

STADT ERKNER



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 04 „Ernst-Thälmann-Straße 48/49“ Bebauungsplan der Innenentwicklung



PLANBEGRÜNDUNG Stand: Satzungsbeschluss

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 04 der Stadt Erkner
„Ernst-Thälmann-Straße 48/49“
Bebauungsplan der Innenentwicklung

I N H A L T	S E I T E
1. Ausgangslage	4
1.1 Lage im Raum	4
1.2 Stadträumliche Einbindung	4
2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
3. Übergeordnete Planung und planungsrechtliches Verfahren	6
3.1 Landesplanung	6
3.2 Regionalplanung	6
3.3 Flächennutzungsplan	6
3.4 Aufstellungsverfahren	8
3.5 Sonstige planerische Rahmenbedingungen	8
4. Ziele und Zwecke der Planung	9
5. Inhalt der Planung	10
6. Abwägung und Begründung der Festsetzungen	14
6.1 Art der baulichen Nutzung	14
6.2 Maß der baulichen Nutzung	14
6.2.1 Grundflächenzahl	14
6.2.2 Geschossflächenzahl	15
6.2.3 Anzahl der Vollgeschosse	15
6.3 Bauweise	15
6.4 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche	16
6.5 Erschließung	16
6.5.1 Äußere Erschließung	16
6.5.2 Innere Erschließung	16
6.5.3 Ruhender Verkehr	17
6.5.4 Fußgänger- und Radfahrverkehr	17
6.5.5 Öffentlicher Personennahverkehr	17
6.6 Grünflächen	17
6.7 Immissionsschutz	18
6.8 Leitungsrecht	20
6.9 Grün- und Artenschutzfestsetzungen	20
7. Umweltfaktoren	21
7.1 Natur, Landschaft, Umwelt	21
7.2 Behandlung der Umweltfaktoren	21
7.3 Tiere / Artenschutzbeitrag	24
7.4 Schutzgut Pflanzen	26
7.5 Schutzgut Boden / Fläche	30
7.6 Schutzgebiete / Landschaftsplan	31

8.	Ver- und Entsorgung	31
8.1	Elektrizität	31
8.2	Wasserver-/ Wasserentsorgung	31
8.3	Telekommunikation	32
8.4	Abfallentsorgung	33
8.5	Gasversorgung	33
8.6	Altlasten	33
8.7	Kampfmittel / Munitionsbelastung	33
8.8	Feuerwehr	34
8.9	Denkmalschutz	34
9.	Auswirkungen der Planung	35
9.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	35
9.2	Auswirkungen auf den Verkehr / techn.Infrastruktur	35
9.3	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	35
9.4	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	35
10.	Städtebauliche Grunddaten	36
11.	Verfahren	37
12.	Rechtgrundlagen	38

1. Ausgangslage

1.1 Lage im Raum

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 04 der Stadt Erkner „Ernst-Thälmann-Straße“ liegt im Zentrum der Stadt Erkner.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2.042 m² und wird wie folgt begrenzt.

- Im Norden von der Bebauung Ernst-Thälmann-Straße Ecke Beuststraße (Raumausstattung Bachmann),
- im Osten von der Bahnstrecke der Deutsche Bahn AG;
- im Süden vom Wohnanwesen Ernst-Thälmann-Straße 47,
- im Westen von der „Ernst-Thälmann-Straße“.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Erkner, Flur 1 und umfasst die Flurstücke: 434/1, 434/2, 435/1 und 435/2.

1.2 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet ist Bestandteil der eher lückenhaft bebauten Ostzeile entlang der Ernst-Thälmann Straße. Die Entwicklung dieses Geländestreifens zwischen der Ernst-Thälmann-Straße und der Bahnlinie erfolgte seit DDR-Zeiten unter den hier herrschenden Rahmenbedingungen, die geprägt sind von der nahen Bahnstrecke, der massiven fünfgeschossigen Bebauung zwischen Friedrichstraße und Ernst-Thälmann-Straße, der Nähe zum Stadtzentrum bei gleichzeitiger Lage abseits der und abgeschirmt von der Friedrichstraße.

Durch diese ambivalente Situation hat sich entlang der Ernst-Thälmann-Straße seit den 1990er Jahren deutlich weniger Entwicklung eingestellt, als es in anderen zentrumsnahen Lagen der Fall war. Hier zwischen Bahnlinie und Gemeindestraße hat sich bis heute eine eher zufällige wie ungeordnete Mischung aus unterschiedlich bebauten Wohngrundstücken, Parkplatzflächen, Bungalows, Einzelhandel, Gärtnerei, technischen Versorgungseinrichtungen etc. erhalten.

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eines der ehemaligen Garagengrundstücke nunmehr einer baulichen Entwicklung zugeführt werden, die das Stadtzentrum abrundet, das Wohnungsangebot erhöht und dazu beiträgt, die Ernst-Thälmann-Straße von ihrem „Hinterhofcharakter“ zu befreien.

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner hat in ihrer Sitzung am 25.06.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 04 „Ernst-Thälmann-Straße 48/49“ beschlossen (Aufstellungsbeschluss). Bei dieser Gelegenheit hat sie ferner beschlossen, dass es sich vorliegend um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB handelt und –da auch die weiteren Voraussetzungen dafür vorliegen- den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB aufzustellen.

Der Wohnraum in Erkner ist knapp, als günstig gelegener Pendlerort jedoch sehr attraktiv. Für die Schaffung von Wohnraum sollen Baulücken geschlossen und das vorhandene Wohnbaupotenzial ausgenutzt werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt genau diesen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt zu folgen und möchte die genannten Flurstücke (Gemarkung Erkner, Flur 1, Nrn. 434/1, 434/2, 435/1 und 435/2) zu einem zentrumsgerechten und attraktiven Wohnquartier entwickeln.

Das bisher als Parkplatz / Garagenhof genutzte Grundstück bietet auf seiner Gesamtfläche von 2.042 m² die Möglichkeit neuen Wohnraum zu schaffen. Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus in Geschossbauweise mit ca. 22 Wohneinheiten zu errichten. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen.

Eine Baugenehmigung auf der Grundlage des § 34 BauGB für das beabsichtigte Vorhaben scheidet aus, weil die geplante Massivität der Bebauung auf dem Grundstück kein Beispiel entlang der Ostzeile der Ernst-Thälmann-Straße findet, wodurch die zuständige Baugenehmigungsbehörde sich außer Stande sieht, dem Vorhaben das Prädikat des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung zu attestieren. Obwohl die unmittelbar benachbarte Bebauung westlich entlang der Ernst-Thälmann-Straße wesentlich massiver und mit 5 Geschossen auch deutlich höher ist, urteilt man von Seiten der Behörde, dass die nähere Umgebung, von der eine Prägung auf das Vorhabengrundstück ausgeht, nicht über die Straße hinwegreicht und damit nicht bei der Frage des Einfügens als Maß mit herangezogen werden kann.

Außerdem ergeben sich durch die nahe Bahnstrecke mit hoher Wahrscheinlichkeit Auflagen, die bei der Zulassung des Bauvorhabens zu berücksichtigen sind, die aber vorab noch nicht geklärt sind und entsprechend in einem Vorbescheid nicht beauftragt werden können. Zur Bewältigung dieser Art von städtebaulichen Problemlagen ist regelmäßig der Bebauungsplan das richtige Instrument.

Aus diesen Gründen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans, in diesem Fall eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

3. Übergeordnete Planung und bauplanungsrechtliches Verfahren

3.1 Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg erklärt in ihrer Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Artikel 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

„Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.“

„Nach der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung (Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR), in dem auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich möglich ist und die Gemeinden große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. Die geplanten Festsetzungen sind hier möglich.“

3.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Oderland-Spree hat die Aufgabe, die Aussagen des Landesentwicklungsplans auf die Region herunterzubrechen und entsprechend detaillierter zu interpretieren. Da bereits auf der Ebene des LEP HR kein Widerspruch zu den Planungszielen erkennbar ist, wird dies für die Ebene des Regionalplans ebenfalls angenommen.

Grundlagen für die rechtliche Beurteilung der Planungsabsicht aus Sicht der Regionalplanung sind:

- Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 mit Urteil vom 05.07.2018 für unwirksam erklärt. Das Urteil ist rechtskräftig.
- Die Regionalversammlung hat auf ihrer 11. Sitzung am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Das Aufstellungsverfahren läuft.

3.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Erkner verfügt seit dem Jahre 2000 über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 04 vollflächig als Wohnbaufläche dar.

