauung aufbereitet. Diese Grundstücke sind unversiegelt und mit einer Spontanvegetation bewachsen. Bäume oder andere größere Anpflanzungen sind nicht vorhanden. Das Plangebiet wurde auf Bodenbelastungen und Munitionsfunde untersucht und saniert. Bodenbelastungen oder Bodendenkmale sind deshalb nicht vorhanden.

Abbildung 8: Foto baureife unbebaute Grundstücke im Planbereich



2.5.3 Arten und Biotope / Flora und Fauna

Für die Belange des Artenschutzes gelten nach § 44 BNatSchG bestimmten Verbotstatbestände unmittelbar und losgelöst vom jeweiligen Baurecht. Da bereits verbindliches Baurecht besteht und der Zeitpunkt der Errichtung von planungsrechtlich zulässigen Vorhaben nicht bekannt ist, sind die Belange des Artenschutzes immer auch im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Zulassungsverfahren nach dem BImSchG abschließend zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan stellt folglich seine Aussagen zum Arten- und Biotopschutz auf den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ab. Sollten nach Satzungsbeschluss zulässige Bauvorhaben zeitlich länger versetzt zugelassen werden, sind die Belange des Artenschutzes folglich im Zulassungsverfahren nochmals zu prüfen. Insofern sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes grundsätzlich auf allen Planungs- und Zulassungsebenen zu prüfen.

Das Plangebiet wurde ab dem Jahr 2007 erschlossen, der Boden saniert und die Baugrundstück plangemäß bebaut. Die wenigen noch nicht bebauten Grundstücke sind durch die Bauvorbereitungsmaßnahmen stark anthropogen überformt. Der Zustand der un bebauten Grundstücke, deren Beeinträchtigung durch langjährige und anhaltende Baumaßnahmen in der Nachbarschaft sowie die durchgeführte Bodensanierung begründet die planerische Ersteinschätzung, dass geschützte Arten und geschützte Biotope im Plangebiet vermutlich nicht vorhanden sind bzw. dort keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vorkommen. Im weiteren Verfahren wird durch ein artenschutzfachliches Gutachten eine abschließende fachliche Beurteilung erbracht¹.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Sicherung des Waldes am südlichen Rand des Plangebietes sowie die Entwicklung zusätzlicher Waldflächen und Pflanzfestsetzungen auf den Baugrundstücken kompensiert. Diese Pflanzfestsetzungen werden auch für den Änderungsbereich beibehalten, so dass keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

2.6 Planungsalternativen

Planungsalternativen zur Innenentwicklung des bestehenden Gebietes scheiden aufgrund des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung grundsätzlich aus. Da das Plangebiet nahezu ideale Standortvoraussetzung für die Ansiedlung von Wohnnutzungen aufweist, beschränkt sich die Alternativenprüfung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes sind begrenzt. Aufgrund der ausgeübten und genehmigten Wohnnutzungen sowie dem Gebietscharakter der Kiefern­siedlung drängt sich nur eine Wohnnutzung auf.

¹ Teige, Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten „Bauvorhaben: Ginsterweg, Wustermark - Faunistische Untersuchungen und Kartierung vorhandener Nist- und Lebensstätten geschützter Tierarten. Potentialanalyse“

Abbildung 9: Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 19 „Kiefern­siedlung Nordwest Elstal“



Quelle: Gemeinde Wustermark

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1.1 Bebauungsplan Nr. E 19 „Kiefern­siedlung Nordwest Elstal“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 19 „Kiefern­siedlung Nordwest Elstal“ 1. Änderung“ liegt in dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Da die Änderung nur eine kleine südliche Teilfläche betrifft, beschränkt sich die Begründung auf diese Bereiche, da die übrigen Teilflächen des Bebauungsplans von der Änderung nicht berührt werden.

Der Änderungsbereich mit einer Größe von knapp 7.000 qm besteht aus den Flurstücken 258 bis 264 der Flur 16 in der Gemarkung Elstal. Das Plangebiet wird erschlossen durch den Ginsterweg.

Abbildung 10: Auszug aus dem Bebauungsplans Nr. E 1 „Kiefernriedung Nordwest Elstal“



Quelle: Gemeinde Wustermark

Der geplante Änderungsbereich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. E 19 „Kiefernriedung Nordwest Elstal“ aus dem Jahr 2007 umfasst das südliche Mischgebiet am Ginsterweg. Im Mischgebiet (15) setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,3 und eine GRF von 0,9 bei einer offenen dreigeschossigen Bauweise fest. Die unmittelbar angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete (13, 14, 16) sind plangemäß mit einer GRZ von 0,22, einer GFZ von 0,44 im Rahmen einer zwei bzw. zwei- bis dreigeschossigen offenen Bauweise bebaut. Die durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster können für untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Terrassen, Wintergärten und Treppeneingänge) bis 1,5 m überschritten werden.

Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und zu umpflanzen. Bei Anlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind diese zusätzlich durch Pflanzstreifen zu gliedern und je 4 Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Zusätzlich sind in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße Baumpflanzungen festgesetzt.

Gestalterische Festsetzungen wurden zur Dachneigung und zur Farbgebung der Dacheindeckung getroffen. Ergänzend wurden Festsetzungen zur Fassadengestaltung sowie zur Einfriedung festgesetzt.

Diese Festsetzungen, die sowohl für die Mischgebiete als auch die Wohngebiete gelten, haben sich bewährt und werden beibehalten, um den Gebietscharakter zu wahren.

Aufgrund möglicher zu erwartenden Lärmbelastungen des Plangebietes, vor allem durch die angrenzenden Verkehrsstrassen B5, Rosa-Luxemburg-Allee und tlw. Gartenstraße, wurde ein Schallgutachten² erarbeitet. Dem Gutachten zufolge gehen vor allem von der direkt südlich an das Planungsgebiet angrenzenden B5 und der nördlich verlaufenden Rosa-Luxemburg-Allee bzw. der Gartenstraße Lärmbelastungen auf das Wohn- bzw. Mischgebiet aus. Aus lärmtechnischer Sicht sind hauptsächlich die im Plangebiet vorherrschenden Verkehrsgeräusche maßgeblich. Der Verkehrslärmkonflikt wurden durch die Errichtung einer Lärmschutzwand an der B 5 in Höhe von 4,00m bis 4,50 m sowie dem Abstand des Gebietes zur B5 und dem dazwischenliegenden planungsrechtlich abzusichernden Wald bewältigt.

