

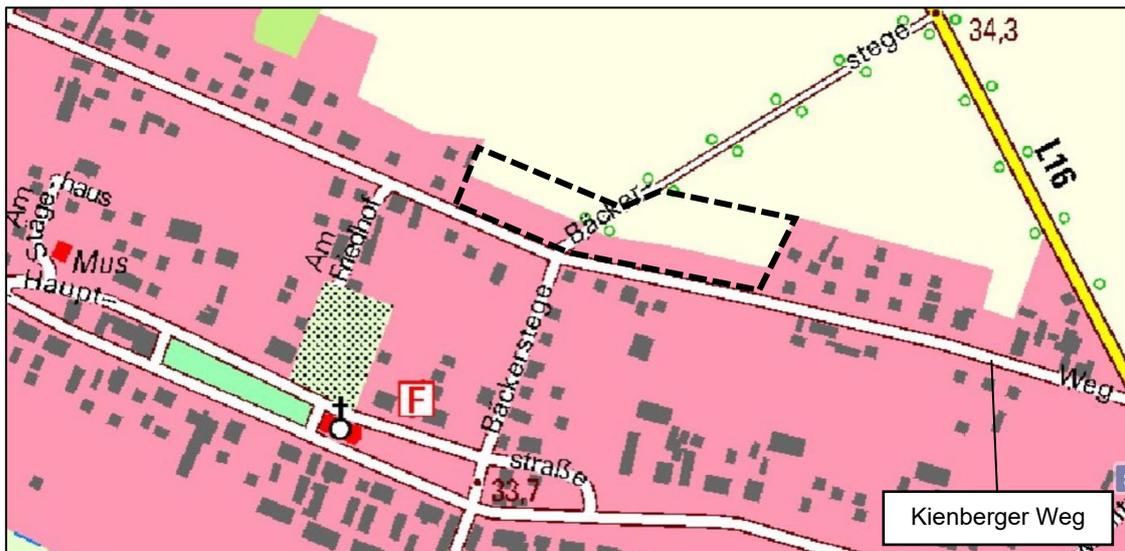


GEMEINDE SCHÖNWALDE-GLIEN

Ortsteil Paaren im Glien

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnbebauung nördlich des Kienberger Weges zwischen den Grundstücken Kienberger Weg 21 und Nr. 37“,

Die Inhalte der 1. Änderungen sind farblich hervorgehoben.



Übersichtsplan mit Ergänzung des Geltungsbereiches
Kartengrundlage WebAtlasDE (ohne Maßstab), Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/LGB 2012 (Jahr 2020)

Planungsstand: Entwurf, 07.02.2025 (Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Planbereich: Gemarkung Schönwalde-Glien

Flur 4

Flurstücke 485, 486, 556 (tlw.), 172 (tlw.), 180 (tlw.), 658 (tlw.),
659 (tlw.), 182 (tlw.) in der

Planaufstellung: Gemeinde Schönwalde-Glien

Berliner Allee 7

14621 Schönwalde

Auftraggeber: siehe Planaufsteller

Planungsbüro:



Inhaltsverzeichnis

1	GRUNDLAGEN	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Plangrundlage	4
1.3	Veranlassung und Ziel	4
1.3.1	Planerfordernis	4
1.3.2	Planungsziele	5
1.4	Verfahrensart	6
1.5	Bisheriger Ablauf zur Planungsabsicht und zum Planverfahren	8
1.6	Planerische Rahmenbedingungen	9
1.6.1	Landesplanung	9
1.6.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg:	9
1.6.2	Regionalplanung	10
1.6.3	Gemeindliche Planungen	11
2	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	11
2.1	Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung	11
2.2	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	11
2.3	Altlastensituation und Bodenschutz	15
2.4	Kampfmittelbelastung	15
2.5	Bodendenkmalschutz, Denkmalschutz	15
3	ERSCHLIEßUNG	17
3.1	Verkehrliche Erschließung	17
3.2	Ver- und Entsorgung	17
4	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	21
4.1	Art der baulichen Nutzung	21
4.2	Maß der baulichen Nutzung	21
4.3	Bauweise	23
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	23
4.5	Örtliche Bauvorschriften	23
4.6	Immissionsschutz	25
5	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG	28
6	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	29

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

1.2 Plangrundlage

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplans dient der Lageplan vom 19.08.2020, angefertigt durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Gerhard Derksen, Benzstraße 7b, 14482 Potsdam. Dieser ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Sofern bei Baumaßnahmen Festpunkte oder Grenzmarkierungen beschädigt oder zerstört werden könnten, ist dies unverzüglich dem Kataster- und Vermessungsamt mitzuteilen.

1.3 Veranlassung und Ziel

1.3.1 Planerfordernis

Mehrere Vorhabenträger möchten die in ihrem Eigentum befindlichen Flächen zu Wohnbauland entwickeln. Das in Rede stehende Gebiet liegt im Ortsteil Paaren im Glien. Es handelt sich um eine bisher unbebaute Fläche. Die umgebenden Flächen sind – außer im Norden – von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken mit entsprechenden Nebenanlagen geprägt. Man spricht bei der Fläche somit zunächst von einer Baulücke, die am Bebauungszusammenhang teilnimmt. Eine Bebaubarkeit auf derartigen Flächen richtet

sich nach der umgebenden Bebauung (Art und Maß). Die Fläche ist straßenseitig ca. 200 m lang. Damit gilt sie nach Rechtsprechung nicht mehr als Baulücke i. S. d. § 34 BauGB wonach Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Nach aktueller Rechtsprechung handelt es sich bei einer Freifläche von 170 m Länge sowie einer Größe von über 3.300 m² nicht mehr um eine Baulücke i. S. d. § 34 BauGB (vgl. hierzu auch Ernst / Zinkahn / Bielenberg Krautzberger: Kommentar zum BauGB, 1. Kapitel, 3. Teil Regelung der Nutzung; Entschädigung, Band II, § 34. Vorhaben innerh. d. i. Zusammenhang bebauten Ortsteile, Kapitel III, Nr. 3, Rn 23. Stand: 21.03.2019).

Die Fläche befindet sich bisher im Außenbereich. Sie ist jedoch östlich, südlich und westlich von Bebauung geprägt. Somit kann das Plangebiet als zum Siedlungsbereich, im Sinne des § 13 a BauGB, gehörend angesehen werden. Es handelt sich um eine sonstige Maßnahme der Innenverdichtung (vgl. hierzu auch Ernst / Zinkahn / Bielenberg Krautzberger: Kommentar zum BauGB, 1. Kapitel, 1. Teil Bauleitplanung, Band II, § 13a. Kapitel II Anwendungsbereich (Abs. 1 und Abs. 4), Nr. 2, Rn 24. Stand: 21.03.2019). Dieser Bereich bezeichnet einen potenziell der Bebauungsplan zugänglichen Planungsraum, den die Gemeinde nutzen möchte, um planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Bebauung mit den in einem Wohngebiet zulässigen Nutzungen zu schaffen.