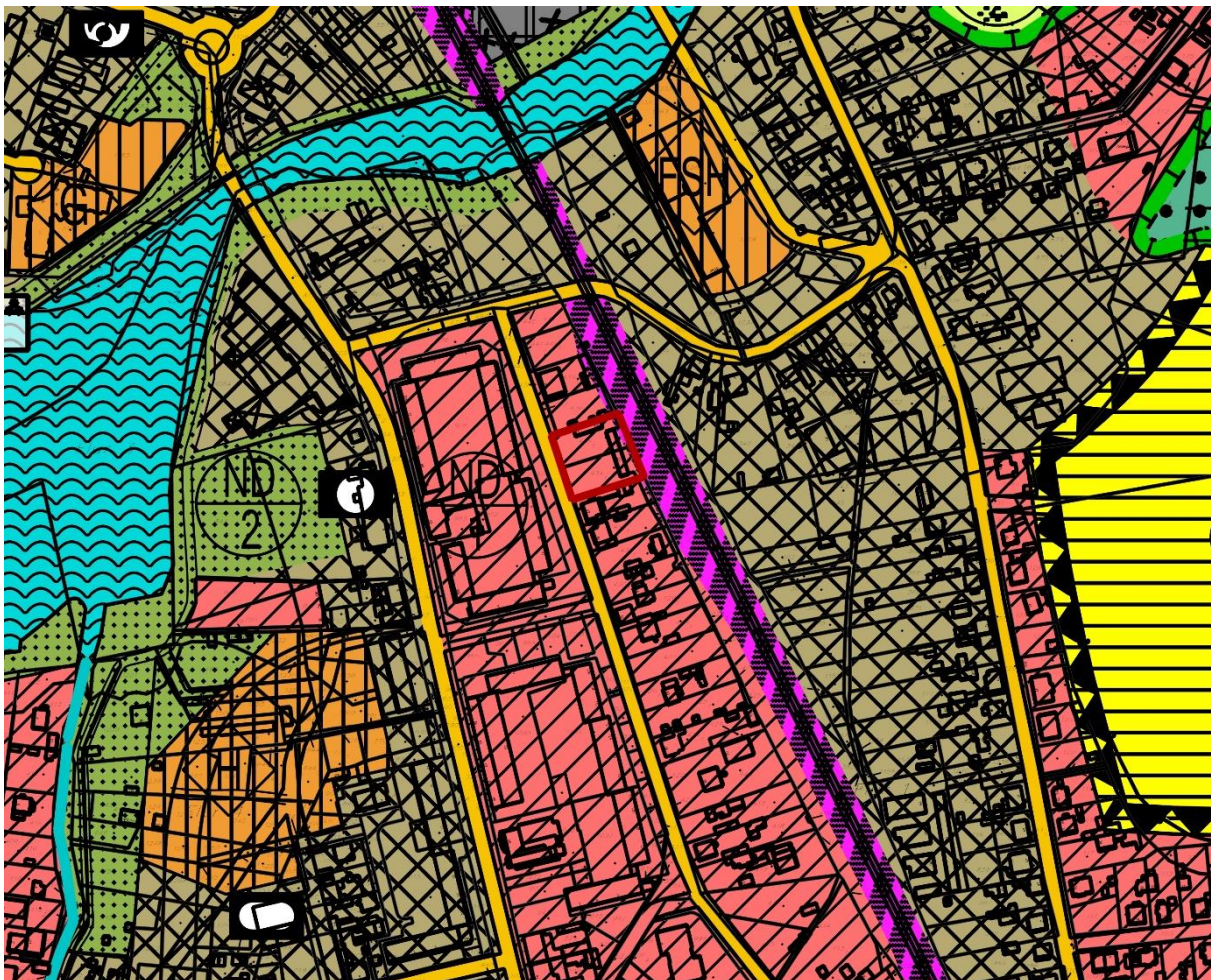
Der Bebauungsplan soll hiervon abweichen und als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festsetzen und zwar aus den folgenden Gründen:

Die Stadt Erkner beabsichtigt im Grundsatz den Geländestreifen zwischen der Ernst-Thälmann-Straße und der Bahnlinie zukünftig in ganzer Länge als urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO zu entwickeln und daher den Flächennutzungsplan in diesem Bereich von Wohnbaufläche in gemischte Baufläche zu ändern. Der Bereich ist bereits zurzeit geprägt von den unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzung von Handel über sonstiges Gewerbe, Gärtnerei, Logistik, Versorgung und Wohnen. Durch die Festsetzung eines MU-Gebietes in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 04 „Ernst-Thälmann-Straße 48-49“ wird ein Teilbereich

der Gesamtfläche vorgezogen. Gleichzeitig entspricht die in diesem Bebauungsplan beabsichtigte Nutzung nach Art und Maß einem MU-Gebiet und stellt einen vorgezogenen Teil der beabsichtigten Abrundung des Siedlungsbildes im Randbereich des Zentrums der Stadt Erkner dar.

Die im Bebauungsplan beabsichtigte Art der baulichen Nutzung „Urbanes Gebiet (MU)“ ist damit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan mit seiner Darstellung des Gebietes als Wohnbaufläche entwickelt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB Genüge zu tun, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Im Regelfall wird der FNP im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Demnach gilt gemäß § 13a BauGB, dass ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Entwicklung des Bereiches zu einem MU-Gebiet entspricht der geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses Stadtraums am Rande des Stadtzentrums.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkner.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist auf dem Ausschnitt der Planzeichnung mit einer roten Linie markiert.

3.4 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt.

Des Weiteren handelt es sich vorliegend um Maßnahmen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. um Flächen, auf denen eine Nachverdichtung stattfinden soll. Dementsprechend liegt hier ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB vor.

Der Absatz 2 des § 13a regelt hierbei das beschleunigte Verfahren. Danach gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB, wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen. Diese sind im vorliegenden Fall gegeben, weil:

- die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt,
- kein Vorhaben begründet wird, das zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht verpflichtet,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken von Natura 2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG vorliegen,
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Störfallverordnung) zu beachten sind.

Entsprechend hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 04 „Ernst-Thälmann-Straße 48/49“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten damit, wie dargelegt, die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB über das beschleunigte Verfahren entsprechend.

Demzufolge wird:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- und von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6a Abs.1 und 10a Abs.1 BauGB

abgesehen.

Außerdem gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB im beschleunigten Verfahren und im vorliegenden Fall Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung und Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffs sowie die Konzipierung eines entsprechenden Ausgleichs erübrigen sich daher. Eine Veränderungssperre besteht nicht.

3.5 Sonstige planerische Rahmenbedingungen

Gemäß Landschaftsplan der Stadt Erkner liegt das Plangebiet im Bereich der zentralen Siedlungsfläche und ist daher im Landschaftsplan ohne einschränkenden Vermerk. Das Plangebiet liegt darüber hinaus nicht im Bereich von Trinkwasser-, Grundwasser- oder Hochwasserschutzzonen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Die im Wesentlichen ebene Fläche des Plangebiets soll auf der Grundlage der bestehenden Erschließung und mithilfe einer kompakten Bauweise eine möglichst sinnvolle und wirtschaftliche Ergänzung des Wohnungsangebotes und der Abrundung des Stadtzentrums ergeben.

Die geplante Bebauung des Plangebietes verändert den Charakter des Geländes grundlegend. Dies ist gewollt, denn eine Beibehaltung des Status-Quo wäre vor dem Hintergrund der Dynamik der Wohnungsnachfrage in Erkner nicht zu verantworten.

Die Stadt Erkner hat ein großes Interesse an der Siedlungsentwicklung auf Frei- Brach- oder untergenutzten Flächen in verkehrsgünstiger und zentrumsnaher Lage. Die vielfältigen öffentlichen wie privaten Infrastruktureinrichtungen im Stadtzentrum sind weiter aufnahmefähig und werden durch das Vorhaben mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht überlastet.

Im Stadtzentrum Erknens herrscht allerdings ein gewisses Maß an Stellplatzdefizit. Um das Missverhältnis zwischen Stellplatzangebot und Stellplatznachfrage nicht durch das Vorhaben zu verschärfen, plant der Vorhabenträger eine Tiefgarage, in der der zu erwartende Bedarf an Stellflächen für den ruhenden Verkehr des Vorhabens zu 100% untergebracht werden kann.

Die Tiefgarage erlaubt, dass die Freiflächen um die Bebauung im Plangebiet für andere Nutzungen freigehalten werden können. Insofern steht für Fahrradstellplätze, Terrassen- und Freiflächen sowie für Grün- und Vegetationsbereiche ein besonderes Maß an Flächen zur Verfügung.

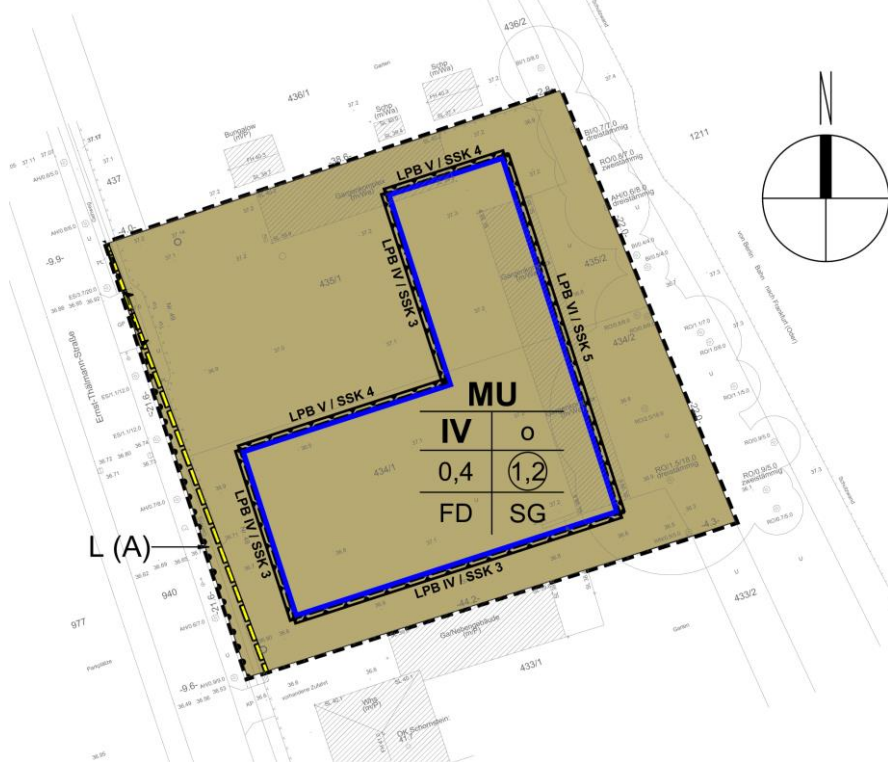
Das Dach der Tiefgarage soll größtenteils begrünt werden. Dadurch wird nicht nur das Maß an Bodenversiegelung abgemildert, es wird hierdurch auch ein Beitrag zur besseren Durchgrünung des zentralen Siedlungsbereiches der Stadt geleistet. In jedem Fall wird die Versiegelung gegenüber dem alten Zustand vor der Planung reduziert.