3.1.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)² ist die Gemeinde Wustermark als sogenannte Achsengemeinde J1 Dallgow-Döberitz, Wustermark klassifiziert. Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B wurde am 31. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und trat am 15. Mai 2009 in Kraft. Die Ortsteile Wustermark und Elstal stellen die Hauptortsteile in der Gemeinde Wustermark mit ausgewiesenem Gestaltungsraum für die Siedlungsentwicklung dar, in dem sich auch der Änderungsbereich befindet.

- Die Siedlungsentwicklung soll nach dem Ziel 4.1 vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden.
- Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

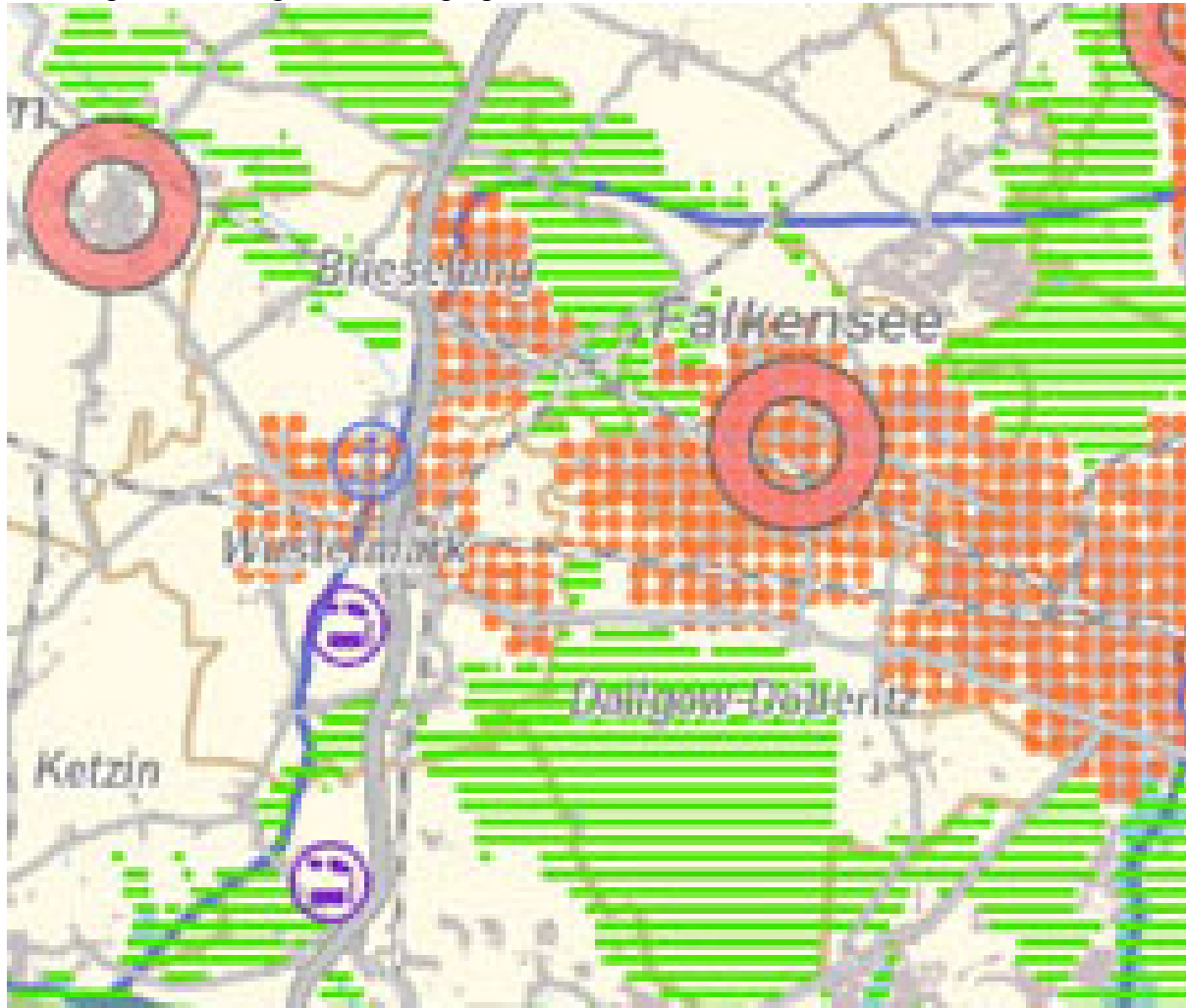
Als Nachverdichtungspotenziale im Rahmen der Innenentwicklung im Sinne von Plansatz 4.5 (Z) Absatz 1 Nummer 3 und 4 stehen den Gemeinden als nicht auf das zusätzliche Entwicklungspotenzial anrechenbare Flächen zur Verfügung. Dies sind Flächen:

- im Bereich verbindlicher Bebauungspläne, die Wohnnutzungen zulassen,
- im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 Absatz 1 BauGB,
- in Innenbereichen, die nicht Teil eines Bebauungszusammenhangs gemäß § 34 BauGB sind (sog. „Außenbereich im Innenbereich“), aber als Brachflächen baulich entwicklungsfähig sind und eine Größe von zehn Hektar nicht überschreiten,
- im Bereich nach § 34 Absatz 4 Nummer 3 BauGB bereits erlassener oder zulässiger Satzungen,
- im Bereich verbindlicher Satzungen nach § 34 Absatz 4 Nummer 2 BauGB,
- die nach § 13a Absatz 1 BauGB durch Bebauungspläne der Innenentwicklung entwicklungsfähig sind.

² Schallimmissionsprognose für das Bebauungsplangebiet Nr. E 19 „Kiefernriedlung-Nordwest“ der Gemeinde Wustermark OT Elstal vom 14.7.2017, AKUSTIK BÜRO DAHMS GmbH

Die geplanten Festsetzungen und Ziele der Änderung des Bebauungsplan Nr. E 1 sind an die Ziele und Grundsätze der Landesplanung zur Nutzung der Innenentwicklungspotentiale angepasst.