An die städtebauliche Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung im Übrigen keine besonderen Anforderungen. Die städtebaulichen Ziele, die mit der Planung verfolgt werden sollen, liegen im planerischen Ermessen der Gemeinde. Durch Bauleitplanung kann sie einer städtebaulich gewünschten Entwicklung, die sie mit Darstellung der in Rede stehenden Flächen als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien zum Ausdruck gebracht hat, einen ortsplanerischen Rahmen geben (vgl. hierzu auch Ernst / Zinkahn / Bielenberg Krautzberger: Kommentar zum BauGB, 1. Kapitel, 1. Teil Bauleitplanung, Band II, § 13a. Kapitel I Überblick; Entstehungsgeschichte, Nr. 5, Rn 13. Stand: 21.03.2019).

1.3.2 Planungsziele

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche sowie eine vertretbare Entwicklung des Gebietes innerhalb des Ortsteils vorsehen. Weitere Planungsziele sollen die ortsbildverträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungsraum sowie die Umsetzung eines vertretbaren Maßes an Umweltverträglichkeit sein.

Als generelles Planungsziel wird die Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für eine geplante Bebauung mit Wohnhäusern bestimmt. Dafür gelten vor allem folgende Prämissen:

- Festsetzung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauGB,
- Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken – Zweckbestimmung Abwasser,

- Festsetzung von Maß der baulichen Nutzung und Bauweise unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung,
- Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
- Ermittlung weiterer Belange unter Mitwirkung der berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und deren Berücksichtigung nach Abwägung in der Planung.

1.4 Verfahrensart

Ursprungsbebauungsplan „Wohnbebauung nördlich des Kienberger Weges zwischen den Grundstücken Kienberger Weg 21 und Nr. 37“:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt, da er eine Nachverdichtung der innerhalb des Siedlungsbereiches liegenden Flächen vorsieht. Für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Größe der Grundfläche von weniger als 2 ha festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Nordöstlich des Plangebiets in einem Dreieck zwischen Bäckerstege und der Landesstraße 91 (Chaussee) befindet sich eine bisher unbebaute Fläche, die mit dem Bebauungsplan „Behindertengerechte Siedlung Chausseestraße“ (Bekanntmachung 2004, Flurstück 437) überplant ist. Die Kumulationsregel findet keine Anwendung, da diese nur für Bebauungspläne nach § 13a BauGB oder § 13 b BauGB untereinander gilt. Der vorgenannte Bebauungsplan aus dem Jahr 2004 ist nicht zu berücksichtigen, da zum damaligen Zeitpunkt die Paragraphen 13 a und 13 b BauGB noch nicht eingeführt waren. **Inzwischen ist der § 13 b BauGB für unwirksam erklärt worden. Dies hat aber keine Auswirkungen auf das folgend erläuterte Verfahren für die vorliegende 1. Änderung.**

1.Änderung des Bebauungsplans „Wohnbebauung nördlich des Kienberger Weges zwischen den Grundstücken Kienberger Weg 21 und Nr. 37“:

Die vorliegende 1. Änderung wird gem. § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt. Es kann angewendet werden, wenn die Grundzüge einer Planung mit den gewünschten Änderungen nicht berührt werden. Dies ist mit der vorliegenden 1. Änderung der Fall. Durch die zusätzlichen Festsetzungen, die lediglich die Anforderungen an die Gestaltung der Baukörper ergänzen (kenntlich gemacht unter „Maß der baulichen Nutzung“ und „Örtliche Bauvorschriften“) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Baufläche bleibt weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Planungsabsicht der Gemeinde Wohnraum zu entwickeln, bleibt somit bestehen. Auch das Maß in welchem sich zukünftige Bebauung im Plangebiet entwickeln kann, bleibt mit der 1. Änderung des Bebauungsplans bestehen. Sie betrifft lediglich die zukünftige Gestalt der Hauptanlage.

Die in der 1. Änderung weiterhin festgesetzte Wohnnutzung gehört zudem nicht zu den Vorhaben, die nach der Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht gemäß dem Gesetz

über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbgUVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die „Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)“. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage und ist in keinem der vorgenannten Schutzgebiete gelegen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natur- (NSG) und Landschaftsschutzgebieten (LSG). Natura 2000-Schutzgebiete, bestehend aus Vogelschutzgebieten (SPA) und Flora-Fauna-Habitate (FFH-Gebiete) liegen ebenfalls außerhalb des Plangebiets. Etwa 105 m in nördlicher Richtung liegt die Grenze zum LSG „Nauen-Brieselang-Krämer“. Etwa 1.500 m östlich vom Plangebiet entfernt beginnt das FFH-Gebiet „Leitsakgraben“. Sämtliche Schutzgebiete bleiben von der Planung unberührt. Weiterhin ist eine Verortung des Plangebiets innerhalb eines Großtrappenschongebietes nicht gegeben. Das Nächstliegende Großtrappenschongebiet II (Nau) befindet sich ca. 5,6 km nordwestlich von Plangebiet entfernt und bleibt ebenfalls vom Vorhaben unberührt. Aufgrund der Entfernung zum nächstgelegenen Schutzgebiet bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 3 kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn zudem keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Vorgenannte Rechtsgrundlage besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund der bestehenden Umgebungsnutzung bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Die Festsetzungen, die in die 1. Änderung des Bebauungsplans zusätzlich aufgenommen werden sollen, ergänzen ohnehin lediglich die Gestaltung zukünftiger Baukörper. Dies hat keine Auswirkungen auf umweltrelevante Themen oder Schutzgüter.

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans bleiben erhalten.

1.5 Bisheriger Ablauf zur Planungsabsicht und zum Planverfahren

Ursprungsbebauungsplan „Wohnbebauung nördlich des Kienberger Weges zwischen den Grundstücken Kienberger Weg 21 und Nr. 37“:

- Mitteilung der Planungsabsicht der Gemeinde an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) mit Schreiben vom 19.03.2020 inklusive Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung
- Stellungnahme der GL zu o. g. Mitteilung der Planungsabsicht und Anfrage nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 23.04.2020 (Gesch.-Z.: GL5.4-46155-009-0238/2020) mit Nachforderung zur Einschätzung der Einordnung des Plangebiets in den Außen- oder Innenbereich durch den Landkreis Havelland, da die Planungsabsicht nicht hinreichend beurteilt werden konnte
- Anfrage zur Einordnung in den Außen- oder Innenbereich durch die Gemeinde beim Landkreis Havelland mit Schreiben vom 12.06.2020
- Stellungnahme des Landkreises Havelland mit Schreiben vom 15.06.2020, dass der Bereich der Innenentwicklung zugeordnet werden kann
- Stellungnahme der GL mit Schreiben vom 23.06.2020 (Gesch.-Z.: GL5.4-46155-009-0238/2020) wonach derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist, da die Fläche, nach Weiterleitung der Stellungnahme des Landkreises Havelland an die GL, derart eingestuft wird, dass sie im Rahmen der Eigenentwicklungsoption entwickelt werden kann
- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung am 17.09.2020 (Drucksache DR 132/2020)
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark vom 16.12.2014 (Jahrgang 21, Nr. 5)
- Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am 10.12.2020 (Drucksache DR 206/2020)
- Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt für die Gemeinde Schönwalde-Glien am 25.01.2021 (Jahrgang 17, Nr. 1)
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.2021 bis einschließlich 04.03.2021
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.02.2021 bis einschließlich 04.03.2021
- **Bekanntmachung über den Beschluss zur Satzungsfassung am 20.01.2022 im Amtsblatt für die Gemeinde Schönwalde-Glien, Jahrgang 18, Nr. 1**