5. Inhalt der Planung

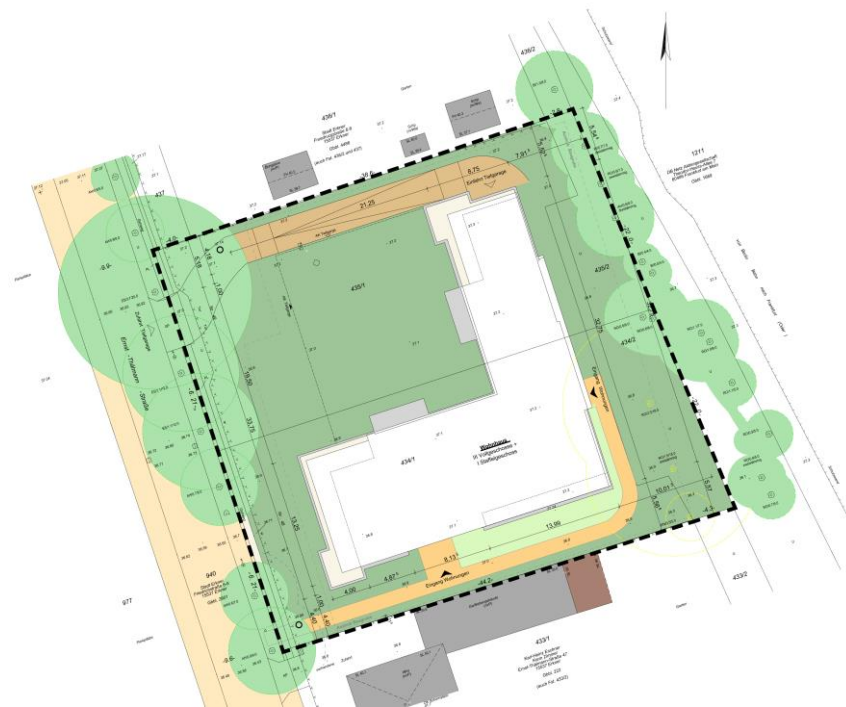
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) ist aus den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) entwickelt worden. Die Festsetzungen des VBP fußen somit auf der im VEP niedergelegten Gebäudeplanung.

Das geplante Vorhaben wird im Folgenden zeichnerisch dargestellt:

Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans



Lageplan des Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan

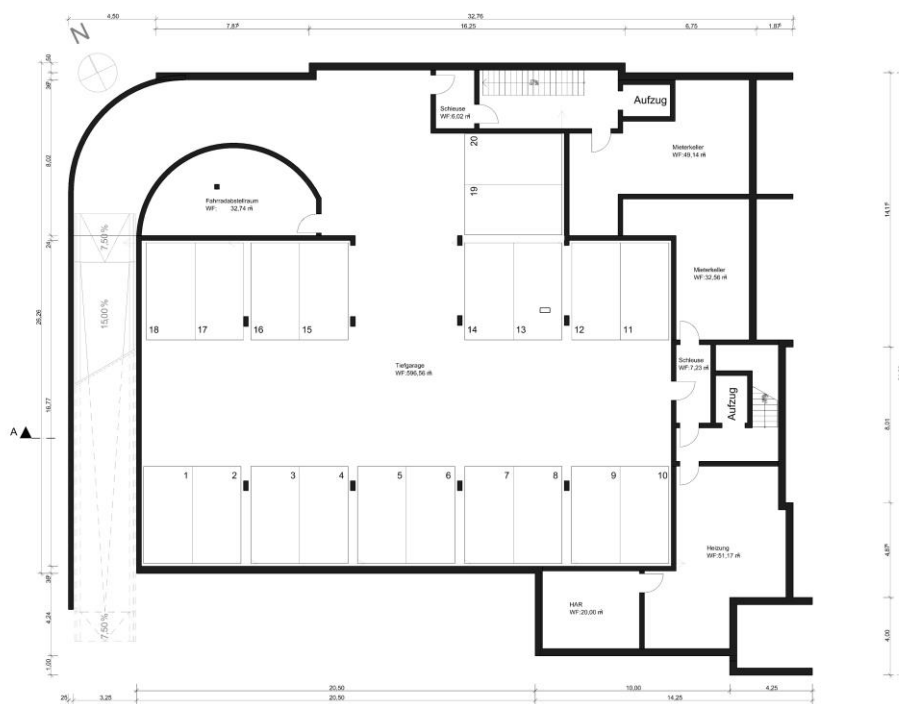




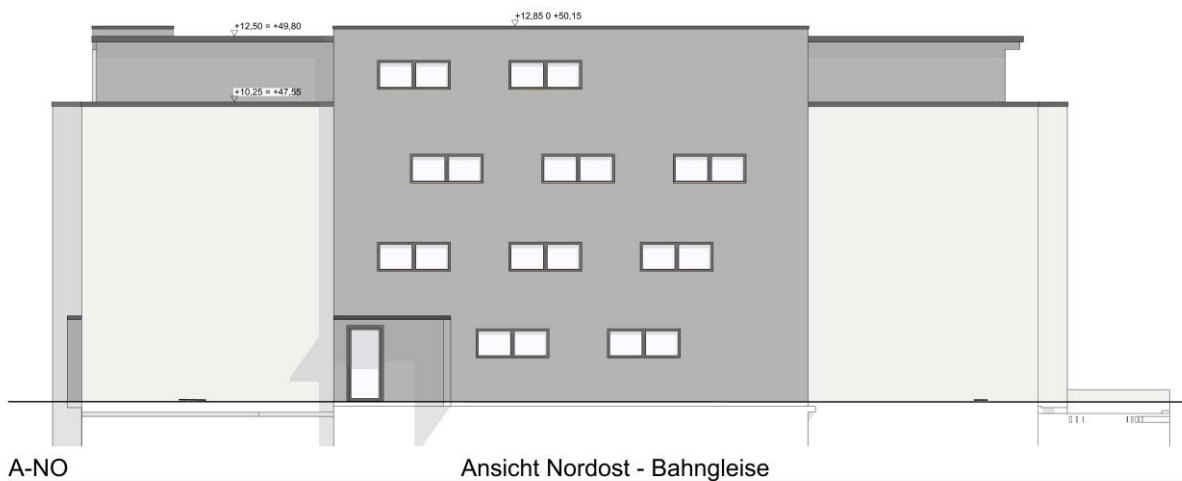
Grundriss Regelgeschoss



Grundriss Staffelgeschoss



Grundriss Tiefgarage





6. Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Unter Anwendung des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird der Festsetzungskatalog des § 6a-BauNVO wie folgt verändert:

„ (1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe

..(3) Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten aller Art,
2. Tankstellen

Die im Katalog des im MU-Gebietes nach § 6a BauNVO als ausnahmsweise zulässig klassifizierten Betriebsarten wurden aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

Vergnügungsstätten im Sinne der Begriffsdeutung der Baunutzungsverordnung sollen im Plangebiet aufgrund der massiven Anzahl der Wohneinheiten im wie außerhalb des Vorhabens sowohl aus Gründen des Allgemeinwohls (mögliche Gefährdung des sozialen Umfeldes und der Wohnruhe) als auch des Kinder- und Jugendschutzes werden daher Vergnügungsstätten aller Art im Plangebiet nicht zugelassen.

Die Funktion „Tankstelle“ wird ebenfalls nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da durch den ständigen Zu- und Abfahrtverkehr im laufenden Tankstellenbetrieb auf der Zufahrt „Ernst-Thälmann-Straße“ unzuträgliche Verkehrsverhältnisse erwartet werden.

Im Übrigen sind von vorneherein nur solche Nutzungen und Einrichtungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt Erkner ausdrücklich verpflichtet hat.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird als Grundlage eine Grundflächenzahl festgesetzt. Ausgehend von der bereits vorliegenden Gebäudeplanung auf dem Grundstück und vor dem Hintergrund der städtebaulichen Dichte in der näheren Umgebung östlich und westlich der Ernst-Thälmann-Straße wird die Grundflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Sie hält damit den Höchstwert des § 17 BauNVO für MU-Gebiete ein.