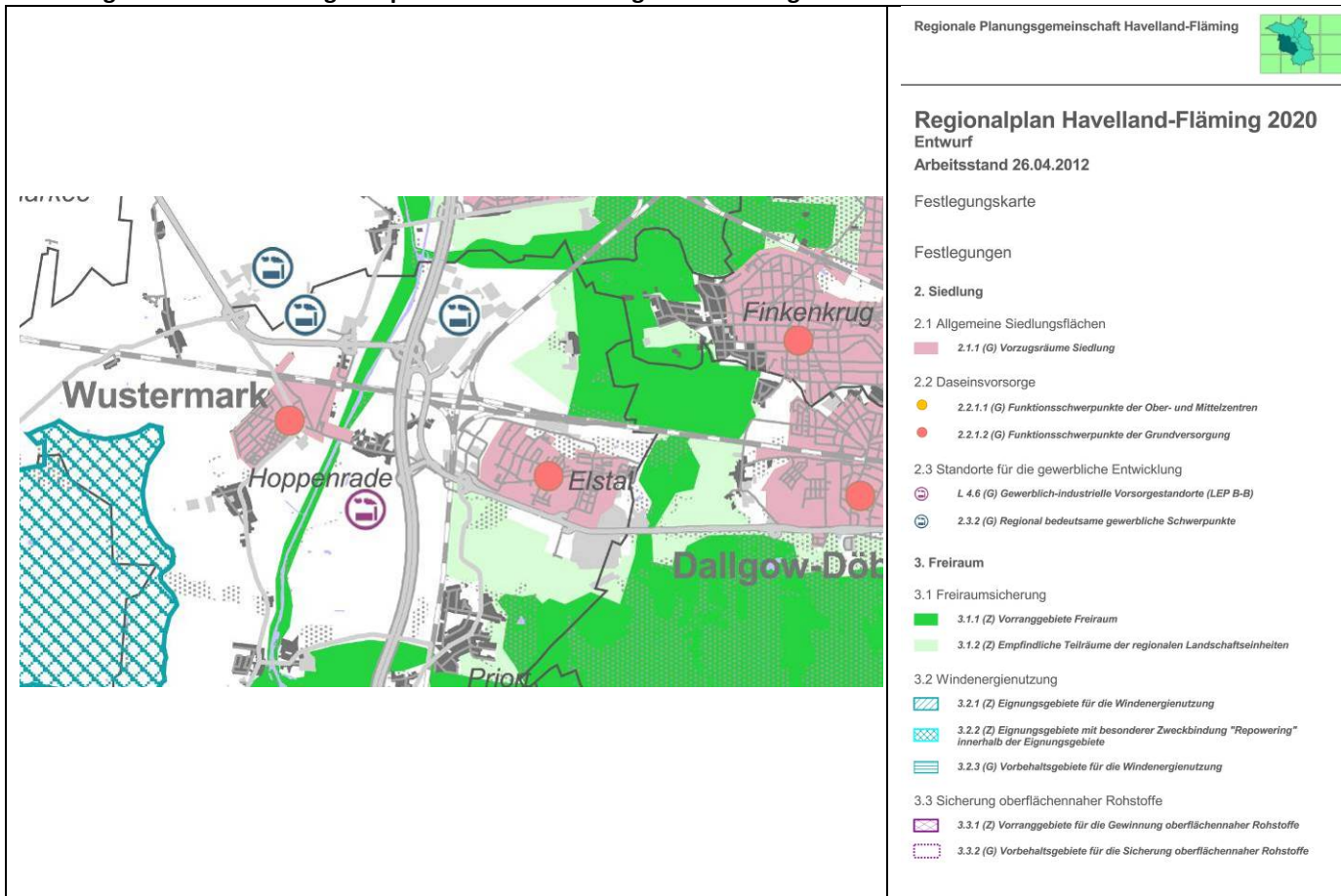
Abbildung 11: Auszug aus der Festlegungskarte 1 - Gesamttraum- des LEP B-B



Quelle: Internet, Zugriff 23.6.2017

Im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 vom 26.04.2012 sind die Ortsteile Wustermark und Elstal als Funktionsschwerpunkte für die Grundversorgung festgelegt. Für den Planbereich selbst trifft der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming eine Festlegung als Vorzugsraum Siedlung und entspricht damit den Zielen des Entwurfs des Regionalplans.

Abbildung 12: Entwurf Regionalplan Havelland-Fläming 2020 - Auszug



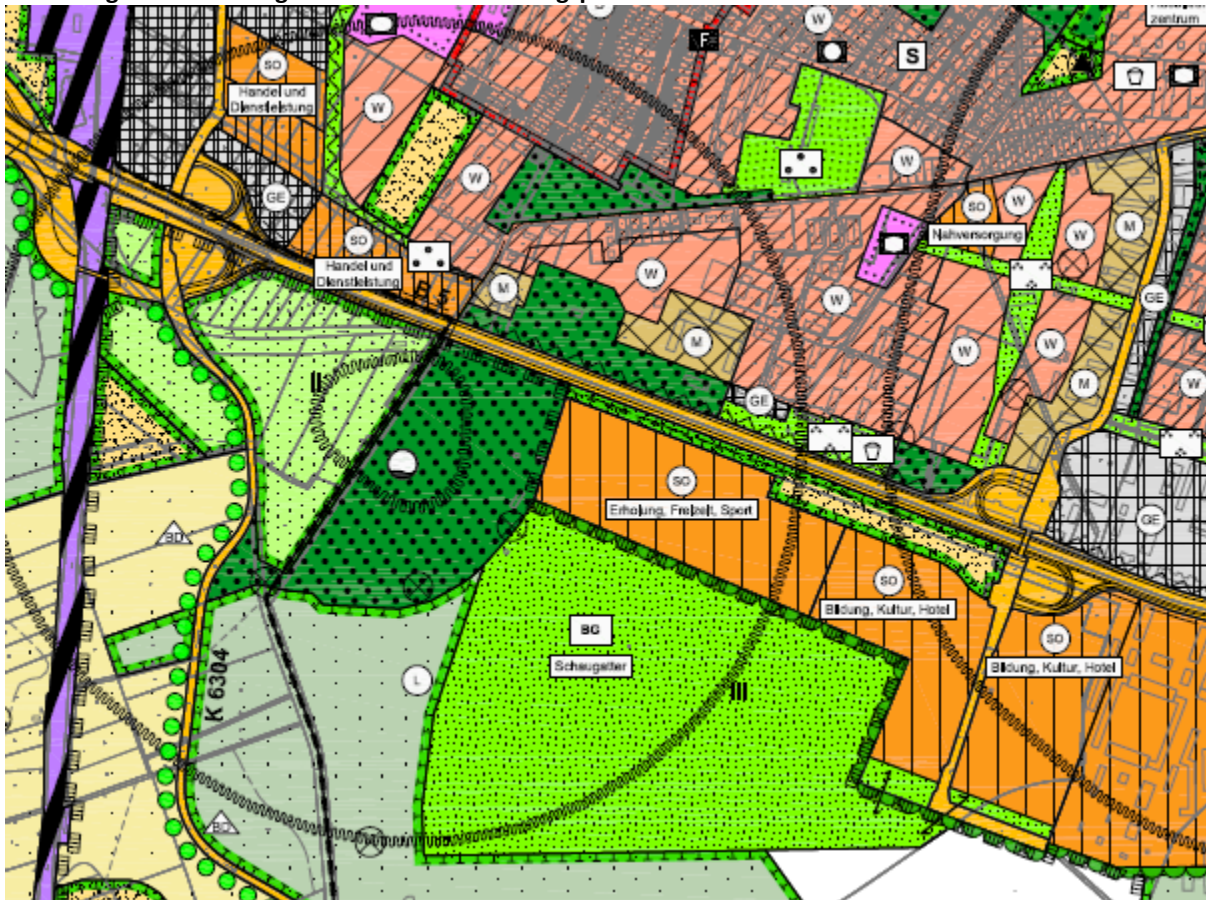
Quelle: Internet, Zugriff 23.6.2017

Die Ziele der Änderung des Bebauungsplans sind damit gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