1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnbebauung nördlich des Kienberger Weges zwischen den Grundstücken Kienberger Weg 21 und Nr. 37“:

- Beschluss über die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohnbebauung nördlich des Kienberger Weges zwischen den Grundstücken Kienberger Weg 21 und Nr. 37“ durch die Gemeindevertretersitzung am 29.08.2023 (Drucksache DR 147/2023)
- Bekanntmachung über den Beschluss zur 1. Änderung im Amtsblatt für die Gemeinde Schönwalde-Glien am 21.09.2023, Jahrgang 19, Nr. 9

1.6 Planerische Rahmenbedingungen

1.6.1 Landesplanung

~~Für den Bebauungsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019.~~

Für den Bebauungsplan ergeben sich Erfordernisse der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom: 18.12.2007, (GVBl. I S. 235), Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 18.11.2021. Die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich und die Grundsätze (G) im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

1.6.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg:

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen. Die Gemeinde Schönwalde-Glien ist nach LEP HR nicht als Schwerpunkt für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Z 5.6) eingestuft. In solchen Gemeinden, ist eine derartige Entwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich (Z 5.5).

Die Eigenentwicklungsoption muss im vorliegenden Fall nicht in Anspruch genommen werden, da es sich um eine Planung im Rahmen der Innenentwicklung handelt. Dies und dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist, wird mit Schreiben vom 25.02.2021 (Gesch.-Z.: GL5.4-46155-009-0238/2020) von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung bestätigt.

Gemäß Z 5.2 Abs. 1 LEP HR sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Dies erfolgt hier, die Fläche ist außer im Norden umgeben von Siedlungsgebiet und schließt östlich, westlich und südlich an solches an.

Gemäß G 5.1 Abs. 1 LEP HR soll die Siedlungsentwicklung jedoch unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

Dies erfolgt hier. Die Fläche befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist ein Nachverdichtungspotenzial. Zudem erfolgt die Erschließung unter Nutzung vorhandener Infrastruktur – Kienberger Weg.

1.6.2 Regionalplanung

~~Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist aufgrund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.~~

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2024 (GVBl. I Nr. 20), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der Sachliche Teilregionalplan in Kraft.

Die Gemeinde Schönwalde-Glien ist nach LEP HR nicht als Schwerpunkt für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Z 5.6) eingestuft.

Am 17. November 2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 aufzustellen. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 trat der Sachliche Teilregionalplan in Kraft.

Der vorgenannte Plan betrifft nicht den vorliegenden Bebauungsplan mit Festsetzung von Wohnbaufläche.

Die Festlegungskarte des Regionalplans trifft für den Geltungsbereich keine Festlegungen. Belange der Regionalplanung sind damit nicht betroffen.

1.6.3 Gemeindliche Planungen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien und Ortsteile (2006) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann daher aus dem FNP entwickelt werden.

Im Ergebnis der Prüfung zur Einordnung des Vorhabens in übergeordnete Planungen ist festzustellen, dass es keinen Zielen und Grundsätzen der übergeordneten, überörtlichen oder gemeindlichen Regelungen widerspricht, sondern mit diesen vereinbar ist.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 9.446 m² und befindet sich im Ortsteil Paaren im Glien, südlich des Ortsteils Grünefeld, südwestlich des Ortsteils Perwenitz. Das Gebiet liegt nördlich des den Ortsteil Paaren im Glien durchquerenden Kienberger Weg sowie östlich und westlich der Bäckerstege. Bis auf den angrenzenden nördlichen Bereich, der landwirtschaftlich genutzt wird, ist das Plangebiet umgeben von Wohnnutzung. Die Fläche selbst unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung.

Der verkehrliche Anschluss kann über die direkt südlich an das Plangebiet grenzende Gemeindestraße Kienberger Weg erfolgen. Die etwa mittig das Plangebiet teilende Gemeindestraße „Bäckerstege“ verläuft vom Kienberger Weg aus Richtung Nordosten und führt nach ca. 300 m auf die Landstraße 16 („Chaussee“). Beide Straßen verfügen über eine Asphaltdecke. Die Bäckerstege ist mit Bäumen gesäumt. Etwa mittig sind auf vorgenannter Straße beidseitig, für den Begegnungsverkehr, Ausweichtaschen vorhanden. Der auf die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße „Bäckerstege“ ist mit Bäumen bepflanzt.

2.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Das Gebiet befindet sich im Eigentum der Vorhabenträger, so dass ein direkter Zugriff auf die Fläche besteht. Sie bildet zudem eine standörtliche sinnvolle Innenverdichtung zur bereits angrenzenden Bebauung. Des Weiteren kann die vorhandene verkehrliche Infrastruktur genutzt werden. Medien (Telekommunikation u. a.) und Leitungen (Trinkwasser u. a.) befinden sich bereits in der südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Ein Anschluss an sie wäre möglich.

Aktuell wird der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche Fläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB ausgewiesen. Ungeachtet dessen ist die Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB besonders zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Nummerierung	Bebauungspläne	Planstand/Stand der Bebauung
1	2. Bauabschnitt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Schmiedeweg“ (Ursprungsbebauungsplan 1996; Änderung zum 2. Bauabschnitt mit der 12. Änderung des Ursprungsbebauungsplans, 2019)	Für den 2. Bauabschnitt ist das Planverfahren beendet worden (Rechtskraft mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11, Jahrgang 15, vom 19. September 2019). Ca. dreiviertel des Gebiets befinden sich im Bau. Alle Grundstücke sind bereits veräußert.
2	„Am Kindergarten“ (2006) im Ortsteil Grünefeld	Im Wohnbaugebiet „Am Kindergarten“ (2006) im Ortsteil Grünefeld, ist der Bauabschnitt an der öffentlichen Verkehrsfläche <i>Am Sandbogen</i> , bis auf die Straße umgesetzt. Alle Grundstücke sind bereits veräußert.
3	„Am Eichholz“ (2006) im Ortsteil Perwenitz	Im Wohnbaugebiet weist der Bebauungsplan noch weitere, nicht erschlossene Bauflächen aus. Eine Bebauung erfolgt derzeit.
4	„Wiesenweg 2. BA“	Im Wohnbaugebiet haben die Erschließungsmaßnahmen bereits begonnen. Derzeit werden die Grundstücke bebaut, und nach dem aktuellen Kenntnisstand der Gemeinde Schönwalde-Glien haben bereits die ersten Veräußerungen der Grundstücke stattgefunden.
5	„Lange Enden“ 1. Änderung im OT Schönwalde-Dorf	Im Wohnbaugebiet haben die Erschließungsmaßnahmen bereits begonnen. Der erste Abschnitt wurde erfolgreich abgeschlossen, während die