Gemäß § 19 Abs.3 BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

In Bezug auf die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine weiteren Regelungen, so dass folgendes gilt:

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Dies bedeutet, dass diese die festgesetzte Grundflächenzahl maximal bis zu einer GRZ von 0,75 überschreiten dürfen. Im vorliegenden Fall wurde die Fläche, die durch die Tiefgarage lediglich unterbaut wird, ermittelt. Das Maß der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 zzgl. der Überschreitung von 50 vom Hundert = 75% des Baugrundstückes wird nicht überschritten.

Der § 19 BauNVO lässt in Absatz 4 im Einzelfall jedoch auch noch weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zu, die hier allerdings nicht in Anspruch genommen werden müssen.

6.2.2 Geschossflächenzahl

Des Weiteren wird im Plangebiet eine Geschossflächenzahl gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Diese korrespondiert im Regelfall mit der festgesetzten Grundflächenzahl und geplanten Anzahl der Geschosse.

Im vorliegenden Fall würde dies bei der GRZ von 0,5 multipliziert mit der Anzahl der 4 Vollgeschosse (3 oberirdische Geschosse plus Dachgeschoss als Staffelgeschoss) zu einer GFZ von 2,0 führen. Da jedoch die Grundflächenzahl in erster Linie zur Absicherung der Tiefgarage auf 0,5 festgesetzt wurde und die Wohngebäude an sich eine geringere Grundfläche aufweisen, kommt der vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einer Geschossflächenzahl von 1,5 aus.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Gemäß § 18 BauNVO gelten Geschosse als Vollgeschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Bauordnung des Landes Brandenburg kennt jedoch nicht den Begriff des „Vollgeschosses“, sie definiert lediglich den Begriff „Geschoss“. Danach sind Geschosse oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40m über die Geländeoberfläche hinausragen; ansonsten sind sie Kellergeschosse. Der Vollgeschossbegriff ist insofern für das Land Brandenburg mit der Definition des Begriffes „Geschoss“ gleichzusetzen.

6.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Eine weitere Komponente zur Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung stellt die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse / oberirdischen Geschosse dar.

Im Plangebiet werden aufgrund der geplanten Geschossigkeit des Wohngebäudes als Höchstmaß festgesetzt.

Durch die festgesetzte Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse ist die Höhenentwicklung der Bauten im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zwar höher als in der sonstigen Ostzeile aber immer noch deutlich niedriger als in der Westzeile der Ernst-Thälmann-Straße. Eine negative Auswirkung auf das Stadtbild der Stadt Erkner ist von der Höhenentwicklung der Bebauung in keiner Weise zu befürchten.

6.3 Bauweise

Im Bebauungsplan ist, soweit es erforderlich ist, die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festzusetzen. Ist die Bauweise nicht festgesetzt, so sind die Vorschriften über die offene Bauweise anzuwenden.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 50 Metern errichtet.

Die geplante Bebauung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 04 „Ernst-Thälmann-Straße 48/49“ hält diese Bedingungen ein.

6.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche für die geplante Wohnanlage durch Baugrenzen umgrenzt. Für die Festsetzung von Baulinien besteht kein Anlass, da eine bestimmte städtebaulich gestalterische Idee hier nicht im Vordergrund steht. Die Baufelder (überbaubare Grundstücksflächen) orientieren sich sehr weitgehend an der bereits vorliegenden Entwurfsplanung, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dokumentiert ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt jedoch allseitig einen gewissen Entwicklungs- bzw. Platzierungsspielraum, der allerdings relativ begrenzt ist.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Plangebietes nimmt vor allem die geplanten, grün gestalteten Vegetations- und Freiflächen des Geländes ein. Hierzu zählt auch das Dach der Tiefgarage, die ebenfalls begrünt sein wird. Hinzu kommen die Grundstückszufahrt mit der Rampe zur Tiefgarageneinfahrt sowie die beiden geplanten fußläufigen Hauszugänge.

Auf den nicht überbaubaren Flächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

6.5 Erschließung

6.5.1 Äußere Erschließung (Straßenverkehr)

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Gemeindestraße „Ernst-Thälmann-Straße“ an. Sie ist eine Parallelstraße der Friedrichstraße, der zentralen Hauptachse der Stadt Erkner und ist mit ihr über mehrere Querspangen direkt verbunden. Die Friedrichstraße ist gleichzeitig die Ortsdurchfahrt der Landesstraße 30, die die Verbindung zu allen Zielen im Ort, im benachbarten Berlin sowie der gesamten Region herstellt. Die Entfernung zur Autobahnauffahrt „Erkner“ auf die Bundesautobahn A 10 „Berliner Ring“ beträgt ca. 2 km.

6.5.2 Innere Erschließung

Vereinfacht gesagt, besteht die innere Erschließung alleine aus der Grundstückszufahrt und der Zufahrt zur Tiefgarage. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes und dem geplanten kompakten Wohngebäude erübrigen sich weitere Notwendigkeiten zur Festsetzung von Verkehrsflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.04.

6.5.3 Ruhender Verkehr

Zur Unterbringung des Stellplatzbedarfes, der durch die Errichtung der Wohnanlage entsteht, soll eine Tiefgarage unter dem Gebäude sowie unter der Hoffläche entstehen. Die Tiefgarage bietet Platz für 21 – 23 Pkw-Stellplätze. Damit ist jede der geplanten Wohneinheiten mit einem Stellplatz versorgt.

Sofern weiterer Bedarf von Flächen für den ruhenden Verkehr bestehen, kann dieser zusätzlich oberirdisch an geeigneten Standorten im Bedarfsfall angeboten werden. Zusätzliche Stellplätze sind in der überbaubaren wie nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Plangebietes zulässig, ohne dass diese gesondert festgesetzt werden müssten.

6.5.4 Fußgänger- und Radfahrverkehr

Das Plangebiet ist auch für den Fußgänger- und den Radfahrverkehr gut erreichbar.

Für Fahrradfahrer wird in der Tiefgarage auch ein Fahrradabstellraum eingeplant, so dass die zukünftigen Bewohner der Wohnanlage gute Voraussetzungen bekommen, um das nichtmotorisierte Fortbewegungsmittel zu benutzen.

Durch die zentrale Lage im Stadtgebiet können viele Wege aus dem Plangebiet heraus zu privaten oder öffentlichen Versorgungseinrichtungen und Läden zu Fuß erledigt werden.

6.5.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bahnhof Erkner ist gleichzeitig Haltepunkt und Durchgangsbahnhof der Deutschen Bahn AG sowie Endhaltestelle im Berliner S-Bahnnetz. Das Plangebiet befindet sich nur wenige 100 Meter vom Bahnhof entfernt, so dass er auf kurzem Wege durch Fußgänger wie Fahrradfahrer aus dem Plangebiet heraus erreichbar ist.

Dem Bahnhof vorgelagert befindet sich der zentrale Busbahnhof der Stadt Erkner. Von hier fahren sämtliche, vom Stadtgebiet Erkner in die Region hinein fahrende Linienbusse ab.

6.6 Grünflächen

Die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fließen in die Festsetzung „Urbanes Gebiet“ ein. Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden sie als „Private Grünflächen“ bezeichnet.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind sie nicht als Grünflächen sondern als überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Soweit diese nicht von Gebäuden überdeckt werden oder für Außenterrassen oder notwendige Wege, Zufahrten oder als Feuerwehraufstellfläche benötigt werden, sind die Freiflächen als Vegetationsflächen auszubilden,

6.7 Immissionsschutz

Zur Erfassung der örtlichen Situation in Bezug auf die Lärmimmissionsproblematik wurde eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt. Die Planungsgruppe für Immissionsschutz, Stadtplanung und Umweltplanung „ISU-Plan“ Helmholtzstraße 2-9, 10587 Berlin hat mit Datum März 2021 eine entsprechende Untersuchung vorgelegt und kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

„Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 04 war eine schalltechnische Untersuchung für die zu erwartenden Lärmbelastungen zu erstellen. Als Grundlage der schalltechnischen Untersuchung wurden die Schallemissionen der Verkehrslärmquellen Straßenverkehr und Schienenverkehr ermittelt und die Immissionsbelastung für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen beurteilt. Es werden Empfehlungen und Maßnahmen zum Lärmschutz benannt, die durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt werden können.

Die Ergebnisdarstellung erfolgte in Form von Einzelpunktberechnungen an den Fassaden und den Balkonen des im B-Plan festgesetzten Gebäudes.

Im Ergebnis der Untersuchungen ist festzustellen, dass es im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt. Insbesondere an der östlichen Baugrenze zu den Bahngleisen liegen Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 20 dB(A) im Nachtzeitraum vor. Hervorgerufen werden diese Grenzwertüberschreitungen vor allem durch den Schienenverkehrslärm der angrenzenden Bahnstrecke (6153).

Da die Möglichkeiten, das B-Plangebiet durch aktive Lärmschutzmaßnahmen zu schützen, eingeschränkt sind, verbleibt als Mittel des Schutzes passiver Lärmschutz mit einer entsprechenden lärmrobusten städtebaulichen Struktur und einem angemessenen, sowie effektiven baulichen Schallschutz.

Gemäß DIN 4109 liegen die möglichen Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 78 dB(A) in den Lärmpegelbereichen IV bis VI. Damit soll das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile der Gebäude bei einer Wohnnutzung mindestens 50-55 dB(A) betragen.