3.1.3 Flächennutzungsplanung

Seit dem 17. Juli 2006 ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark in der überarbeiteten Fassung vom April 2006 bzw. den Ergänzungen in der Fassung vom Juli 2006 wirksam. Das Wohngebiet Kiefernriedung ist überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Für den Änderungsbereich stellt der Flächennutzungsplan eine Mischbaufläche dar. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung wird der Flächennutzung berichtigt und anstelle einer Mischbaufläche wird eine Wohnbaufläche gemäß § 13a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung dargestellt. Durch die Berichtigung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt, da die zu ändernde Fläche mit knapp 7000 qm untergeordnet ist, Belange des Immissionschutzes nicht berührt werden und das Verhältnis der Flächennutzungen zueinander nicht verschoben wird.

Abbildung 13: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark



Quelle Gemeinde Wustermark

3.1.4 Städtebauliche Planungen der Gemeinde

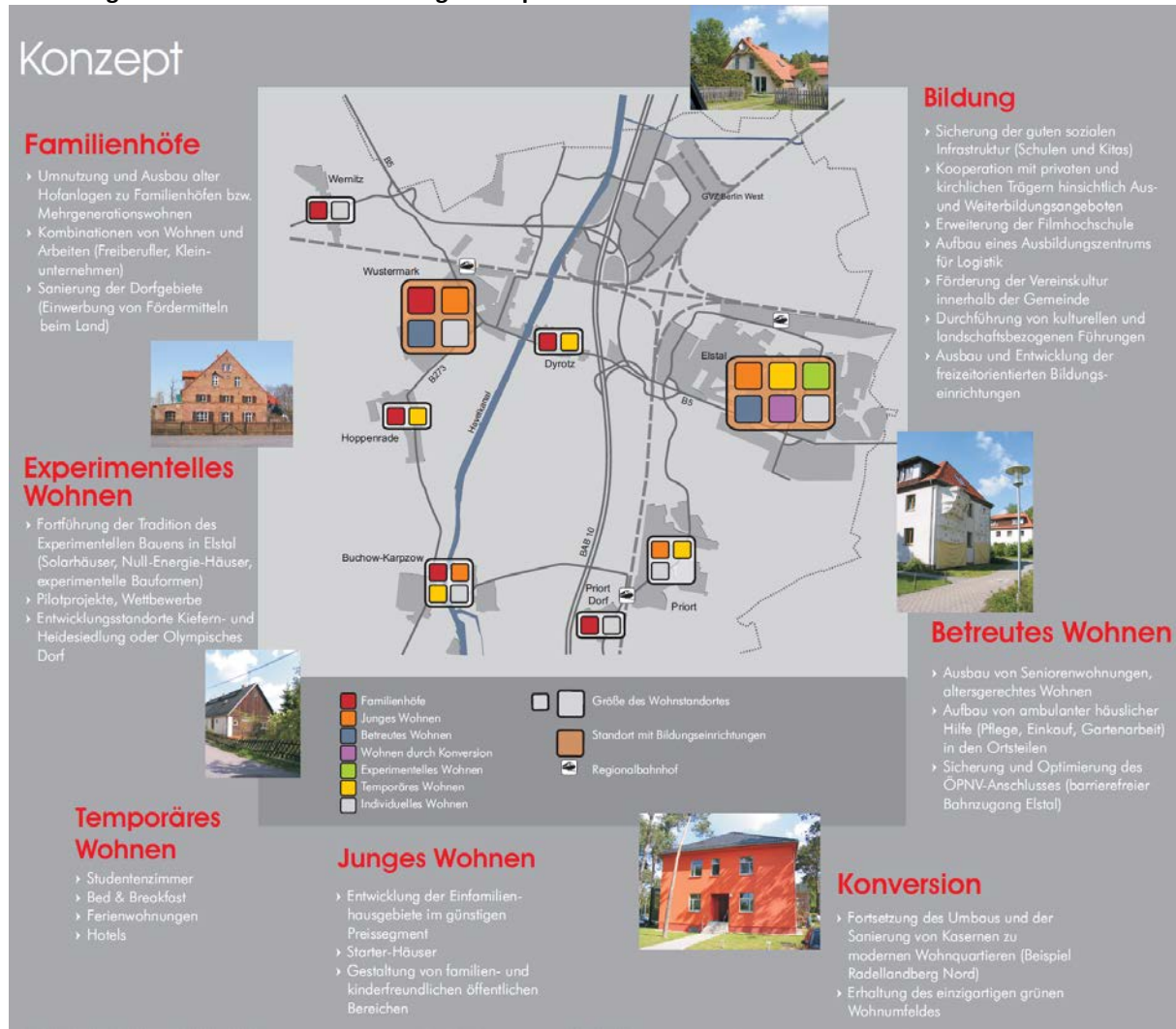
Im Leitbild der Gemeindeentwicklungskonzeption 2020³ werden vier Handlungsschwerpunkte der gemeindlichen Entwicklung gesetzt: Wohnen + Bildung, Freizeit + Tourismus, Handel + Dienstleistung, Gewerbe und Logistik. Für den Schwerpunkt Wohnen + Bildung werden dabei folgende Leitziele formuliert:

- Sicherung der positiven Bevölkerungsentwicklung
- Qualität der Siedlungsentwicklung zum regionalen Markenzeichen entwickeln
- Zielgruppen- und lebensstilspezifisches Wohnen fördern
- Qualität der Betreuungs- und Bildungsangebote sichern

Nach dem Gemeindeentwicklungskonzept Wustermark 2020 ist für den Ortsteil Elstal ein Schwerpunkt zur Entwicklung in Richtung Wohnen und Bildung geplant. Dieses Entwicklungsziel wird durch die Änderung des Bebauungsplans gefördert und entspricht den entwicklungsplanerischen Zielen des Gemeindeentwicklungskonzeptes der Gemeinde Wustermark 2020.