		Abschnitte 2 und 3 derzeit in Bearbeitung sind. Aktuell werden die Grundstücke bebaut und nach dem aktuellen Kenntnisstand der Gemeinde Schönwalde-Glien haben bereits mehrere Veräußerungen der Grundstücke stattgefunden.
6	„Wohnen und Mischnutzung Erlenbruch“ 1. Änderung im OT Schönwalde-Dorf (Ursprungsbebauungsplan 2005)	Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 16. Mai 2024 den Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des bestehenden Bauungsplans Nr. 14 „Wohnen und Mischnutzung Erlenbruch“ sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplans gefasst (Beschluss-Nr.: DR 204/2023). Die festgelegte Mischgebietsfläche umfasst eine Fläche von ca. 6,8 ha. Eine Bebauung mit dreigeschossigen Gebäuden ist vorgesehen, wobei auf einer kleinen Fläche auch bis zu fünf Geschosse möglich sind. Insgesamt können ca. 1.500 Wohneinheiten realisiert werden. Die Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet haben bislang noch nicht begonnen.
	Weitere Brachflächen	Planstand/Stand der Bebauung
7	Innerorts gibt es eine unbebaute Fläche (<i>Hauptstraße</i> zwischen <i>Hauptstraße</i> und <i>Kienberger Weg</i>)	Die Eigentumsverhältnisse sind ungeklärt. Ein Zugriff darauf für Bebauung ist daher derzeit nicht möglich.

Weitere unbebaute Flächen in Geltungsbereichen rechtskräftiger Bauungspläne bestehen nicht. Derzeit befinden sich nur die in der Tabelle aufgeführten Bauungspläne entweder im Planverfahren oder sind rechtskräftig aber noch nicht vollständig bebaut. Mit

der Fläche unter Nr. 7 gibt es eine innerörtliche unbebaute Fläche, die Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum, bietet. Dort sind jedoch die Eigentumsverhältnisse ungeklärt und die Gemeinde hat somit keinen kurzfristigen Zugriff darauf, um entsprechende Wohnraumschaffende Planverfahren voranzutreiben.

Im Plangebiet unter Nr. 6 sind Mehrfamilienhäuser mit einer Geschossigkeit bis drei und fünf Vollgeschossen geplant, um die größtmögliche Ausnutzbarkeit mit Wohneinheiten zu schaffen. Aufgrund der Einwohnerentwicklung und damit der steigenden Nachfrage an Wohnraum, ist dies erforderlich. Zudem sollen Wohnraumangebote nicht nur im Einfamilienhausbereich geschaffen werden, sondern auch andere Wohnformen im Mietwohnungsbereich. Daher ist eine zukünftige Bebauung mit Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern in diesem Plangebiet nicht vorgesehen, d. h. der Einfamilien- und Doppelhaussektor ist an anderen Standorten im Gemeindegebiet zu schaffen. Dafür kommen die unbebauten Flächen in den oben aufgeführten rechtskräftigen und im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen in Frage.

Die Grundstücke in den Plangebieten unter Nr. 1 und 2 sind bereits verkauft. Eine Bebauung ist damit absehbar. Die Flächen stehen den Eigentümern des Plangebiets des vorliegenden Bebauungsplan nicht zur Verfügung.

Das Plangebiet unter Nr. 3 wird derzeit bebaut. Es ist anzunehmen, dass es bald vollständig bebaut sein wird.

Es verbleiben noch unbebaute Grundstücke in den Plangebieten unter Nr. 4 und 5. Bei beiden ist unbekannt, ob die Flächen veräußert sind.

Andere unbebaute Flächen im Gemeindegebiet bei denen anzunehmen ist, dass sie nach § 34 BauGB bebaut werden können, befinden sich in Privateigentum. Die tatsächliche Bereitschaft der Eigentümer, diese Grundstücke an den Markt zu bringen ist nicht bekannt und wurde auch nicht geprüft. Es ist zunächst davon auszugehen, dass diese Flächen einem schnellen Zugriff nicht zugänglich sind, weshalb andere Flächen in Betracht gezogen werden müssen auf die ein schneller Zugriff erfolgen kann. Dies ist bei den Flächen im vorliegenden Bebauungsplan der Fall. Die Eigentümer möchten ihre Flächen einer Bebauung zur Verfügung stellen.

Gebäudeleerstand zur Nach- oder Umnutzung in Wohnraum ist der Gemeinde Schönwalde-Glien nicht weiter bekannt.

Im Ergebnis der Prüfung vorhandener Wohnbauflächenpotenziale ist festzustellen, dass eine tatsächlich kurz- bis mittelfristige mögliche Umsetzung, von wohnlich genutzter Bebauung nicht gegeben ist und Potenzialflächen geschaffen werden müssen.

Die Bevölkerungsvorausschätzung des Landes Brandenburg (Landesamt für Bauen und Verkehr – LBV, Berichte der Raumbewertung, ~~2018-2021~~) geht bis 2030 von einem weiteren Anstieg der Bevölkerung im Berliner Umland aus. Die Gemeinde Schönwalde-Glien geht davon aus, dass sie von dieser Entwicklung profitieren wird. Eine attraktive Infrastruktur für die Grundversorgung mit Kitas, Grundschulen und Einkaufsmöglichkeiten ist gegeben. Die Untersuchung des LBV (Berichte der Raumbewertung, ~~2018~~ 2021, Anlage 3, Blatt 2) attestiert der Gemeinde Schönwalde-Glien ein Wachstum bis 2030 (gegenüber ~~2016~~ 2019) von ~~9,4%~~ 5,2%. Die Bevölkerungsprognose des LBV geht davon aus, dass Schönwalde-Glien im Jahr 2030 eine Einwohnerzahl von ~~40.413~~ 10.378 hat.

Diese Zahl ist bereits mit Stichtag 31.12.2023 überschritten worden > 10.801. Sie möchte den durch Zuzug vorhandenen Wohnraumbedarf sowie den durch das prognostizierte Bevölkerungswachstum ausgelösten Wohnraumbedarf durch die Aufstellung von Bebauungsplänen decken – hier: „Wohnbebauung nördlich des Kienberger Weges zwischen den Grundstücken Kienberger Weg 21 und Nr. 37“.

2.3 Altlastensituation und Bodenschutz

Das Plangebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht als Altlastverdachtsfläche erfasst. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien ist keine Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet dargestellt. Die Erfassung von Altablagerungen und Altstandorten im Landkreis Havelland ist aber noch nicht abgeschlossen.