Moderne, insbesondere bei Neubauten gewählte Fensterkonstruktionen weisen i.A. ein Schalldämmmaß > 30-40 dB(A) auf. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht als ausreichend zu erachten. Bei der Wahl der zu planenden Fensterkonstruktionen ist auf eine hohe immissions-technische Qualität zu achten.

Es muss somit als Lösungsstrategie zur Schaffung gesundheitsverträglicher Wohnumstände auf die Entwicklung „lärmrobuster städtebaulicher Strukturen“ zurückgegriffen werden. Dies ist bei der Planung und Gestaltung des Entwurfs bereits geschehen. Unter Pkt. „1.7.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen“ werden dazu entsprechende Lösungen ausgeführt:

„Zur Reduzierung der Lärmbelastungen in den Räumen der Wohnbebauung verbleiben lediglich passive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer hochwertigen Ausbildung der Außenbauteile (Wandkonstruktionen, Fenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen).

Da bereits im Vorfeld der Untersuchungen zu erwarten war, dass insbesondere an den schienenzugewandten Fassaden mit erheblichen Lärmbelastungen zu rechnen sein würde, wurden sowohl die Ausrichtung des Gebäudes, als auch die Grundrisse im Regel- und Dachgeschoss entsprechend angepasst.

- *Die Lage der Schlafräume wurde auf die schienenabgewandte Seite positioniert oder verfügen an der schienenzugewandten Seite nicht über Fenster.*
- *Die Nordostfassade (Schienenseite) verfügt nur über Fenster im Treppenhaus und im Zugangsbereich einer Wohnung.*

- Die Eckwohnungen an den schienenzugewandten Seiten der Nordost- und Nordfassade haben keine Fenster.
- Die Eckwohnungen der südöstlichen, nordöstlichen und südwestlichen Gebäudeecke verfügen jeweils über eine vorgesetzte Loggia bzw. einen Wintergarten.

Es ist somit gewährleistet, dass bereits durch die Grundrissbildung, Loggien und Wintergärten die tatsächlich lärmexponierten Fassadenabschnitte auf ein Minimum reduziert werden konnten.

Vor diesem Hintergrund sind des Weiteren die folgenden Bedingungen zu beachten:

- Zum Schutz vor Lärm soll entlang der Bahngleise mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein.
- Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen soll in mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen nicht überschritten werden.
- Dies ist durch schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen zu gewährleisten.
- Ist dies durch eine entsprechende Grundrisslösung nicht umsetzbar, weil keiner der schutzwürdigen Räume an einer lärmabgewandten Seite liegt, so ist durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten, dass mindestens in der Hälfte der Räume einer Wohnung ein Innenraumpegel von 30 dB(A) erreicht wird.

Da sämtliche zum Schlafen vorgesehene Räume zur schienenabgewandten Seite ausgerichtet sind oder nicht über Fenster an den schienenzugewandten Seiten verfügen, sind die Bedingungen zur Erfüllung gesundheitsverträglicher Wohnumstände gegeben. Es ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Tagzeitraum nicht vorliegen.“

Aus den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung ISU Plan werden die folgenden Textlichen Festsetzungen entwickelt und zusammen mit der unten stehenden Tabelle in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingebracht:

Textliche Festsetzungen:

- TF1:** Außenlärmmindernde Grundrissgestaltung
Die Lage der Schlafräume muss in allen Geschossen schienenabgewandt vorgesehen werden. Falls das nicht zu vermeiden ist, darf der Schlafraum zur schienenzugewandten Seite nicht über eine Fassadenöffnung verfügen.
- TF2:** Die Nordostseite des Wohngebäudes darf ausschließlich über Fensteröffnungen zum Treppenhaus und zu den Zugangsbereichen der Wohnungen (Diele, Windfang, Abstellraum) verfügen.
- TF3:** Die Eckwohnungen müssen in südöstlicher, nordöstlicher und südwestlicher Ausrichtung vor Fensteröffnungen jeweils geschlossene Wintergärten oder verglaste Loggien aufweisen.
- TF4:** In den wie folgt festgesetzten Bereichen müssen nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster, Dächer, etc.) von Schlafräumen mindestens nachstehende bewertete Schalldämmmaße (R'_{w} in dB) einhalten.
Für sonstige Aufenthaltsräume kann eine SSK niedriger zugelassen werden.
Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen über diese zu treffenden Maßnahmen abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Außenlärmpegel z.B. wegen hinzugekommener Bebauung (Abschirmung) geringer ist, als zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

Schall- schutz- klasse (SSK)	Lärmpegel- bereich	erforderliches Schalldämmmaß R'w in dB		Außenlärmpegel Lma in dB im			
gem. VDI 2719	gem. DIN 4109	Fenster	übrige Bauteile	WR	WA	MI MU	GE GI
0	I	20 bis 24	25 bis 29	41 bis 45	46 bis 50	51 bis 55	56 bis 60
1	II	25 bis 29	30 bis 34	46 bis 50	51 bis 55	56 bis 60	61 bis 65
2	III	30 bis 34	35 bis 39	51 bis 55	56 bis 60	61 bis 65	66 bis 70
3	IV	35 bis 39	40 bis 44	56 bis 60	61 bis 65	66 bis 70	71 bis 75
4	V	40 bis 44	45 bis 49	61 bis 65	66 bis 70	71 bis 75	76 bis 80
5	VI	45 bis 49	50 bis 54	66 bis 70	71 bis 75	76 bis 80	81 bis 85
-----	VII	-----	55 bis 60	71 bis 75	76 bis 80	81 bis 85	86 bis 90

Mithilfe der textlichen Festsetzungen TF1 bis TF4 soll sichergestellt werden, dass trotz der schwierigen Lärmimmissions-Situation im Plangebiet dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Wohnungen garantiert werden können.

6.8 Leitungsrecht

Parallel zur „Ernst-Thälmann-Straße“ verläuft am Rande des Plangebietes jedoch noch knapp innerhalb des Geltungsbereiches eine vorhandene Versorgungsleitung der E.DIS Netz GmbH (Stromversorgung). Diese wird einschließlich Schutzstreifen mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers im Plan festgesetzt.

6.9 Grün-/Artenschutzfestsetzungen

Zur Akzentuierung der Außenraumgestaltung und zur Minimierung der Auswirkungen auf die Tierwelt im Plangebiet werden die folgenden textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen:

TF5: Zur Minimierung von Eingriffsauswirkungen auf die Fauna und dem Gebot der Lebensraumverbesserung folgend sind 3 Sommerquartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse zum Einbau in den Gebäudekörper vorzusehen.

7. Umweltfaktoren

7.1 Natur, Landschaft, Umwelt

Der Planungsraum gehört naturräumlich zur 'Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung', deren Böden und Oberflächenformen fast ausschließlich eis- und nacheiszeitlichen Ursprungs sind (Quelle: Landschaftsplan der Stadt Erkner).

Das in der Vergangenheit bereits baulich überprägte Gelände ist nahezu eben auf einer Höhe von ca. 37 m NHN. Die geplante Erschließung erfolgt über die Ernst-Thälmann-Straße auf der Westseite des Geltungsbereiches. Auf der Ostseite verläuft die überregionale Fernbahnlinie Berlin-Frankfurt/Oder

Der ursprüngliche Bodenaufbau wies im Planungsgebiet vorwiegend Mittel- und Feinsande auf, die in der Vergangenheit jedoch vollständig anthropogen durchmischt wurden und heute vermutlich ein breites Spektrum verfügbarer Füllstoffe aufweisen.

Der Grundwasserspiegel befindet sich auf einem Niveau von etwa 32 bis 33 m über NHN (Quelle LP).

Aus der geologischen Situation lässt sich die potenziell natürliche Vegetation im Plangebiet ableiten. Im Bereich der Fluss- und Talsande der Niederung sowie der heute innerhalb des Geltungsbereiches anstehenden Gemengelage sind Kiefern-Eichen-Wälder, entlang der Gewässer und Gräben außerhalb sind Erlen-Eschen-Wälder typisch.

7.2 Behandlung der Umweltfaktoren / Umweltauswirkungen

Für den hier zugrunde liegenden Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung und es erfüllt damit die Grundvoraussetzung für die Anwendung des § 13a „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im "beschleunigten Verfahren", dadurch auch zur Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“.

Das beschleunigte Verfahren bringt naturschutzfachlich folgende Erleichterungen:

- Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist kein Ausgleich erforderlich.
- Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts entfällt.

Die umweltbezogenen Anforderungen:

- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen.
- Es darf keine Hinweise auf die Beeinträchtigung von Schutzzweck und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten geben.

Es befreit jedoch nicht von der Verpflichtung, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Desgleichen richten sich die konkreten Bestimmungen für den Fachbeitrag Naturschutz und Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 15. September 2017.

Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) Anlage 1 zählt das Bauvorhaben nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhaben.

Das Planvorhaben wird daher überschlägig in Bezug auf Umweltverträglichkeit gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 Abs. 7 begutachtet.