³ Wustermark Gemeindeentwicklungskonzeption 2020, März 2006

Abbildung 14: Gemeindeentwicklungskonzept Wustermark 2020



3.1.5 Verkehrslärmvorbelastung des Plangebietes

Für das Bebauungsplangebiet Nr. E 19 „Kiefern-siedlung-Nordwest“ wurde eine Schallimmissionsprognose⁴ durchgeführt. Wegen der stark befahrenen Bundesstraße B 5 in der Nähe der zum Wohnen vorgesehenen Flächen auf dem Plangebiet können Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18 005 Teil 1 Beiblatt 1 nicht ausgeschlossen werden. Im Lärmschutzgutachten war deshalb zu prüfen, ob die von der Bundesstraße ausgehenden Schallemissionen (= Verkehrslärm) zu Nutzungskonflikten führen. Für die Bauflächen innerhalb Plangebietes ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005, hervorgerufen durch die Verkehrsgeräusche der oben genannten Straße. Entsprechend wurden aktive Schallschutzmaßnahmen im hier vorliegenden Gutachten untersucht und kommentiert. Aktive Schallschutzmaßnahmen wurden jedoch bereits in Form der Lärmschutzwand entlang der Bundesstrasse umgesetzt und zudem die Baufenster so angeordnet, dass diese einen ausreichenden Abstand zur Straße aufweisen. Aus den im gleichnamigen Gliederungspunkt 6.1

⁴ Schallimmissionsprognose für das Bebauungsplangebiet Nr. E 19 „Kiefern-siedlung-Nordwest“ der Gemeinde Wustermark OT Elstal vom 14.7.2017, AKUSTIK BÜRO DAHMS GmbH

dargestellten Gründen lässt sich die Geräuschsituation mit zusätzlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen nur geringfügig weiter verbessern. Diese (wie z. Bsp. lärmindernder Fahrbahnbelag, Geschwindigkeitsreduzierung), lassen sich aber nur schwer – oder im Rahmen des B-Planverfahrens – gar nicht realisieren. Ausgehend von diesem Zwischenergebnis wurden passive Schallschutzmaßnahmen betrachtet. Alle Erkenntnisse der standortbezogenen Analyse für das Plangebiet führen zu der in diesem Gutachten zentralen Empfehlung durch passive Maßnahmen ausreichenden Schallschutz. Die Berechnungen zur Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen führen zu den Vorschlägen für textliche Festsetzungen im B-Plan.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Sicherung und Entwicklung der Wohnnutzung in der Kiefernriedlung ist für die Gemeindeentwicklung von großer Bedeutung. Die zeitnahe Bebauung der noch unbebauten Grundstücke am Ginsterweg mit Einfamilienhäusern trägt der Baunachfrage Rechnung und würde dem Abschluss der Besiedlung des jungen Wohngebietes dienen. Da die Kiefernriedlung nahezu ausschließlich für Wohnzwecke benutzt wird und damit den Gebietscharakter prägt, sollen auch die noch unbebauten Grundstücke im Mischgebiet mit einer der Wohnbebauung bebaut werden, die ich hinsichtlich der Bauweise und dem Maß der baulichen Nutzung der der Nachbarschaft anpasst. Geplant ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundfläche von 0,3, eine offene dreigeschossige Bauweise und einer GFZ von 0,9. Alle übrigen Festsetzungen zur Gestaltung sowie zu Anpflanzungen gelten unverändert weiter.

Abbildung 15: bisherige Festsetzungen



5. PLANINHALT

5.1 Umwandlung der Teilfläche 15 in ein Allgemeines Wohngebiet

Das bisherige Mischgebiet südlich des Ginsterweges wird hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, wobei die, wie auch in den bestehenden Allgemeinen Wohngebieten, die Ausnahmen ausgeschlossen werden, da diese dem Gebietscharakter widersprechen. Alle anderen Festsetzungen sind mit Ausnahme des Nutzungsmaßes und einer geringfügigen Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund der Verkehrslärmbelastung in den festgesetzten Wohn- und Mischgebieten gleich und werden unverändert übernommen. Die südliche Baugrenze wurde um 2 m reduziert, damit die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Lärmpegelbereiches III liegen, für den Schutzvorkehrungen getroffen werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Das Baufenster reduziert sich hierdurch von einer Tiefe von 22 m auf 20 m. Diese Bebauungstiefe ist für eine Wohnung ausreichend dimensioniert und begründet keinen Planungsschaden, weil die Grundstücksausnutzung nicht eingeschränkt wird und die bestehende Bebauung innerhalb des geänderten Baufensters liegt. Unverändert übernommen werden folgende Festsetzungen:

- Zahl der Vollgeschosse, zulässige Traufhöhe und zulässige Firsthöhe (m)
- Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Terrassen, Wintergärten, Eingangstrepfen) um bis zu 1,5 m
- Die Gliederung von Stellplätze durch Bäumen und Sträuchern
- Baumanpflanzungen auf den Baugrundstücken in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße
- Die Anlage von Stellplätzen und Grundstückszufahrten ist wasser- und luftdurchlässigen Aufbau
- Gestalterische Festsetzungen zur Dachneigung von Hauptgebäude mit mindestens 25° bis höchstens 48°. Untergeordnete Bauteile (Erker, Vordächer und dgl.) dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Dacheindeckungen sind nur in roter, rotbrauner, brauner oder anthraziter Farbgebung zulässig.
- Gestalterische Festsetzungen zu den Materialien für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude, die die Verwendung von keramischen Fliesen, Plattenverkleidungen mit künstlichen Materialnachbildungen sowie glänzenden Materialien ausschließt.
- Gestalterische Festsetzungen zu den Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum aus Holz mit senkrechter Lattung, Metallzäune oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von max. 1,50 m. Die Einfriedung ist auch in Kombination mit Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