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage §§ 31 ff. Brandenburgisches Abfallgesetz).

2.4 Kampfmittelbelastung

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt das Plangebiet nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018 (GVBl. II/18, [Nr.82], ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Jede Person, die Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

2.5 Bodendenkmalschutz, Denkmalschutz

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien sind keine Denkmale im Plangebiet dargestellt. Für das Vorhabengebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Das Plangebiet grenzt auch nicht an ein im Flächennutzungsplan eingetragenes Denkmal an.

Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen und/oder Funde (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist die unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen OT Wünsdorf (Tel. 033702/2111407; Fax 033702/2111601) oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die Fundstätte ist mindestens eine Woche nach der Anzeige im unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 bbgDSchG). Zudem ist gem. § 7 Abs. 3 BbgDSchG und nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, eine archäologische Fachfirma, zu Lasten des Verursachers, mit der Durchführung der archäologischen Dokumentation und Bergung

zu beauftragen. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren. unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

3 Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Fließender Verkehr

Das Plangebiet soll von der öffentlichen Verkehrsfläche Kienberger Weg aus erschlossen werden.

Ruhender Verkehr

Aufgrund der §§ 5 und 35 Abs. 2 Nr. 10 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. 10. 2001 (GVBl. I S. 154) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.03.2004 (GVBl. I S. 59, 66) und des § 43 Abs. 1, § 81 Abs. 4 Brandenburgische Bauordnung vom 16. 7. 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 9.10. 2003 (GVBl. I S. 273) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde-Glien am 17.11.2005 eine Stellplatzsatzung über die Zahl der erforderlichen notwendigen Stellplätze sowie über die Geldbeträge für die Ablösung notwendiger Stellplätze beschlossen: Sofern im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans keine abweichenden Regelungen getroffen werden, sind die erforderlich Stellplätze gemäß dieser Satzung herzustellen bzw. über den Bauantrag nachzuweisen. Zukünftige Wohnungsgrößen stehen noch nicht fest. Es kann daher sein, dass Gebäude mit Wohnungsgrößen realisiert werden, zu denen nach Stellplatzsatzung nur ein Stellplatz zu errichten ist. Die Gemeinde möchte jedoch vermeiden, dass am Straßenrand des Kienberger Wegs geparkt wird, so dass eine Mindestanzahl an zu errichtenden Stellplätzen pro Baugrundstück getroffen wird (§ 87 Abs. 4 Nr. 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)). Ausführungen dazu siehe unter der Überschrift „Örtliche Bauvorschriften“.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ortsteil Paaren im Glien ist durch drei Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH unterhält in diesem Bereich die Buslinien 649 zwischen Wustermark und Paaren im Glien bzw. Wustermark, 659 zwischen Nauen und Paaren im Glien bzw. Wansdorf sowie 671 zwischen Paaren im Glien und Berlin-Spandau. In ca. 550 m Entfernung zum Plangebiet (Luftlinie südöstlich) besteht die Haltestelle „Paaren im Glien, Dorf“.

Der nächstgelegene Bahnhof Nauen ist über diese Busverbindung in ca. 20 Minuten zu erreichen. Danach bestehen Anschlussmöglichkeiten an das Regionalnetz der Deutschen Bahn AG bzw. der Ostdeutschen Eisenbahn GmbH mit den Bahnlinien RE2 (Wismar – Berlin – Cottbus), RB10 (Nauen – Berlin) und RB14 (Nauen – Berlin – Senftenberg).

3.2 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Es ist davon auszugehen, dass sich in der südlich an das Plangebiet anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Kienberger Weg) entsprechende Leitungen befinden, an die angeschlossen werden kann.

Trinkwasser, Schmutzwasser

Es ist davon auszugehen, dass sich in der südlich an das Plangebiet anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Kienberger Weg) entsprechende Leitungen befinden, an die angeschlossen werden kann. Ein derartiger Anschluss könnte dann erfolgen sofern der Straßenbaulastträger einem Aufbruch der öffentlichen Verkehrsfläche zustimmt. Das im Plangebiet gelegene Flurstück 658 (tlw.) befindet sich im Eigentum des Trink- und Abwasserverbands Glien. Es ist nicht bebaut. Die Pumpstation des Verbandes befindet sich auf dem südlich des vorgenannten Flurstücks befindlichen Flurstück 561.

Wärmeversorgung

In der südlich an das Plangebiet anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Kienberger Weg) befinden sich entsprechende Leitungen, an die angeschlossen werden kann. Grundsätzlich wird der Einsatz von Erdgas oder ähnlicher umweltschonender Brennstoffe für Heizzwecke und die Warmwasserbereitung angeregt. Allerdings gibt es für das Plangebiet kein städtebauliches Erfordernis, im Bebauungsplan andere Energieträger rechtswirksam auszuschließen und somit die Rechte der Grundstückseigentümer einzugrenzen. Wettbewerbsrelevante Entscheidungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Telekommunikation

Im Planungsbereich sind keine Telekommunikationslinien (Tk-Linien) vorhanden. Tk-Linien befinden sich in der öffentlichen Verkehrsfläche Kienberger Weg. Es ist daher die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich. Eine Versorgung des Plangebiets mit Tk-Linien ist ausführbar.

Oberflächenwasser

Gewässerbenutzung

Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland zu beantragen. Benutzungen gemäß § 9 WHG sind:

- das Einbringen und Einleiten von Stoffen, insbesondere Niederschlagswasser, ins Grundwasser,
- das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser,
- das Aufbrechen von Gesteinen unter hydraulischem Druck zur Aufsuchung oder Gewinnung von Erdwärme, einschließlich der zugehörigen Tiefbohrungen.

Anzeige Löschwasserbrunnen

Gemäß § 49 Abs. 1 WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die Anzeige hat bei der unteren Wasserbehörde Landkreis Havelland und beim Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (Inselstraße 26, 03046 Cottbus) zu erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass Löschwasserbrunnen in Anlehnung an die DIN 14220 Löschwasserbrunnen für

Saugbetrieb (S) oder Löschwasserbrunnen mit Tiefpumpe (T) zu errichten sind. Gemäß § 8 Abs. 2 und 3 WHG ist die Verwendung des Wassers als Löschwasser erlaubnisfrei.

Niederschlagswasserableitung allgemein

Unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) grundsätzlich zur Versickerung zu bringen. Die Vorortversickerung hat über Mulden- oder Rigolen-, Rohr-, Flächenversickerung unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht zu erfolgen. Sickerschächte sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Zu befestigende Flächen sind möglichst durchlässig zu gestalten. Für den Bau und die Bemessung von dezentralen Versickerungsanlagen für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist das Arbeitsblatt A-138 der DWA Regelwerke zu berücksichtigen. Konkrete Festlegungen zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind mit der gemäß § 66 BbgWG für die Abwasserbeseitigung verantwortlichen Gemeinde bzw. dem zuständigen Abwasserzweckverband zu treffen. Die für die Abwasserbeseitigung verantwortlichen Gemeinden sind gemäß § 54 BbgWG ermächtigt, durch Satzung zu regeln, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Die Einleitung unbelasteten Niederschlagswassers der Verkehrsflächen – z. B. über Mulden, Rigolen - in das Grundwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Wird das Niederschlagswasser der Straße ungesammelt, frei ablaufend über die Bankette in Mulden versickert, bedarf es keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Havelland und in Übereinstimmung mit dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie dem Brandenburgischen Abfallgesetz zu erfolgen.