Die Rechtsgrundlage bildet u.a.:

- das Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) i.d.F. vom 29. Juli 2009, in Kraft getreten 01. März 2010, letzte Änderung 19.06.2020 (BNatSchG)
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 geändert worden ist" (UVPG)
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016
- die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung - HVE", Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (HVE)
- Satzung der Stadt Erkner zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern
- der Flächennutzungsplan (wirksam seit 01.2000)
- der Landschaftsplan (1997 / Stand 2012)

Im Übrigen gelten im vorliegenden Fall (§ 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Erstbewertung

In einem ersten Schritt wurde für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher unter Berücksichtigung der vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen. Es galt zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erheblichen Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher Zulässigen hinausgehen.

Anschließend erfolgt dann in einem zweiten Schritt i.S. des § 2 (4) Satz 1 Baugesetzbuch eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung für die Schutzgüter, für die erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraus- sichtliche erhebliche Auswirkun- gen/ Ge- genstand der	Prüfmethode und Detaillierungsgrad

		Umwelt- prüfung	
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	nein Tiere s. Kap 6.3 Pflanzen s. Kap. 6.4	• Landschaftsplan Erkner 1997, Themenkarten • Geoportal Brandenburg • Brandenburgviewer • Karten des LBGR • LaPro / Böden als Archive der Naturgeschichte • LaPro / Biotopverbund • MLUK-Dateien • LUIS-BB • u.a.
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	• Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebiete des Landes Brandenburg Stand 01.02.2021 • Rote Liste Deutschland (RL D) + Brandenburg (RL BB) • Die Fledermausarten Brandenburgs in NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE IN BRANDENBURG 17 2008 - u.a.
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein	• Diverse Regelwerke
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	• Liste der Baudenkmäler in Erkner • Liste der Bodendenkmäler in Erkner
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes		Landschaftsplan Erkner 1997, Themenkarten • Landschaftsprogramm Brandenburg
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten	nein	

	sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,		
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein (s. jedoch Kap. 6.5)	• BBodSchG
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	• Überschlägige Eingriffsbilanzierung • Baum- und Gehölzschutzsatzung der Stadt Erkner

7.3 Tiere / Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die biologische Vielfalt (Arten, Lebensgemeinschaften, Biotope), der Naturhaushalt (Leistungs- und Funktionsfähigkeit) sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit von Natur und Landschaft und der Erholungswert zu schützen und im Plankonzept abwägend zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt für den Verursacher, „vermeidbare Beeinträchtigungen [...] zu unterlassen“.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Eingriffsregelung hinsichtlich des notwendigen Ausgleichs abwägend zu prüfen.

Nicht abwägbare sind die Vorgaben für den Artenschutz und den gesetzlichen Biotopschutz. Sie ergeben sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG.

Für das Plangebiet ist nach fachlicher Abschätzung nur das durch die Bebauung entstehende Konfliktpotential für geschützte Wirbeltierarten (Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien) zu beschreiben.

Dafür wurde nach einer Geländebegehung im Juni 2020 geprüft, welche geschützten Arten die Fläche nutzen können. Es wurde auch auf das potentielle Vorkommen geschützter Arten geachtet.

An den Bäumen der Untersuchungsfläche wurde das Quartierpotential für Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse und Höhlenbrüter ermittelt. Die von Fledermäusen und Höhlenbrütern genutzten Baumhöhlen wären als dauerhaft geschützte Fortpflanzungs- oder Ruhestätte zu bewerten.

Zauneidechse

Zauneidechsen leben in der offenen und halboffenen Landschaft (BLANKE 2010). Ihre Lebensräume umfassen wärmebegünstigte Flächen mit trockenen, grabbaren Böden. In Totholzhaufen, alten Stubben, Geröllhaufen finden Zauneidechsen geeignete Plätze für den Winter. Unbewachsene Teilflächen, die möglichst sonnenexponiert sind, bieten auf lockerem Untergrund die Möglichkeit zur Eiablage. Die Zauneidechse wird in Brandenburg in die Gefährdungskategorie 3, gefährdet, eingestuft (SCHNEEWEISS et al. 2004). Deutschlandweit wird sie in der Vorwarnliste aufgeführt (KÜHNEL et al. 2009). Die Art steht im Anhang IV der FFH-Richtlinie und ist streng geschützt.

Bewertung

Der straßenseitige unbebaute Teil der Planfläche ist wäre für das Vorkommen von Zauneidechsen strukturell geeignet. Vegetationsarme und besonnte Areale sind an vielen Stellen des Geländes zu finden.

Jedoch wird durch die derzeitige starke Nutzung der Innenfläche durch Personen und Fahrzeuge dauerhaft Unruhe und Störungen produziert, sodass der Ausbau von stabilen Populationen dort unwahrscheinlich ist. Bahndämme hingegen bieten häufig Refugien für Reptilien. An der Ostseite des Geltungsbereichs am Bahndamm herrscht durch Gehölze und Garagen zwar derzeit tiefer Schatten und grabbare Fläche sind auch nicht vorhanden, sodass das Vorkommen von Zauneidechsen ausgeschlossen werden kann. Sollte jedoch zwischen Abriss der Garagen und Errichtung des Neubaus mehr als eine Vegetationsperiode vergehen, ist der Planbereich auf Individuen der Art zu untersuchen und diese ggf. unter Fachaufsicht umzusiedeln, da eine zügige Besiedlung durch die Art über den Bahndamm zu erwarten ist.

Fledermäuse

Fortpflanzungs- und wesentliche Ruhestätten von Fledermäusen sind innerhalb des nahezu baumlosen Geltungsbereiches nicht zu erwarten, da die mineralölhaltigen Ausdünstungen der Garagen die geruchsempfindlichen Tiere (HENF mündlich 2021) verschreckt. Doch können die drei typischen und häufigen Arten Brandenburgs, die Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus als Arten des Siedlungsraums und der Große Abendsegler als Jäger in großer Höhe den Planungsraum auf Nahrungssuche überfliegen, so dass potentielle Konflikte lediglich durch den Jagdgebietsverlust auftreten können.

Sommerquartiere in Form von Höhlen oder Spaltenverstecken wurden nicht erfasst, doch sind sie in den Alleebäumen und in geringem Maß in den zu fällenden Gehölzen zu erwarten.

Das Vorkommen von Sommerquartieren weiterer als der genannten Arten im Stadtquartier ist möglich, aber nicht wahrscheinlich.

Winterquartiere sind nicht zu erwarten.

Risikomindernde Maßnahmen für Fledermäuse

Vorausschauend zur Optimierung des Lebensraumes (§1 (1) BNatSchG) ist es ausreichend, im Fassadenbereich des geplanten Gebäudes 3 Fledermaussommerquartiere (betonbauweise, selbstreinigend) zu installieren. Die Überflugooption zum Nahrungserwerb bleibt auch nach Errichtung der Gebäude erhalten. Dem Gebot der Lebensraumoptimierung und Verbot der Verschlechterung ist damit gefolgt.

Bewertung

Damit sind für die Artengruppe der Fledermäuse Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen.

Hinweise zu weiteren planungsrelevanten Säugetierarten bestehen nicht.

Brutvögel

Gemäß Vogelschutzrichtlinie sind die Bruten aller freilebenden Vogelarten grundsätzlich zu schützen.

Der Geltungsbereich ist weitgehend frei von Gehölzen. Die wenigen Bäume hinter der östlichen Garagenreihe längs des Bahndammes wiesen im Juni 2020 keine Nester auf. Niststätten von siedlungsbewohnenden Vögeln sind jedoch denkbar, doch besteht im nahen Umfeld durch die großen Alleebäume und weiteres Siedlungsgrün ausreichende Ausweichmöglichkeiten.

Zudem kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet für viele in der Umgebung vorkommenden Vogelarten nicht einmal einen Nahrungsraum darstellt.

Die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist daher hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Brutvogelarten und deren Lebensräume nur den folgenden Wirkungsfaktoren zuzuordnen:

- direkter Flächenentzug (Lebensraumverkleinerung- und Verluste durch Flächeninanspruchnahme bzw. -überbauung),
- Veränderung der Habitatstruktur durch Anlage und Betrieb,
- geringfügige Veränderung der abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser, Kleinklima).

Zur Optimierung des Lebensraumes (§1 (1) BNatSchG) wird daher die Begrünung der unbebauten Flächen mit standortgerechten, stadtklimafesten und nektarreichen Gehölzen empfohlen.

Bewertung

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gehen daher wahrscheinlich keine potentiellen Habitat- bzw. Brutplatz- und nur geringe Nahrungsflächenverluste einher. Sonst häufig zur Wirkung kommende negative Faktoren wie Störungen durch nichtstoffliche Einwirkungen (Lärm, Erschütterungen, Licht, sonstige Betriebsemissionen) oder stoffliche Einwirkungen durch Schadstoffe sind hier gegenüber der früheren Bestandssituation eher gering zu bewerten.

Zudem sind keine betriebsbedingten Verletzungen, Tötungen oder erheblichen Störungen von Tieren durch die zu errichtenden Gebäude zu erwarten, da von diesen Anlagen keine verletzenden, tötenden oder erheblich störenden Wirkungen ausgehen.

Damit sind für die Artengruppe der Vögel Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen.

Pflanzen

Im Rahmen der Vorprüfung gem. § 44 BNatSchG wurden bedrohte oder geschützte Pflanzenarten nicht erfasst.

Fazit / Gutachterliche Empfehlung

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund seiner Strukturen als Lebensraum für geschützte Tierarten eher im unteren Bereich einzuordnen.