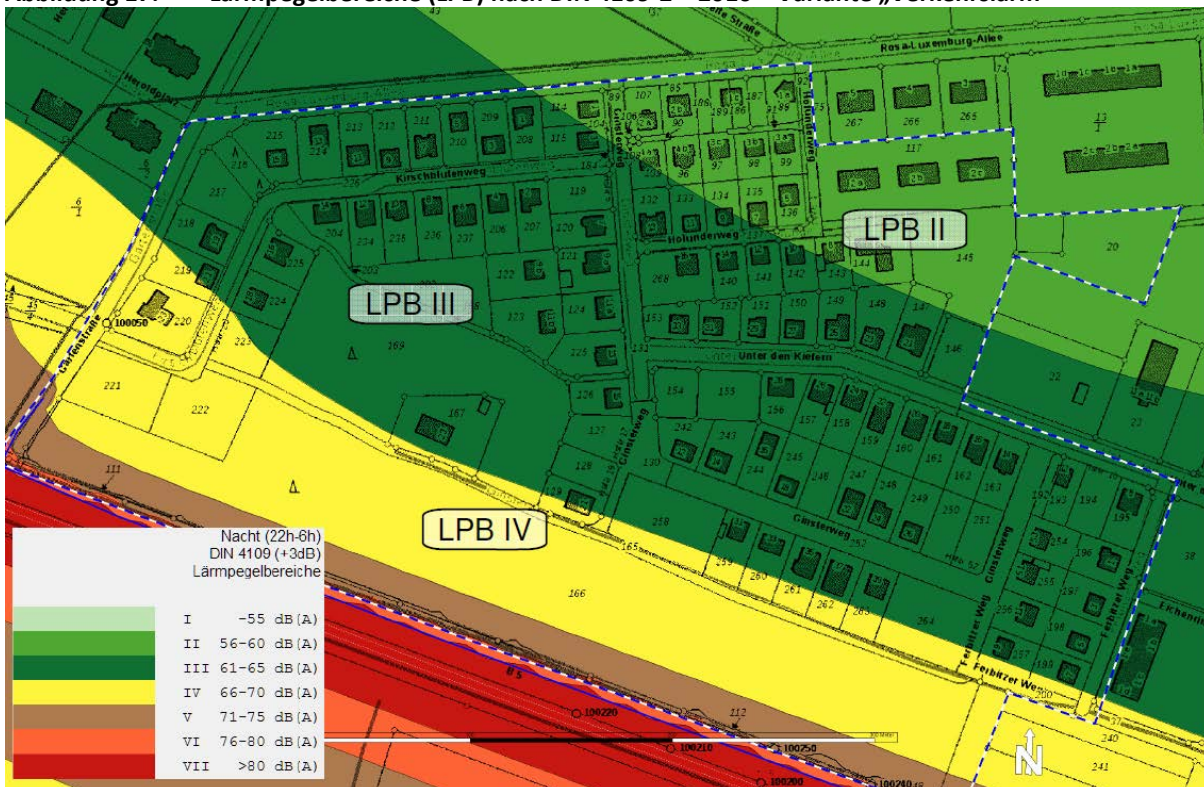
Auch die übrigen Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen und Schutzvorkehrungen bleiben unverändert. Deshalb ändert sich an den im Umweltbericht dargelegte Eingriffen und der Eingriffsbilanz nichts, weshalb auch die Belange von Natur und Landschaft durch die geplante Änderung zur Art der Nutzung nicht berührt werden.

Folglich wird im Bebauungsplan die Teilfläche 15 nun als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und die Tabelle zum Maß der baulichen Nutzung für die Teilfläche 15 entsprechend angepasst.

5.2 Ergänzende Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz

Die Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm der Bundesstraße B 5 belastet das Plangebiet insbesondere nachts. Die nachfolgende Abbildung aus dem Immissionschutzgutachten zeigt die Verkehrslärmbelastung (Lärmpegelbereiche), die für die Umwandlung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet zusätzliche passive Vorkehrungen gegenüber dem Verkehrslärm bedingt.

Abbildung 17: Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109-2 – 2016 – Variante „Verkehrslärm“



Quelle: Schallimmissionsprognose für das Bebauungsplangebiet Nr. E 19 „Kieferniedlung-Nordwest“ der Gemeinde Wustermark OT Elstal vom 14.7.2017, AKUSTIK BÜRO DAHMS GmbH

Da die Wohnbebauung innerhalb des Lärmpegelbereiches III liegt, werden die gutachtlich empfohlenen Maßnahmen zum passiven Lärmschutz festgesetzt. Nach dem Schallschutzgutachten wird für den Lärmpegelbereich folgendes als Festsetzung empfohlen:

Lärmpegelbereich III:

Innerhalb des Lärmpegelbereich III ist für Außenbauteile – von schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, ein erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2016) von ≥ 35 dB, – von Büroräumen und Ähnlichem ein erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2016) von ≥ 30 dB einzuhalten.

Für Fassaden von Schlafzimmern, die nicht eindeutig den Verkehrswegen abgewandt sind und in der ersten Reihe liegen, müssen schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