Nach § 15 des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) haben die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger die in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen. Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist der Landkreis Havelland.

Die Müllbehälter sind am Tag der Abholung am öffentlichen Straßenrand abzustellen. Eigentümer/Nutzer des Plangebiets haben ihre Abfallbehälter zu einem Standort zu befördern, der von Müllfahrzeugen angefahren werden kann (Mitwirkungspflicht). Dies ist am Straßenrand am Kienberger Weg möglich.

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen anzuzeigen.

Löschwasserversorgung

1. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss für die Objekte auf dem Grundstück eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h (Allgemeines Wohngebiet) für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen (BbgBKG §§ 3 und 14, i.V.m. DVGW-Arb. Blatt W 405).
2. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW – Arbeitsblatt W 331 einzubauen. Vorrangig sind Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind nur in Nennweite DN 80 einzubauen. Der Abstand zwischen den Hydranten oder einer alternativen Löschwasserentnahmestelle zu den Gebäuden darf maximal 100 m betragen.
3. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t erreichbar sein.
4. Ein Nachweis über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist bei der Entnahme aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch eine Bescheinigung des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und bei Entnahme aus Löschwasserbrunnen durch das Abpumpprotokoll eines Fachunternehmens zu erbringen. Das Protokoll ist der zuständigen Brandschutzdienststelle vorzulegen.
5. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
6. Die örtlich zuständige Feuerwehr der Gemeinde Schönwalde-Glien ist in die weiterführende Planung einzubeziehen.

Weitere Hinweise:

7. Konkrete Forderungen/Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden bauliche Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.
8. Sofern es nicht möglich ist, die Erschließung für die Feuerwehr sowie die Löschwasserversorgung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens zu klären, kann es im späteren Bauantragsverfahren zur Versagung der Baugenehmigung kommen.

Da es sich bei der Planung um eine Bebauung in erster Reihe an einer öffentlichen Verkehrsfläche handelt, ist davon auszugehen, dass die Erreichbarkeit zukünftiger Gebäude für Rettungsfahrzeuge gegeben ist. Der Osthavelländische Wasser- und Abwasserverband (OWA) teilt in seiner Stellungnahme (siehe Abwägung zum Entwurf, Tabelle 3. Lfd. Nr. 14) mit, dass die Löschwasserversorgung zurzeit (Zeitpunkt der Stellungnahme) bis zu einer Höhe von 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden über Unterflurhydranten des öffentlichen Netzes gewährleistet ist.

4 Städtebauliche Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplans wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird das Plangebiet dem Wohnen gewidmet, d. h. dass das Wohnen hier eine erhebliche Vorrangstellung gegenüber anderen Nutzungen erhält, die dann nur noch im Rahmen des Kataloges des § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen, für die der Verordnungsgeber einen Ausnahmeverbehalt festgeschrieben hat, sollen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sein. Der Bedarf an Anlagen für die Verwaltung in der Gemeinde Schönwalde-Glien ist gedeckt und in absehbarer Zeit nicht im Bereich des allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe widersprechen der angestrebten Bau- und Nutzungsstruktur im Gebiet.

Es wird folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In diese Überlegung muss einfließen, dass durch die Festsetzung als WA im Sinne des § 4 BauNVO eine Fixierung auf einen reinen Wohnstandort nicht gegeben ist, weil im Plangebiet neben den Wohngebäuden auch ein Teil der in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen regelmäßig zulässig sind (Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die in Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen ausnahmsweise zulässig sind (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt **sowie durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH).**

Die zukünftige geplante Bebauung im Plangebiet, soll sich an das Maß der vorhandenen Nutzung in der Ortslage anpassen. Dazu wird, neben der Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl, zusätzlich als Einschränkung für die Ausdehnung der Hauptanlage, eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

In der Umgebung des Plangebiets sind unterschiedliche Grundstücksgrößen mit unterschiedlichem Versiegelungsgrad (Haupt- und Nebengebäude mit Zufahrten und Stellplätzen) vorhanden, so dass keine homogene GRZ, die sich aus den

Grundstücksgrößen und den versiegelten Flächen ergibt, für die künftige Bebauungsstruktur im Plangebiet übernommen werden kann, um eine Anpassung an diese zu schaffen. Gemäß BauNVO beträgt das Höchstmaß der GRZ für allgemeine Wohngebiete 0,4 mit der Möglichkeit diese um 50% für Nebenanlagen zu überschreiten. Da im Wohngebiet ein offener Siedlungscharakter mit möglichst viel Freiraum geschaffen werden soll, auch um eine Einbindung in die angrenzende offene Landschaft zu schaffen, wird eine geringere GRZ, als das in der BauNVO festgesetzte Höchstmaß, von 0,2 festgesetzt. Dies und die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden als ausreichend gesehen, Hauptanlagen und deren notwendigen Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zu errichten.

Zahl der Vollgeschosse (Z) und maximal zulässige Grundfläche (GR)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA werden zwei Vollgeschosse und wird wie bereits erwähnt eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Wahrung des Ortsbildes. Vorherrschend im Ort sind zweigeschossige Wohnhäuser. Und auch die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche fügt sich in die Umgebungsbebauung mit ähnlichen Grundflächengrößen der Hauptanlagen ein.

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten Geschosse als Vollgeschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Maßgebend für den Begriff „Vollgeschoss“ ist der § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung (in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008). Gemäß § 88 Abs. 2 BbgBO (in der geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018) gilt, solange § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, insoweit § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort.

2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist pro Baugrundstück für eine Hauptanlage eine maximale Grundfläche (GR) von 150 m² zulässig.

In die Grundfläche der Hauptanlage sind angebaute Terrassen, Garagen - wenn sie konstruktiv mit dem Wohngebäude verbunden sind, Dachüberstände, Gesimse, Balkone u. ä. untergeordnete Gebäudeteile mit einzurechnen.

Höhenfestsetzung

Die Gemeinde möchte mit der 1. Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, dass zukünftige Hauptbaukörper und ihre Dächer dem Ortsbild entsprechen. Dies soll auch mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe erfolgen, die sich an der Umgebungsbebauung orientiert. Sie soll auf 8,00 m festgesetzt werden über einen im Geltungsbereich festgesetzten Höhenbezugspunkt. In den Nutzungsschablonen wird die Firsthöhe ergänzt.

4.1 Die als Höchstmaß festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf den innerhalb des im allgemeinen Wohngebiets (WA) angegebenen Höhenbezugspunkt.