In den zu fällenden Gehölzen sind potentielle Fledermaushangplätze als Sommerquartiere zwar nur in geringem Maß zu erwarten, doch könnten sie siedlungsbewohnenden Vogelarten zum Nestbau (Ruhe- und Fortpflanzungsstätten) dienen.

Daher sollte die notwendige Baufeldräumung bei Gehölzen in der Winterphase frühestens vom 1. Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden.

Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen in Bezug auf Fledermäuse, Vögel und Reptilien, insbesondere mit dem § 44 BNatSchG, sind bei der Umsetzung der aufgezeigten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sicher auszuschließen.

Unter Beachtung der o.a. Habitatoptimierungsmaßnahmen für Fledermäuse wird es zu keinen Verbotsverletzungen des Fortpflanzungs- und Ruhestättenschutzes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG kommen, da die ökologische Kontinuität mit der Bereitstellung anderer Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang und der Pflanzung der Gehölze gewahrt bleibt.

Somit ist davon auszugehen, dass potentielle lokale Tierpopulationen im räumlich-ökologischen Zusammenhang durch den Flächenverlust nicht beeinträchtigt werden und dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf schutzwürdige Arten zu erwarten sind.

Die Aufnahme einer vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist damit nicht erforderlich.

7.4 Schutzgut Pflanzen

Auf den nährstoffarmen Sanden des Geltungsbereiches kann der Kiefern-Traubeneichenwald (Pino-Quercetum petraeae) als potentielle natürliche Vegetation angenommen werden. Die real vorkommende Vegetation wurde im Rahmen einer Bestandsaufnahme der Flächennutzung Juni 2020 kartiert.

Artenspektrum:

Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches:

- 4 Robinia pseudoacacia
- 1 Salix spec.

Diese 5 Gehölze mit einem Stammumfang von ca. 0,5 bis 2,5 m sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Erkner zu kompensieren und mindestens im Verhältnis 1:3 neu zu pflanzen oder monetär bei der Stadt auszulösen.

Die Gehölze dürfen nur zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar gefällt werden.

Stauden und Gräser:

Die spärliche Vegetation der Schotterflächen wurde von ruderalen Gräsern und Arten wie

- Graukresse (*Berteroa incana*)
- Fingerkraut (*Potentilla spec.*) oder
- Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*)

gebildet



Foto: ruderale Gräser und Kräuter im Zentrum des Plangebietes

Auf einer kleinen sandigen Anhäufung wuchsen u.a. noch

- Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*) und
- Ochsenzunge (*Anchusa off.*)

und in der östlichen Grundstücksecke zusätzlich

- Goldrute (*Solidago virgaurea*) und
- Hopfen (*Humulus lupulus*)

Bedrohte Pflanzengesellschaften gemäß Roter Liste Brandenburg (LfU 2006) kommen nicht vor. Ebenso wurden keine bedrohten Biotoptypen gemäß Roter Liste Brandenburg erfasst.



Foto: Blick von Norden nach Süden



Foto: Blick von Osten nach Westen



Foto: Blick von Osten nach Süden

7.5 Schutzgut Boden, Fläche

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB „sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Fläche

Die Schutzgutbewertung „Fläche“ befasst sich mit der Thematik des Flächenverbrauchs und der Flächeninanspruchnahme besonders durch bauliche Nutzungen und Versiegelungen. Mit dem Schutzgut wird dem Aspekt der nachhaltigen Flächeninanspruchnahme und insbesondere der Bedeutung von unbebauten, unzersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen Rechnung getragen.

Unter Berücksichtigung, dass der Planungsraum bereits seit geraumer Zeit nahezu vollständig mit Gebäuden und Nebenflächen bebaut war, stellt sich durch die Vorhabenplanung im Umgang mit dem Schutzgut Fläche eine vertretbare Bilanz heraus.

Boden

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich oberflächennah nun stark anthropogen beeinflusste Böden in heterogenen Zusammensetzungen aus Splitt-Sand-Schotter-Gemischen. Maßnahmen zum Schutz von Oberboden kommen nicht mehr zum Tragen, da keiner vorhanden ist.

Überschlägige Eingriffsbilanzierung

Die Kommunen haben mit dem § 13 a BauGB die Möglichkeit, Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist kein Ausgleich erforderlich.

Würde für das zugrundeliegende Vorhaben ein Bebauungsplan im sog. Normalverfahren durchgeführt werden, so würde eine Eingriffs- Ausgleichsberechnung im Sinne der HVE (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung) eine annähernd ausgeglichene Bilanz ergeben, da

Dem sehr hohen Anteil an Voll- und Teilversiegelung des Ausgangsbestandes eine annähernd (einschl. Tiefgarage) hohe Versiegelung des Planvorhabens entgegensteht. Die zur Baufeldfreimachung notwendigen Gehölzfällungen werden durch die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Erkner kompensiert.

7.6 Schutzgebiete und Landschaftsplan

Schutzgebiete nationaler Festsetzungen (Natur- und Landschaftsschutzgebiete, gesetzliche oder schutzwürdige Biotope, Biotopverbundflächen) sind in untersuchungsrelevanten Abständen nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung der nächstgelegenen Flächen durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist unwahrscheinlich.

Es gibt keine Hinweise auf die Beeinträchtigung von Schutzzweck und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten.

Es wird darauf hingewiesen, dass während der Baumaßnahmen für die Bäume der Ernst-Thälmann-Straße (gesetzlicher Schutz gem. § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG) die einschlägigen Baumschutzregelungen zum Schutz der Bäume bei Baumaßnahmen (DIN 18920, RAS-LG 4 und ZTV-Baumpflege) strikt einzuhalten sind.

Gemäß Landschaftsplan der Stadt Erkner liegt der Geltungsbereich im Bereich der zentralen Siedlungsfläche und ist daher im Landschaftsplan ohne Vermerke.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus nicht im Bereich von Trinkwasser-, Grundwasser- oder Hochwasserschutzzonen.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Elektrizität

Die bedarfsgerechte Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch das örtlich lizenzierte Energieversorgungsunternehmen E.DIS Netz GmbH. In der „Ernst-Thälmann-Straße“ verlaufen die Hauptversorgungsleitungen.

Die Versorgung der geplanten baulichen Anlagen ist durch eine eventuelle Leitungserweiterung und ggfs. Kapazitätserhöhung gewährleistet.

Stellflächen für eventuell erforderliche Trafostationen können im Plangebiet berücksichtigt werden. Sie sind als Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO im Baugebiet zulässig ohne dass für sie gesonderte Standorte speziell festgesetzt werden müssten.

8.2 Wasserversorgung / Wasserentsorgung

- Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der geplanten Wohnanlage ist durch Anschluss an das örtliche Trinkwasserleitungsnetz des Wasserverbandes Strausberg-Erkner (WSE) mengen- und druckmäßig sichergestellt. Es ist davon auszugehen, dass die Trinkwasserversorgung auch

für die neuen Nutzungen gesichert ist. Vorhandene Trinkwasserleitungen verlaufen ausschließlich in öffentlichen Verkehrsflächen und sind somit einschließlich ihrer Schutzstreifen gesichert.

- Schmutzwasser

Der bestehenden baulichen Anlagen an der „Ernst-Thälmann-Straße“ sind an das zentrale Abwasserkanalnetz des Wasserverbandes Strausberg-Erkner (WSE) angeschlossen. Der WSE kann durch Netzergänzung auch die Entsorgung der noch nicht bebauten Bereiche – hier das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.04 „Ernst-Thälmann-Straße 49 / 49“ sicherstellen.

- Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird örtlich versickert und steht damit der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Die Untere Wasserbehörde legt dabei Wert auf folgende Klarstellungen: „Der Bau und Betrieb von Regenentwässerungssystemen hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (ATV-DVWK-138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005) zu erfolgen.

Nach § 54 Abs.3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs.4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

Werden partielle Verunreinigungen des Bodens u.a. durch MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) festgestellt, ist in diesen Bereichen eine Niederschlagswasserversickerung übertechnische Anlagen nicht zulässig. Nach § 48 WHG darf eine Erlaubnis für das Einbringen und Einleiten von Stoffen in das Grundwasser nur erteilt werden, wenn eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist.

Gegebenenfalls erforderliche Bodenproben nach BBodSchV, Anlage 2, Wirkungspfad Boden-Grundwasser zum Nachweis der Eignung der Versickerungsstandorte sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.“

- Löschwasser

Die Stadt Erkner hat als örtlicher Träger des Brandschutzes in ihrem Bereich die Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung „ erfüllt sind. Zu berücksichtigen ist hierbei auch das DVGW-Arbeitsblatt W331 bezüglich der Hydranten. Die nächste normgerechte Entnahmestelle darf sich max. 300m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 04 „Ernst-Thälmann-Straße 48 / 49“ ist durch die öffentliche Straße bzw. durch Feuerwehrezufahrten normgerecht zu erschließen

8.3 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom stellt die örtliche Festnetzversorgung im Telefonbereich wie bisher, so auch in Zukunft sicher.

Der Zugang zu anderen Netzen von sonstigen elektronischen Kommunikationsanbietern kann zukünftig durch entsprechende Erweiterung der Medieninfrastruktur ermöglicht werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der

Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Zur Versorgung der neuen Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich mitgeteilt werden (mindestens 4 Monate vor Baubeginn).