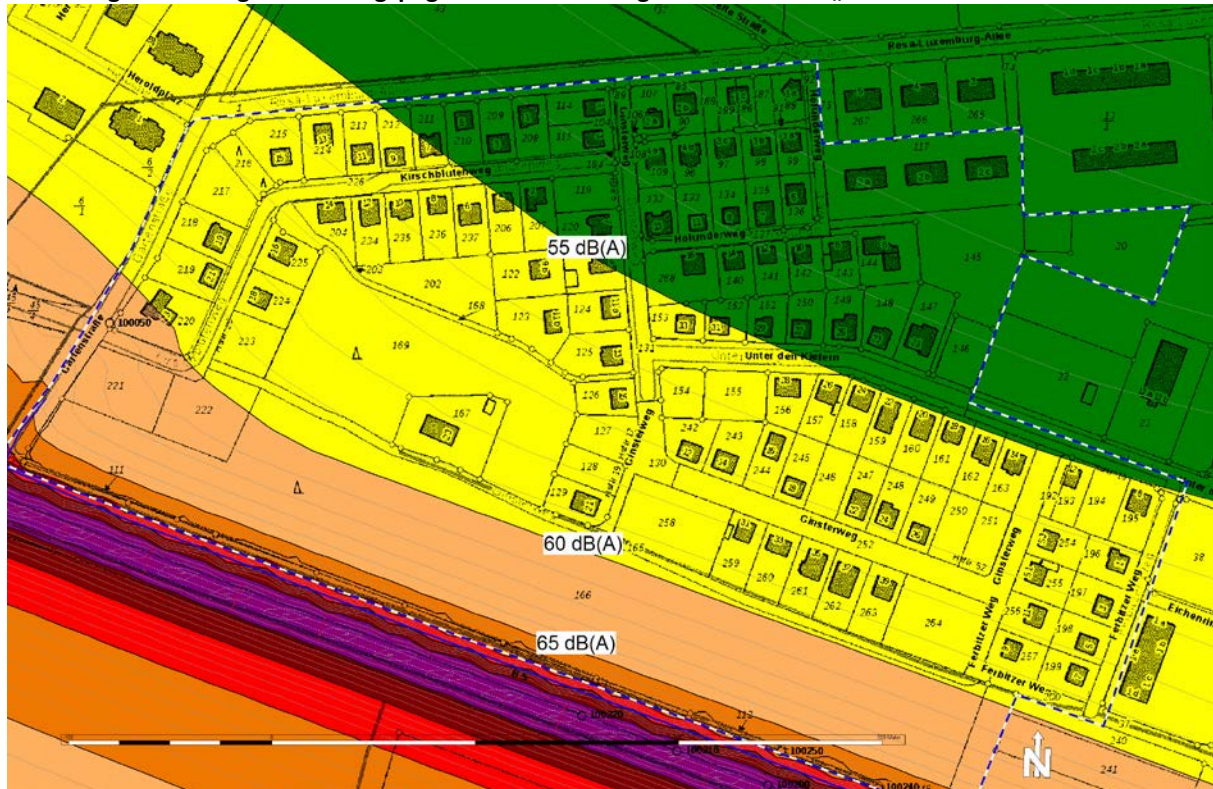
Textliche Festsetzung

Im Teilgebiet 15 sind im allgemeinen Wohngebiet zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB die nach Süden orientierten schutzbedürftigen Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, die Außenbauteile mit einem erforderlichen Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2016) von ≥ 35 dB, – von Büroräumen und Ähnlichem mit einem erforderlichen Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2016) von ≥ 30 dB auszustatten.

Fassaden von Schlafzimmern, die nicht eindeutig von den Verkehrswegen der Bundesstraße 5 abgewandt sind, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Aktive Schutzmaßnahmen an der Quelle wurden bereits durch die Lärmschutzwand an der B 5 realisiert. Weitere aktive Maßnahmen an der Quelle sind der Bauleitplanung nicht zugänglich und nach dem Verursacherprinzip vom Straßenbaulastträger nicht einzufordern. Mit den getroffenen Schutzvorkehrungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnis im geplanten Wohngebiet gewährleistet. Die Lärmbelastung der Außenflächen, Gärten und sonstige Freiflächen betragen tags 60 dB(A) und liegen damit 5 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005. Die Erhöhung ist angesichts der Vorbelastung und einer Überschreitung der Orientierungswerte um 5 dB(A) städtebaulich vertretbar und bedarf keiner weiteren Schutzvorkehrungen, insbesondere auch deshalb, weil die Belastungen den eines Mischgebietes entsprechen, in denen Wohnnutzungen generell zulässig sind.

Abbildung 18: Tag-Beurteilungspegel L_r auf dem Plangebiet – Variante „Verkehr“



Quelle: Schallimmissionsprognose für das Bebauungsplangebiet Nr. E 19 „Kiefernriedlung-Nordwest“ der Gemeinde Wustermark OT Elstal vom 14.7.2017, AKUSTIK BÜRO DAHMS GmbH

Die bereits bebauten Grundstücke der allgemeinen Wohngebiete der Teilflächen 13 und 16 sind direkt vergleichbar dem Änderungsbereich durch Verkehrslärm vorbelastet. Die dort errichteten neuen Wohngebäude entsprechen der Vorgaben der Lärmschutzverordnung, die hohen Schallschutzanforderungen genügen und insbesondere ausreichenden nächtlichen Lärmschutz gewährleisten. Zugleich wurde in dem Schallschutzgutachten die dämpfende Wirkung des vorhandenen Waldes nicht einbezogen, der zu weiteren geringfügigen Verbesserungen beiträgt. Sofern langfristig an den Gebäuden bauliche Änderungen vorgenommen werden, kann im Zulassungsverfahren planungsrechtlich im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes nach § 15 BauNVO sowie im Zulassungsverfahren nach der Landesbauordnung Einfluss auf den Einbau entsprechender Schallschutzfenster genommen werden.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Infolge der angestrebten Änderung der Art der Nutzung in der Teilfläche 15 sind keine baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, weil sich die eingriffsrelevanten Festsetzungen nicht verändern. Vielmehr wird das Schutzniveau der Teilfläche 15 dem der Nachbarbebauung angepasst.

6.2 Nutzungsstrukturelle Auswirkungen

Nutzungsstrukturelle Auswirkungen durch die Umwandlung eines Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet sind nicht zu erwarten. Durch die Aufgabe des bisherigen Mischgebietes und die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes werden lediglich die im Mischgebiet zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe sowie Geschäfts- und Büroräume mit den Störgrad „nicht wesentlich störend“ aufgegeben.

6.3 Ausschluss eines Planungsschadens durch Umwandlung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet

Die Umwandlung des Mischgebietes in der Teilfläche 15 des Ursprungs-Bebauungsplans in ein Allgemeines Wohngebiet bedeutet eine Änderung der bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen und kann nach § 42 (1) BauGB eine nicht unwesentliche und damit entschädigungspflichtige Wertminderung von Grundstücken bedeuten. Nach § 42 (2) BauGB ist eine solche Wertminderung innerhalb der Plangewährleistungsgarantie von 7 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans voll entschädigungspflichtig. Nach Ablauf der Plangewährleistungsgarantie ist nur die tatsächlich ausgeübte Nutzung beachtlich. Für die noch nicht bebauten Grundstücke des Bebauungsplans Nr. E 19 „Kiefern-siedlung Nordwest“ aus dem Jahr 2007 ist die Plangewährleistungsgarantie mit der Folge abgelaufen, dass entschädigungspflichtige Wertminderungen nicht zu befürchten sind. Dies wird zusätzlich durch den Antrag des Eigentümers auf eine Umwandlung seiner Mischgebietsflächen in ein Allgemeines Wohngebiet begründet.

Auch für die bereits realisierte Wohnbebauung ist keine Wertminderung der genehmigten und ausgeübten Nutzung zu erwarten, weil in die bestandsgeschützte Bebauung nicht eingegriffen wird und das Nutzungsmaß nicht verändert wird. Da gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen lediglich die „Geschäfts- und Büroräume“ nach § 6 (2) Nr. 2 BauNVO und die „sonstigen Gewerbebetriebe“ nach § 6 (2) Nr. 4 BauNVO mit den Störgrad „nicht wesentlich störend“ aufgegeben werden, tritt keine Wertminderung ein, weil derartige Nutzungen aufgrund der Grundstücksgröße und dem Schutzniveau der gegenüberliegenden Wohnbebauung diese Nutzungen ohnehin nur eingeschränkt hätten ausüben können, weil das in § 15 BauNVO verankerte Rücksichtnahmegebot beachtlich wäre. Letztlich führt die Umwandlung eines Misch- in ein Wohngebiet zu keiner Wertminderung des Grundstücks, weil die Bodenwerte von Wohngebieten höher sind.

6.4 Städtebauliche Entwicklung in Wustermark

Durch die geplante Nutzungsänderung der Teilfläche 15 des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. E 19 ist deshalb mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

7. VERFAHREN

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht und ist in der Zeit von 2017 bis einschließlich 2017 durchgeführt worden.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom Juli 2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht und ist in der Zeit von 2017 bis einschließlich 2017 durchgeführt worden.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom Juli 2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 2017 den Bebauungsplan Nr. E 19 „Kiefernriedlung Nordwest Elstal“ 1. Änderung als Satzung beschlossen.

8. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl I S. 2258).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 GVBl. 27 Jahrgang, Nr. 14 vom 20. Mai 2016.

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

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) In der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474 m.W.v. 08.09.2015).

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 23.10.2007, geändert durch Art. 7 Gesetz vom 17.8.2012 (BGBl I S. 1726), zuletzt geändert am 2. Mai 2013 (BGBl. I S. 973).

9. Bebauungsplan – Entwurf Stand Juni 2017

Planteil A: Planzeichnung

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	GRZ	GFZ
11	WA	o	0,22	0,40
12	WA	o	0,3	0,6
13	WA	o	0,2	0,4
21	WA	o	0,2	0,4
31	WA	o	0,2	0,4
32	WA	o	0,2	0,4
33	WA	o	0,2	0,4
34	WA	o	0,2	0,4
35	WA	o	0,2	0,4
36	WA	o	0,2	0,4
37	WA	o	0,25	0,5
38	WA	o	0,18	0,3
39	MI	o	0,3	0,6
40	MI	o	0,3	0,6
41	MI	o	0,3	0,6
42	MI	o	0,3	0,6
43	WA	o	0,15	0,3
44	WA	o	0,22	0,4
45	WA	o	0,22	0,4
46	WA	o	0,3	0,6
47	WA	o	0,22	0,4

Der Bebauungsplan Nr. E 19 "Kiefernriedlung Nordwest" festgesetzt durch Satzung vom ... wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 19 "Kiefernriedlung Nordwest", 1. Änderung wie folgt geändert:

Die Art der baulichen Nutzung des Teilgebietes 15 wird von einem Mischgebiet MI in ein allgemeines Wohngebiet WA geändert.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche im Teilgebiet 15 wird von 22,0 m auf 20,0 m reduziert.

Planteil A: Planzeichnerklärung

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

Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Teilgebietsnummer

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

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung Lärmprognosebereiche gemäß Schallschutzrichtlinien

Vermessung

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans

Flurstücksgrenzen, Flurstücksbezeichnungen

Vorhandene Wege und Straßen

Vorhandene bauliche Anlagen

Vorhandene Bepflanzung

Vorhandene Bäume

Nordpfeil

Planteil B: Textliche Festsetzungen

Als neue textliche Festsetzung Nr. 16 kommt hinzu:

"Im Teilgebiet 15 sind im allgemeinen Wohngebiet zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB die nach Süden orientierten schutzbedürftigen Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, die Außenwände mit einem erforderlichen Schalldämmmaß R_w von 41 dB (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2016) von 2,35 dB, von Büroläumen und Ähnlichem mit einem erforderlichen Schalldämmmaß R_w von 41 dB (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2016) von 2,35 dB auszustatten.

Fassaden von Schlafzimmern, die nicht einseitig von den Verkehrswegen der Bundesstraße 5 abgewandt sind, sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten."

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 19 "Kiefernriedlung Nordwest" haben weiterhin Gültigkeit.

Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans Nr. E 19 "Kiefernriedlung Nordwest" haben weiterhin Gültigkeit.

Verfahren

Der vorliegende Planentwurf enthält die Inhalt der Lagerhaltung mit Stand von ... und wird die überbaubare Fläche der Anlage sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach der Maßstäbe des planungsrechtlichen Bestandes genehmigt werden. Die Übereinstimmung der räumlichen Grenzen in die Ortsmitte ist zu gewährleisten.

Die Maßstäbe der öffentlichen Beschilderung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgt durch Öffnung der Planunterlagen von ... im Maßstab ...

Für die zur Realisierung der öffentlichen Beschilderung nach der Planung erforderlichen Maßnahmen und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind ... gemäß § 4 Abs. 1 BauGB festgelegt. Die Angaben zur Realisierungsmaßnahme aufzuführen.

Mitteilung, den ... (Bürgermeister)

Die Genehmigung der öffentlichen Beschilderung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erteilt.

Mitteilung, den ... (Bürgermeister)

Der Bebauungsplan ist in der Fassung vom ... im Sinne der Verordnung (ZfB 1) und der technischen Festsetzungen (ZfB 2) und der technischen Festsetzungen (ZfB 3) ... im Sinne der Gemeindebestimmungen ab ... festgelegt.

Die Realisierung der öffentlichen Beschilderung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erteilt.

Mitteilung, den ... (Bürgermeister)

Die Realisierung der öffentlichen Beschilderung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erteilt.

Mitteilung, den ... (Bürgermeister)

Gesetze und Verordnungen

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2392) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2004 (BGBl. I S. 235), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2392) geändert worden ist.

Planungsrecht (PlanR) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 236), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2392) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 20. Juli 2009 (BGBl. I S. 2342), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2392), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.02.2018 (BGBl. I S. 235).

Brandenburgerische Bauordnung (BBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 2015, BGBl. 27. Jahrgang, Nr. 44 vom 20. März 2015.

Brandenburgerische Auftragsverordnung zum Bauverfahrensrecht (Brandenburgerische Auftragsverordnung - AuftragsV) vom 23. Januar 2015 (BGBl. I S. 121), Nr. 13, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2392).

Gesetz über die Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgerische Naturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 2004 (BGBl. I S. 235), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2392) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (ImmschG) vom 20. Juli 2002 (BGBl. I S. 2352), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2392) und Artikel 1 des Gesetzes vom 13.02.2018 (BGBl. I S. 235).

Verordnung über die Durchführung der Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 20. Juli 2002 (BGBl. I S. 2352), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2392) und Artikel 1 des Gesetzes vom 13.02.2018 (BGBl. I S. 235).

Gemeinde Wustermark
Ortsteil Elstal

1. Änderung Bebauungsplan Nr. E 19
"Kiefernriedlung Nordwest"

M. 1:2.000 (A1) Entwurf Juli 2017

Gemeinde Wustermark
Hauptstraße 1
14821 Wustermark
Tel. 0302361 7340
www.wustermark.de

Planbearbeitung
PLAN und **PRAXIS**

10. Anlage

10.1 Aktualisierte Lärmprognose

10.2 Artenschutzbetrachtung