4.3 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, da eine offene Bauweise Gebäude bis zu einer Länge 50 m zu lässt. Solche übergroßen Einzelgebäude sollen jedoch verhindert werden (z. Bsp. Reihenhäuser), da sie sich städtebaulich nicht in die Umgebungsbebauung einfügen. Mit der Festsetzung einer konkreten maximalen Gebäudelänge werden übergroße Einzelgebäude verhindert. Unter Berücksichtigung der vorhandenen, das Plangebiet umgebenden, baulichen Anlagen wird eine maximale Länge von Hauptanlagen von 15 m festgesetzt:

3.1 Für das allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die maximale Länge einer Hauptanlage darf 15 m nicht überschreiten.

Bei der Gebäudeplanung sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gemäß der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) einzuhalten.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt und bildet mit dem ausgewiesenen Baufeld den Rahmen, in dem die Errichtung von Haupt- und Nebenanlagen zulässig ist. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Nebenanlagen zulässig. Um den Bauherren Flexibilität beim Standort der Hauptanlage und dessen Gestaltung zu ermöglichen, soll ein Hervortreten von Gebäudeteilen vor die nördliche Baugrenze ausnahmsweise zugelassen werden. Das Hervortreten gilt für untergeordnete Gebäudeteile, Eingangsbereiche und zur Außenbereichsnutzung übliche Räume oder Flächen.

Es wird die folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

3.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Terrassen, Eingangstreppen und Treppenhäuser bis 2,00 m vor die nördliche Baugrenze zulässig.

Das Baufeld ist so festgesetzt, dass eine einreihige straßenseitige Bebauung ermöglicht wird. Nördlich des Kienberger Wegs besteht des Weiteren eine einreihige straßenseitige Bebauung, die im vorliegenden Bebauungsplan übernommen wird.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 87 Abs. 4 Nr. 1 BbgBO kann die Gemeinde örtliche Bauvorschriften über notwendige Stellplätze erlassen. Sie kann dabei die Zahl der erforderlichen notwendigen Stellplätze nach Art und Maß der Nutzung unter Berücksichtigung der verkehrlichen, wirtschaftspolitischen oder städtebaulichen Gründe unterschiedlich festsetzen.

1.1 Pro Baugrundstück sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

Gemäß BbgBO kann die Gemeinde ebenfalls Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen erlassen. Die Gemeinde möchte mit der 1. Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, dass

zukünftige Hauptbaukörper und ihre Dächer dem Ortsbild entsprechen. Dafür soll folgende textliche Festsetzung getroffen werden:

1.2 *Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Vorschrift sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 45° begrenzt sind. Diese Vorschrift gilt ausschließlich für Hauptanlagen.*

4.6 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen sein.

Die DIN 18005-1 – Schallschutz im Städtebau – ordnet allgemeinen Wohngebieten (WA), die vorwiegend dem Wohnen dienen und deshalb einen hohen Schutzanspruch haben, folgende Orientierungswerte zu:

tags	55 dB (A)
nachts	40 bzw. 45 dB (A) *

*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes sind zunächst die Immissionsvorbelastrungen und im Weiteren die durch die Planung zu erwartenden Zusatzimmissionen zu ermitteln.

IMMISSIONSVORBELASTUNGEN

Verkehrswegeimmissionen und sonstige Immissionen sind von folgenden Emittenten zu betrachten:

Überörtliche Verkehrsverbindungen

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die öffentliche Verkehrsfläche Kienberger Weg, der Richtung Osten auf die Landesstraße 16 (Chaussee) führt. Diese befindet nordöstlich des Kienberger Wegs in ca. 150 m (Luftlinie) Entfernung. Die L 16 führt weiter Richtung Autobahn 19 (A 19) im Osten und Richtung Nordwesten über Grünefeld Richtung Börnicke und Bundesstraße 273 (B 273). Der Kienberger Weg führt Richtung Westen nach Kienberg und zur B 273.

Die Verkehrsstärkenkarte, Erfassungsjahr 2015, des Landes Brandenburg, weist für die L 16 eine durchschnittlich tägliche Verkehrsstärke nach DTV-Klassen von 1417 Kfz/24h und davon 110 Schwerverkehr aus (s. Abb. 1).

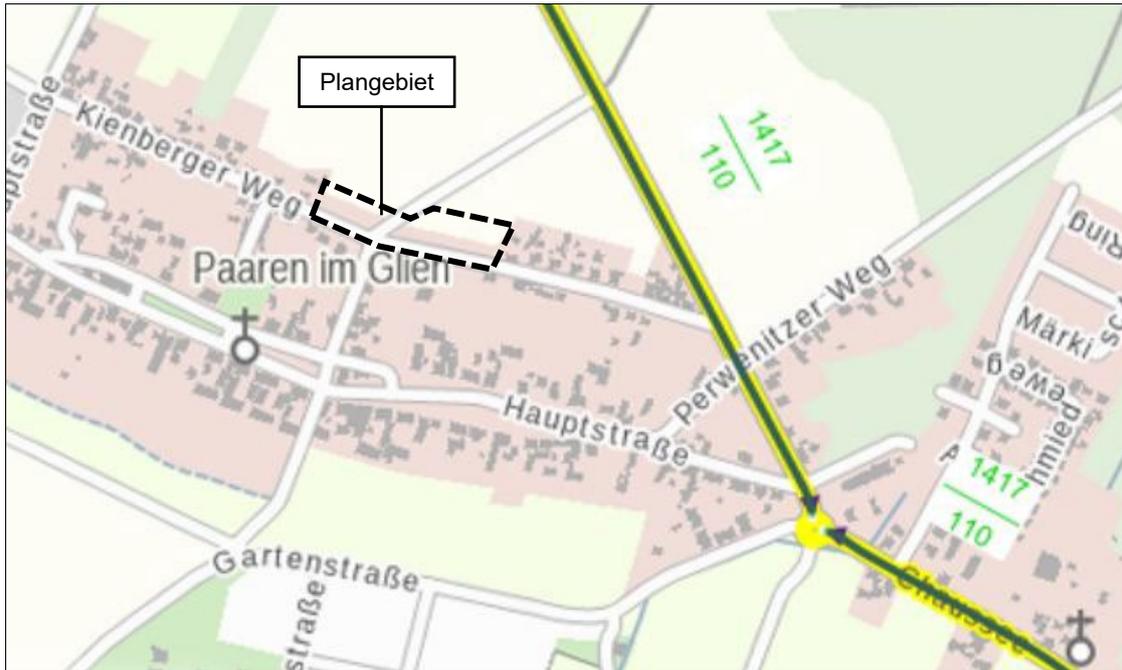


Abb. 1: Verkehrsstärkenerfassung des Landes Brandenburg, Erfassungsjahr 2015, Abruf über <https://geoportal.brandenburg.de/geodaten/suche-nach-geodaten/w/map/doc/1114/>, August 2020)

Für die L 16 wird laut Straßenverkehrsprognose 2025 des Landes Brandenburg eine durchschnittliche werktägliche Verkehrszahl von 2000 Kfz/24h mit einem Schwerververkehrsanteil (SV) 6 % prognostiziert (siehe Abbildung 2).

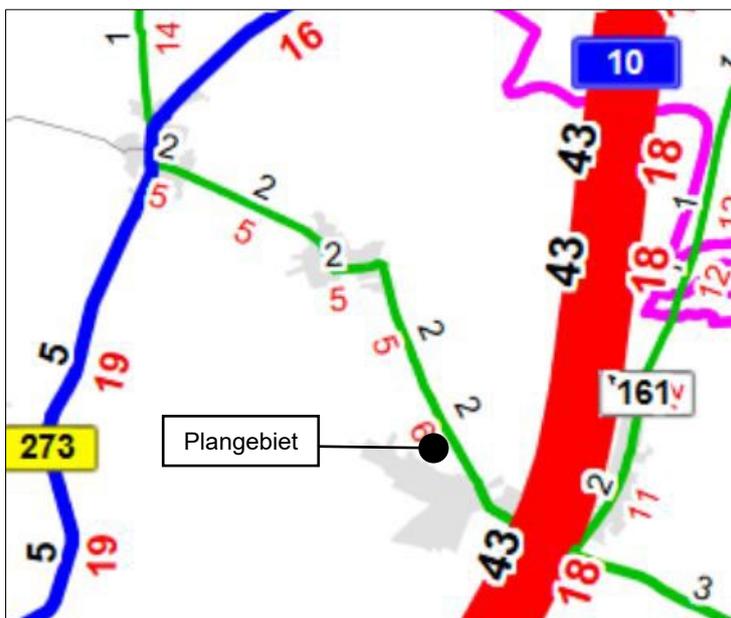


Abb. 2: Straßenverkehrsprognose 2025 des Landes Brandenburg mit Angabe der ungefähren Lage des Plangebiets

Das Landesamt für Umwelt Brandenburg geht von keiner hohen Lärmbelastung aus und berücksichtigt bei der Beurteilung auch den Abstand der festgesetzten Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche Kienberger Weg. Gesunde Wohnverhältnisse können durch

baulichen Schallschutz, der sich aus anderen gesetzlichen Bestimmungen ergibt (Gebäudeenergiegesetz) realisiert werden.

Umliegende Nutzungen

Es befinden sich keine industriellen oder gewerblichen Nutzungen im näheren Wirkungsbereich des Plangebietes. Von den angrenzenden Nutzungen gehen keine immissionsschutzrechtlich oder planungsrechtlich erheblichen Nachteile oder Belästigungen aus. Von den umliegend gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen sind gelegentliche Geruchs- oder Staubwahrnehmungen bei ungünstigen Wetterlagen nicht auszuschließen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass von ihnen keine erheblichen Belästigungen zu erwarten sind, da alle vorgenannten Beeinträchtigungen bei üblicher Feldwirtschaft unterhalb der Schwellen der Erheblichkeit liegen und daher der Planung nicht entgegenstehen.

Dem Landesamt für Umwelt Brandenburg sind in einem relevanten Abstand zum Plangebiet keine Anlagen bekannt, welche Anforderungen der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegen.

Durch die Planung zu erwartende Zusatzimmissionen

Durch die Planung ergeben sich keine relevanten zusätzlichen Immissionen auf die umliegenden Nutzungen. Der Verkehr auf dem Kienberger Weg wird sich nur geringfügig erhöhen. Aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass einer Festsetzung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO nichts entgegensteht.

ZUSAMMENFASSUNG

Die auf das Plangebiet immissionsrelevanten Einflüsse durch Straßenverkehr wirken sich nicht negativ auf das Planungsvorhaben aus. Der immissionsrelevante Einfluss des südlich verlaufenden Kienberger Weges hat keine erheblich negativen Auswirkungen. Der immissionsrelevante Einfluss der nordöstlich verlaufenden L 16 (Chaussee) hat keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet. Auch die A 19 übt keinen negativen Einfluss aus. Laut Karte zum Straßenverkehrslärm Brandenburg (http://maps.brandenburg.de/apps/laerm_strasse_2017/) wurden am Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld keine gesundheitsschädlichen Werte gemessen. Emissionsquellen, die das Plangebiet beeinflussen, sind nicht bekannt.

Des Weiteren ergeben sich durch die Planung keine relevanten zusätzlichen Immissionen auf die umliegenden Nutzungen, da es sich hier lediglich um eine Bebauung mit wenigen Einzelhäusern und damit verbundenen geringen Verkehrsaufkommen handelt.

5 Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Siehe gesonderter Teil „Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ zu vorliegendem Bebauungsplan (Stand: April 2020).

Die 1. Änderung enthält zusätzliche Festsetzungen zur Gestaltung zukünftiger Hauptanlagen. Diese haben keine Auswirkungen auf Umweltbelange.

Lediglich die Pflanzliste wurde aktualisiert in auf die Planzeichnung übernommen.

6 Auswirkungen des Bebauungsplans

~~Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird für das Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, die die umgebende Bebauung berücksichtigt.~~

Aus städtebaulicher Sicht ergeben sich keine negativen nachteiligen Auswirkungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnbebauung nördlich des Kienberger Weges zwischen den Grundstücken Kienberger Weg 21 und Nr. 37“, da lediglich Festsetzungen zu einer maximal zulässigen Firsthöhe und zur Gestaltung des Daches aufgenommen werden, um eine der Umgebung angepasste Bebauung zu erhalten.

Durch die 1. Änderung Planung wird weiterhin eine Bebauungsmöglichkeit für Wohngebäude in der Ortslage Paaren im Glien angeboten, wodurch das Ziel zur die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung vorangetrieben erhalten wird. Die damals mit dem Ursprungsbebauungsplan geplante Baustruktur entspricht auch mit der 1. Änderung, durch die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen, der Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 sowie der Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 150 m² und der zusätzlichen in der 1. Änderung aufgenommenen Festsetzung zur Gestaltung zukünftiger Hauptanlagen der ortsüblichen Bebauung.

Es ist mit einem geringen Anstieg des Individualverkehrs zu rechnen. Dieser kann aber vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

Durch die Planung ergeben sich keine relevanten zusätzlichen Immissionen auf die umliegenden Nutzungen. Emissionsquellen, die das Plangebiet beeinflussen sind nicht bekannt.

Nachstehend wird die festgesetzte Bebauung in Relation zum § 17 BauNVO gebracht:

Plangebietsgröße	ca. 10.136 m ²
Bauland i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO	ca. 9.446,4 m ²
max. versiegelbare Fläche nach GRZ (0,2) <u>exkl.</u> § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO	ca. 1.889,3 m ²
max. versiegelbare Fläche nach GRZ (0,2) <u>inkl.</u> § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO	ca. 2.834 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Bäckerstege, bereits bestehend)	ca. 557,4 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken – Zweckbestimmung: Abwasser	ca. 131,7 m ²