8.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung des anfallenden Hausmülls erfolgt zu den ortsüblichen Bedingungen und zu den turnusmäßigen Entsorgungszeiten. Gewerbliche Abfälle unterfallen den dafür einschlägigen Regelungen und unterliegen der gewerbeaufsichtlichen Überwachung.

Die hausmüllähnlichen gewerblichen Siedlungsabfälle sind dem Landkreis Oder-Spree zu überlassen. Überlassungspflichtig sind die Abfälle dann, wenn keine Verwertung erfolgt und vom Abfallerzeuger gegenüber dem Landkreis keine Verwertung nachgewiesen wird.

Die Verkehrsflächen müssen von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen mit folgenden Kenndaten befahrbar sein: Gesamtmasse 26 Tonnen, Länge 12 m, Breite 2,55 m.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass bei Stichstraßen in jedem Fall eine ausreichende Wendemöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge geschaffen werden, um die direkte Entsorgung der Grundstücke sicherstellen zu können. Dies betrifft die Planung nur mittelbar, weil auf dem Vorhabengrundstück keine öffentlichen Verkehrsflächen geplant sind.

Werden beim Abriss der Garagen und dem Aushub der Baugrube Erkenntnisse gewonnen, dass in der Vergangenheit im Vorhabenareal mit umweltgefährdenden Stoffen derart umgegangen wurde, dass nicht unerhebliche Einträge solcher Stoffe in den Boden vermutet werden, ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde unverzüglich darüber zu informieren. Die Pflicht zur Anzeige von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen gegenüber der zuständigen Behörde ergibt sich für Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken aus § 31 Abs. 1 und 2 des BbgAbfBodG.

Weiterhin sind die anfallenden Abfälle (z.B. Bauschutt und Boden) ordnungsgemäß nach der AVV zu deklarieren. Und entsprechend der TR LAGA Boden (2004) i.v.m. LAGA PN 98 zu beproben und zu definieren.

Alle Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Verwertung gemäß §§ 7 ff KrWG, respektive sollte dies nicht möglich sein, einer ordnungsgemäßen Beseitigung gemäß § 15 ff. KrWG zuzuführen.

Für die anfallenden Abfälle sind der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zwei Wochen vor Maßnahmebeginn die Entsorgungswege zur Kenntnis zu geben.

8.5 Gasversorgung

Für die Versorgung mit Erdgas ist die EWE Energieversorgung Weser-Ems AG zuständig. Es ist beabsichtigt, das entsprechende Leitungsnetz in den an liegenden öffentlichen Verkehrsflächen zu nutzen und entsprechende Gasanschlüsse in das Plangebiet hineinzuführen.

8.6 Altlasten

Die Flurstücke des Plangebietes sind im Altlastenkataster des Landkreises Oder-Spree nicht registriert. Für das Plangebiet liegen keine Unterlagen bodenschutzrechtlicher Prüfung vor. Sobald bei Eingriffen in den Boden dennoch organoleptische oder sonstige Auffälligkeiten, wie etwa Bodenverfärbungen oder Fremdstoffe festgestellt werden sollten, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist umgehend zu informieren.

8.7 Kampfmittelverdacht / Munitionsbergung

Eine Prüfung des Plangebiets durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst steht noch aus. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV vom 23.11.1998). Jedermann ist verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die Baugenehmigungsbehörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

8.8 Feuerwehr

Die Zufahrten und Stellflächen für die Feuerwehr und den Rettungsdienst sind entsprechend § 5 Bbg BO herzurichten und ständig freizuhalten. Eine entsprechende Beschilderung ist vorzusehen. Die Richtlinie über Flächen der Feuerwehr (Fassung Juli 1998, berichtet 23.10.2002 -ABl. Nr. 48/2002, S. 1015-, geändert 09.07.2007 –ABl. Nr. 31/2007, S. 1631- ist hierbei zu beachten.

Im Plangebiet ist im Bereich der Grundstückszufahrt von der „Ernst-Thälmann-Straße“ bis zur Tiefgarageneinfahrt eine entsprechende Feuerwehraufstellfläche in ausreichender Dimensionierung vorgesehen.

8.9 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sind keine in die Denkmalliste eingetragenen Bau- oder Kulturdenkmäler vorhanden.

Auch über das mögliche Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen bisher keine Informationen vor.

Sollten bei den Erdarbeiten –in Abwesenheit von Vertretern der Bodendenkmalfach- und Bodendenkmalschutzbehörden oder außerhalb der bekannten Bodendenkmalfächen- dennoch Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o.ä.) sind die Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs.4 und 12 Abs.1 BbgDSchG abgabepflichtig.

Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollten, die Kapazitäten der Denkmalfachbehörde/Denkmalschutzbehörde übersteigen, sind die Kosten dafür im

Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen. Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde in der Vergangenheit als Garagen- bzw. Parkplatzgrundstück genutzt. Die Garagengebäude sind leergezogen, die Nutzung ist erloschen. Das Grundstück ist im Wesentlichen brachliegend. Insofern wirkt sich die Planung positiv aus, indem sie die innerstädtische Brachfläche einer neuen bestimmungsgerechten Nutzung zuführt.

9.2 Auswirkungen auf den Verkehr und die technische Infrastruktur

Durch die Ansiedlung der geplanten Wohnanlage mit den beabsichtigten ca. 22 Wohneinheiten werden keine wesentlichen Verkehrserhöhungseffekte in den öffentlichen Straßenverkehrsräumen der Stadt Erkner zu erwarten sein. Alle geplanten Wohneinheiten erhalten mindestens einen Pkw-Stellplatz in der geplanten Tiefgarage und belasten insofern nicht den Straßenraum der anliegenden Gemeindestraßen mit zusätzlichen Raumansprüchen für den ruhenden Verkehr.

Die Leitungsinfrastruktur der Stadt Erkner wird durch das geplante Bauvorhaben nicht über seine Kapazitätsgrenzen hinaus beansprucht werden. Durch die Erweiterung der vorhandenen Haus- und Grundstücksanschlüsse kann die Infrastrukturausstattung des Plangebietes ohne größeren Aufwand für die Stadt gewährleistet werden.

9.3 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Die geplanten Gebäudeneubauten mit vier oberirdischen Geschossen liegen in der Massivität der Gebäudekubatur sowie in der Gebäudehöhe deutlich unter der Bebauung auf der anderen Straßenseite der „Ernst-Thälmann-Straße“, die zusammen mit der Bebauung beidseitig der „Friedrichstraße“ eindeutig die dominierenden baulichen Anlagen im Zentrum der Stadt Erkner darstellen. Das Plangebiet tritt in deren Schatten deutlich in der Wirkung für das Stadtbild zurück.

Durch die Gebäudeneubauten wird ebenfalls keine wesentliche Vegetationsdecke versiegelt. Durch die bisherige Parkplatznutzung ist die Fläche ohnehin weitgehend vegetationsfrei. Im Zusammenhang mit der Wohnanlage entstehen zusätzliche gebäudenähe Grün- und Freiflächen, die im Vergleich mit dem Altzustand des Geländes einen eher positiven Beitrag zum Landschaftsbild leisten.

9.4 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Artenschutz

Es ist sicherzustellen, dass nicht infolge von Handlungen aufgrund des Bebauungsplans einschließlich der Beseitigung von Bäumen oder Durchführung von bauvorbereitenden Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG (Zugriffsverbote) verletzt werden. Es ist danach unter anderem verboten:

Wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören oder

Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Deshalb sind die konkreten Bau- und Baunebenflächen einschließlich der dort stehenden Bäume vor ihrer Beräumung bzw. Beseitigung auf Veranlassung und Kosten des Verursachers durch eine fachkundige Person auf das aktuelle Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG untersuchen zu lassen.

Sofern die Verletzung von Zugriffsverboten des § 44 Abs.1Nr.1 und 2 BNatSchG absehbar nicht vermeidbar ist, muss der Verursacher zuvor eine artenschutzrechtliche Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde einholen.

Vorsätzliches oder fahrlässiges Zuwiderhandeln gegen Bestimmungen des Artenschutzes ist ordnungswidrig oder strafbar. Und kann mit einer Geldbuße geahndet werden bzw. mit Freiheitsstrafe bestraft werden.

Die Anbringung von Fledermaushöhlen gem. TF 5 wird umgesetzt.

10. Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes :	2.042 m²
davon : Nettobauland MU:	2.042 m²

11 Kosten

Die im Zusammenhang mit der Erschaffung des Baurechts entstehenden Kosten sind in einem begleitend abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag bzw. im Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB zu regeln.

12. Verfahren

Die Stadt Erkner hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt:

- **Aufstellungsbeschluss**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner hat in ihrer öffentlichen Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 04 „Ernst-Thälmann-Straße 48/49“ gefasst. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom..... von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Stand.....aufgefordert.
- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Stand wurde vombis zum öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Aufgrund der eingebrachten Anregungen wurden Änderungen von Festsetzungen erforderlich.
- **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom..... von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Stand.....aufgefordert.
- **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand wurde vombis zum öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
- **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**
Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Dem Durchführungsvertrag wurde zugestimmt.
- **Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**
Der Bebauungsplan wurde am ausfertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom in Kraft getreten.

13. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786;

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist;

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016;

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21 [Nr. 5]).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist".