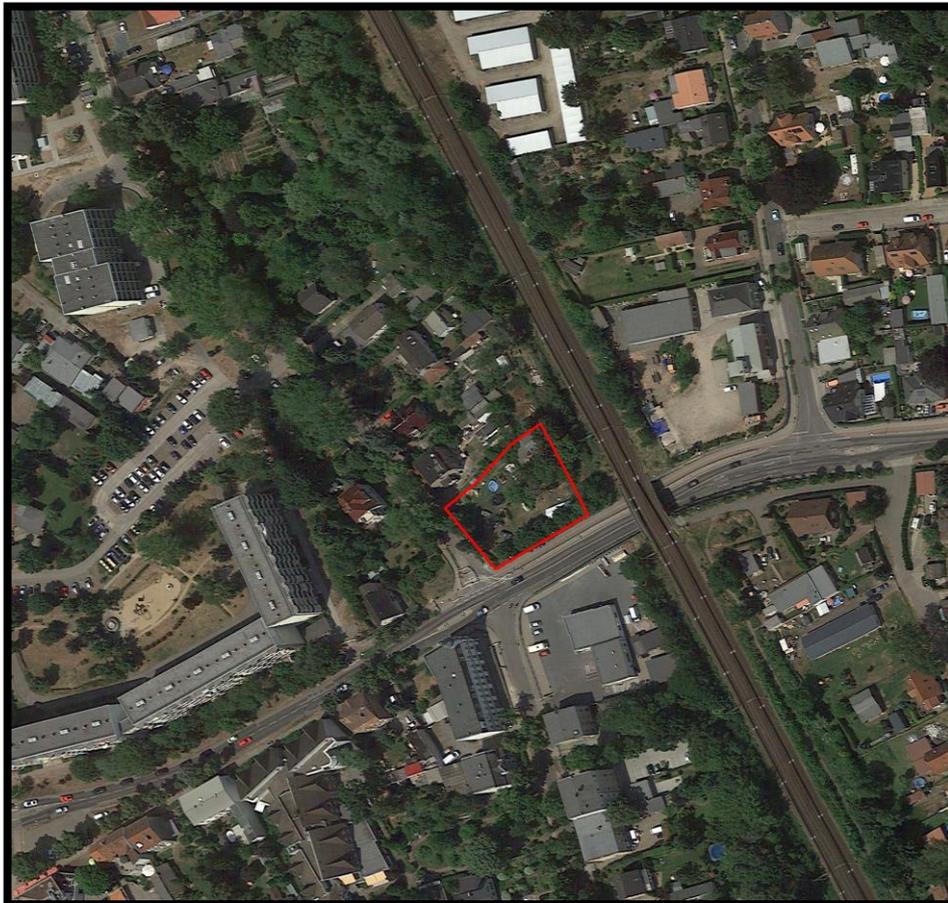


STADT ERKNER



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 06 „Ernst-Thälmann-Straße 31a“ Bebauungsplan der Innenentwicklung



PLANBEGRÜNDUNG Stand: Entwurf 10.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 06 der Stadt Erkner
„Ernst-Thälmann-Straße 31a“
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
3.6 Spielplatzsatzung	9
3.7 Stellplatzsatzung	9
4. Ziele und Zwecke der Planung	10
5. Inhalt der Planung	11
6. Abwägung und Begründung der Festsetzungen	15
6.1 Art der baulichen Nutzung	15
6.2 Maß der baulichen Nutzung	15
6.2.1 Grundflächenzahl	15
6.2.2 Geschossflächenzahl	16
6.2.3 Anzahl der Vollgeschosse	16
6.3 Bauweise	17
6.4 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche	17
6.5 Erschließung	17
6.5.1 Äußere Erschließung	17
6.5.2 Innere Erschließung	18
6.5.3 Ruhender Verkehr	18
6.5.4 Fußgänger- und Radfahrverkehr	18
6.5.5 Öffentlicher Personennahverkehr	18
6.6 Grünflächen	18
6.7 Immissionsschutz	19
6.8 Grün- und Artenschutzfestsetzungen	23
7. Umweltfaktoren	24
7.1 Natur, Landschaft, Umwelt	24
7.2 Behandlung der Umweltfaktoren	24
7.3 Tiere / Artenschutzbeitrag	30
7.4 Schutzgut Pflanzen	32
7.5 Schutzgut Boden / Fläche	32

7.6	Schutzgebiete / Landschaftsplan	32
8.	Ver- und Entsorgung	33
8.1	Elektrizität	33
8.2	Wasserver-/ Wasserentsorgung	33
8.3	Telekommunikation	34
8.4	Abfallentsorgung	34
8.5	Gasversorgung	35
8.6	Altlasten	35
8.7	Kampfmittel / Munitionsbelastung	35
8.8	Feuerwehr	36
8.9	Denkmalschutz	36
9.	Auswirkungen der Planung	37
9.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	37
9.2	Auswirkungen auf den Verkehr / techn.Infrastruktur	37
9.3	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	37
9.4	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	38
10.	Städtebauliche Grunddaten	38
11.	Kosten	38
11.	Verfahren	39
12.	Rechtgrundlagen	40

Anlage zur Planbegründung:

**Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Ernst-Thälmann-Straße 31a“, Januar 2022 und Nachtrag vom September 2023**

Erstellt durch:

**ISU-Plan Planungsgruppe für Immissionsschutz, Stadtplanung und Umweltschutz
Helmholtzstraße 2-9
10587 Berlin**

1. Ausgangslage

1.1 Lage im Raum

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 06 der Stadt Erkner „Ernst-Thälmann-Straße 31a“ liegt im Zentrum der Stadt Erkner.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1.580 m² und wird wie folgt begrenzt.

- Im Norden von der Bebauung Ernst-Thälmann-Straße,
- im Osten von der Bahnstrecke der Deutsche Bahn AG;
- im Süden von der „Fürstenwalder Straße (L 38)“,
- im Westen von der „Ernst-Thälmann-Straße“.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Erkner, Flur 1 und umfasst die Flurstücke: 408/5, 1181, 1297 und 1298.

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 das ehemalige untergenutzte Einfamilienhausgrundstück 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 07.10.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 06 „Ernst-Thälmann-Straße 31a“ 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. 408/5, 1181, 1297 und 1298.) zu einem zentrumsgerechten und attraktiven Wohnquartier entwickeln.

Das bisher als Einfamilienhausanwesen untergenutzte Grundstück bietet auf seiner Gesamtfläche von 1.579 m² die Möglichkeit neuen Wohnraum zu schaffen. Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus in Geschossbauweise mit ca. 12 Wohneinheiten zu errichten. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf der westlichen Seite des Grundstücks 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.

„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 für die Region zu veranschaulichen 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. 06 vollflächig als Wohnbaufläche dar.

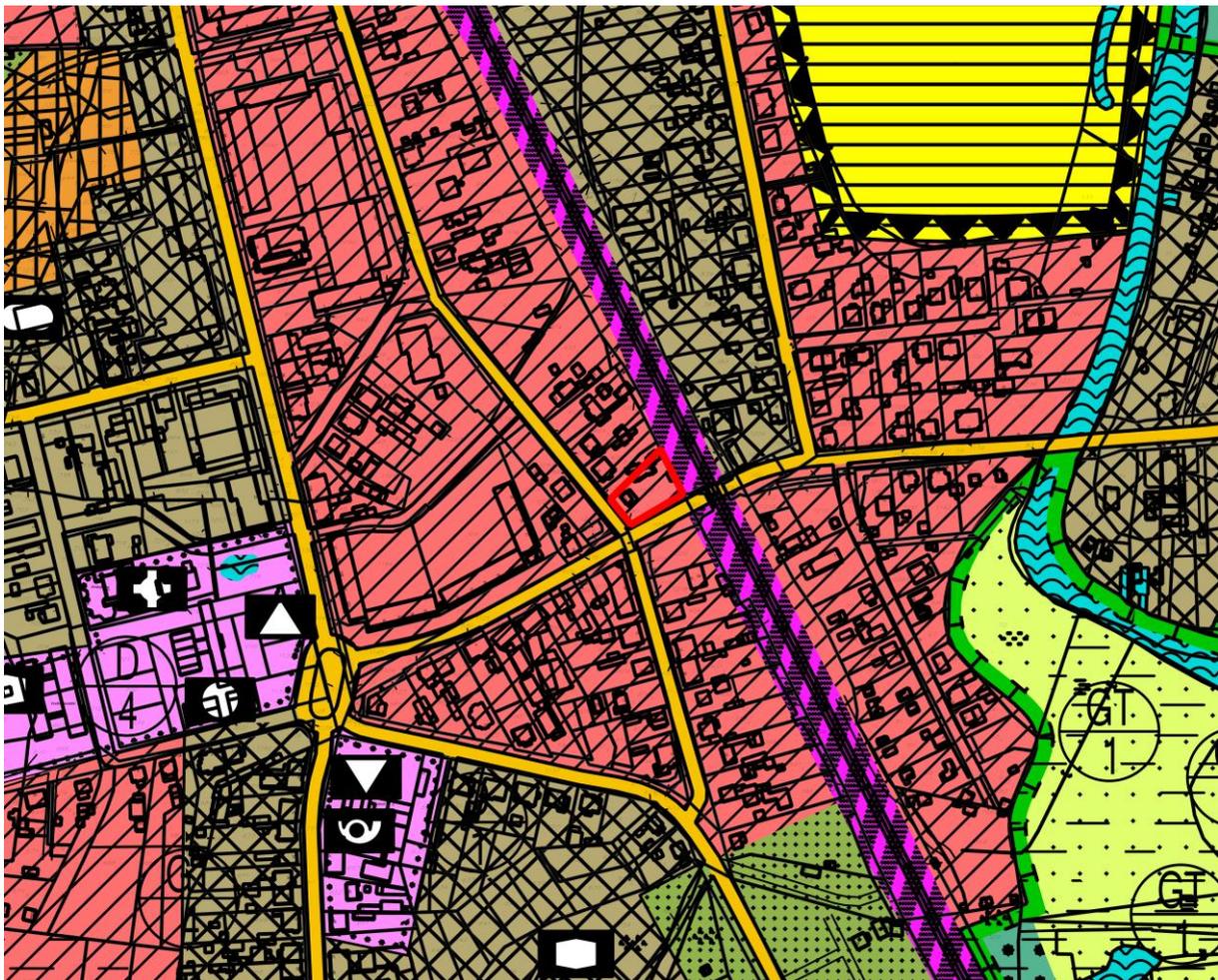
Der Bebauungsplan soll hiervon abweichen und als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festsetzen und zwar aus den folgenden Gründen:

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. 06 „Ernst-Thälmann-Straße 31a“ 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. 06 „Ernst-Thälmann-Straße 31a“ 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.

3.6 Spielplatzsatzung

Mit Datum vom 19.01.2022 verfügt die Stadt Erkner über eine Satzung über die Herstellung von Kinderspielplätzen bei der Errichtung von Wohngebäuden.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist die Spielplatzsatzung zu berücksichtigen.

§ 4 der Satzung regelt die Größe der Spielplätze. Danach gilt, dass die Größe der nutzbaren Spielplatzfläche mindestens 40 m² betragen muss. Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße des nutzbaren Spielplatzes für jede weitere Wohnung um je 3 m².

Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass im Plangebiet bei geplanten 12 Wohnungen eine Fläche von mindestens 61 m² für die Anlage eines Kinderspielplatzes reserviert werden muss.

Die in § 5 der Satzung geregelte Ausstattung und Beschaffenheit des Spielplatzes ist nicht Gegenstand des Bauplanungsrechtes und kann daher nur im Baugenehmigungsverfahren Gegenstand von Anforderungen an den Inhalt der Baugenehmigungsunterlagen sein.

3.7 Stellplatzsatzung

Mit Datum vom 15.12.2021 verfügt die Stadt Erkner über eine Stellplatzsatzung. Im Hinblick darauf, dass die Herstellung notwendiger Stellplätze je nach ihrer Lage im Stadtgebiet eine unterschiedliche Anzahl an notwendigen Stellplätzen erfordert, ist das Stadtgebiet in zwei Zonen eingeteilt. Die Zone I umfasst die zentrale Innenstadt, die Zone II das gesamte übrige Stadtgebiet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 06 „Ernst-Thälmann-Straße 31a“ liegt in der Zone II.

Nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß Anlage 2 der Stellplatzsatzung gilt für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser in der Zone II dass je Wohnung bis 100 m² Wohnfläche 1 Stellplatz je Wohneinheit und je Wohnung über 100 m² Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohneinheit gefordert sind.

Im vorliegenden Fall sind 12 Wohneinheiten bis 100 m² Wohnfläche vorgesehen, so dass sich daraus die Verpflichtung ergibt mindestens 12 Pkw-Stellplätze zu errichten. ie

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.

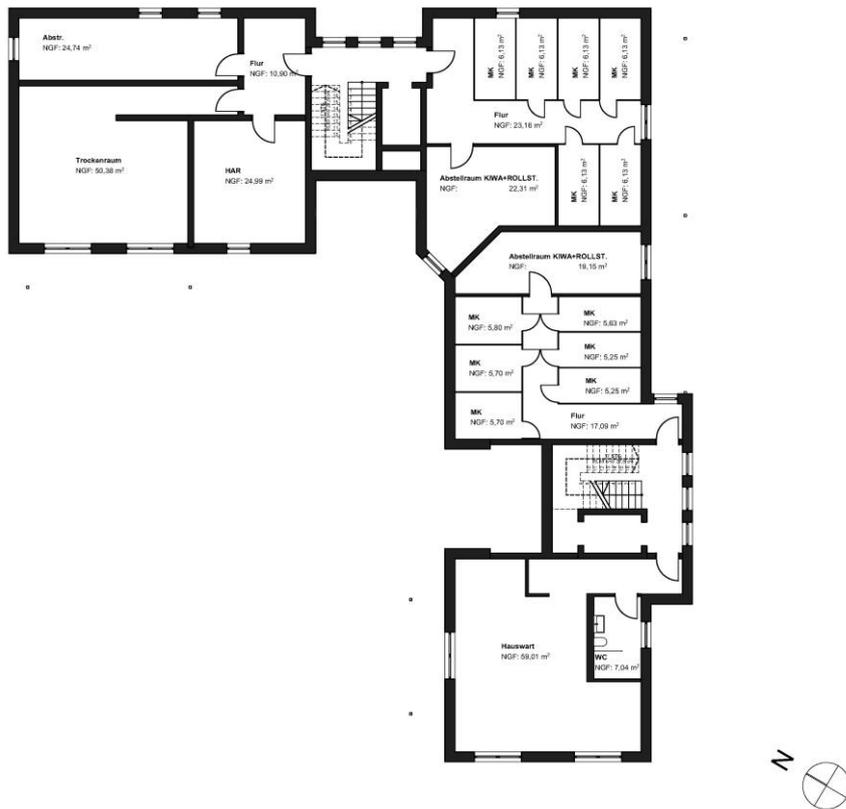
Im Stadtzentrum Erknens herrscht allerdings ein gewisses Maß an Stellplatzdefizit. Um das Missverhältnis zwischen Stellplatzangebot und Stellplatznachfrage nicht durch das Vorhaben zu verschärfen, plant der Vorhabenträger 15 Stellplätze auf dem Grundstück, mit denen der zu erwartende Bedarf an Stellflächen für den ruhenden Verkehr des Vorhabens zu 100% untergebracht werden kann.



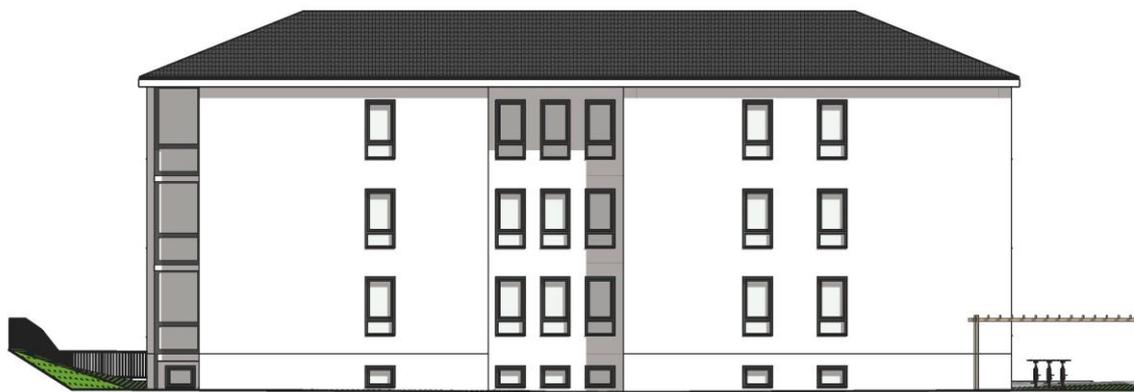
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss



Grundriss Kellergeschoss



A-NO

Ansicht Nordost von den Bahngleisen

Nordostseite/ Ansicht von den Bahngleisen



A-NW Ansicht Nordwest vom Innenhof

Nordwestseite/Innenhof Nordostseite Bahngleise



A-SO Ansicht Südost von der Fürstenwalder Straße

Ansicht Südost von der Fürstenwalder Straße



A-SW Ansicht Südwest von der Ernst-Thälmann-Straße

Ansicht Südwest von der Ernst-Thälmann-Straße

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
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

..(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 innerhalb wie außerhalb des Vorhabens sowohl aus Gründen des Allgemeinwohls (mögliche Gefährdung des sozialen Umfeldes und der Wohnruhe) als auch des Kinder- und Jugendschutzes daher Vergnügungsstätten aller Art im Plangebiet nicht zugelassen werden.

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 0,4 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 0,6 überschreiten dürfen. Im vorliegenden Fall wurde die Fläche der Stellplätze mit ihren Zufahrten ermittelt. Das Maß der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 zzgl. der Überschreitung von 50 vom Hundert = 60 % 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 führt dies bei der GRZ von 0,4 multipliziert mit der Anzahl der 3 Vollgeschosse (3 oberirdische Geschosse) zu einer GFZ von 1,2.

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 1,40 m 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 3 Vollgeschosse 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 den unmittelbar angrenzenden Grundstücken 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. 06 „Ernst-Thälmann-Straße 31a“ 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 nehmen zum Teil die geplanten, grün gestalteten Vegetations- und Freiflächen des Geländes ein. Hinzu kommen die Grundstückszufahrt mit den oberirdischen Pkw-Stellplätzen, eine Stellplatzanlage für Fahrräder 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“ sowie an der „Fürstenwalder Straße“ an. Die „Ernst-Thälmann-Straße“ ist eine Parallelstraße der Friedrichstraße, der zentralen Hauptachse der Stadt Erkner und ist mit ihr über mehrere Querspannen 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. Die Fürstenwalder Straße“ ist gleichzeitig Zufahrtstraße zur Autobahnauffahrt auf die A 10.

6.5.2 Innere Erschließung

Vereinfacht gesagt, besteht die innere Erschließung alleine aus der Grundstückszufahrt und den daran anschließenden Pkw-Stellplätzen. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes und dem geplanten kompakten Wohngebäude erübrigen sich weitere Notwendigkeiten zur Festsetzung von Verkehrsflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 06.

6.5.3 Ruhender Verkehr

Zur Unterbringung des Stellplatzbedarfes, der durch die Errichtung der Wohnanlage entsteht, soll ein oberirdischer Parkplatz entstehen. Dieser bietet Platz für 15 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 im östlichen Teil des Grundstücks auch eine Fahrradabstellfläche 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. Ferner existiert an der „Fürstenwalder Straße“ in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ein Haltestellenpaar des regionalen Linienbusverkehrs.

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 Januar 2022 eine entsprechende Untersuchung vorgelegt und kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

„Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ernst-Thälmann-Straße 31a“, 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 und südlichen Baugrenze zu den Bahngleisen und der Fürstenwalder Straße liegen Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 28 dB(A) im Nachtzeitraum vor. Hervorgerufen werden diese Grenzwertüberschreitungen vor allem durch den Schienenverkehrslärm der angrenzenden Bahnstrecke (6153) und der Fürstenwalder Straße. 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 86 dB(A) in den Lärmpegelbereichen III bis VII. Damit soll das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile der Gebäude bei einer Wohnnutzung mindestens 35-56 dB(A) betragen.

Moderne, insbesondere bei Neubauten gewählte Fensterkonstruktionen weisen i.A. ein Schalldämmmaß von > 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 immissionstechnische 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. In diesem Zusammenhang sind folgende 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 schalldämmte 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.

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:** Außenlärmindernde Grundrissgestaltung
Die Lage der Schlafräume muss in allen Geschossen schienenabgewandt vorgesehen werden. Falls das nicht zu erreichen ist, darf der Schlafraum zur schienenzugewandten Seite nicht über eine Fassadenöffnung verfügen.
- TF2:** Die Nordostseite des Wohngebäudes darf ausschließlich über Fensteröffnungen zum Treppenhaus und dem Sanitärbereich der Wohnungen verfügen.
- TF3:** Die Wohnungen müssen in südöstlicher Ausrichtung vor Fensteröffnungen jeweils geschlossene Wintergärten oder verglaste Loggien aufweisen.
- TF4:** Die Eckwohnungen an den schienenzugewandten Seiten der Nordost- und Nordwestfassade dürfen nur über eine Fensteröffnung in der nordwestlichen Wand der Küche verfügen.
- TF5** Zum Schutz vor Schienen- und Straßenverkehrslärm müssen bei der Errichtung, der Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Plangebiet die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Gebäude ein bewertetes Gesamt- Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach der folgenden Gleichung gemäß DIN 4109-1 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = La - K_{Raumart}$$

mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume

Daraus ergeben sich Mindestanforderungen an das einzuhaltende Schalldämmmaß für nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ($R'_{w,ges}$) wie folgt:

Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (DIN 4109)

Lärmpegelbereich LPB:	maßgebl. Außenlärmpegel La in dB(A)	Relevanz Betroffenheit
I	bis 55	
II	56-60	
III	61-65	Nordwestfassade (Innenhof)
IV	66-70	Nordwest-,Südwestfass. (Innenhof)
V	71-75	Nordwest-, Südwestfassade
VI	76-80	Nordwest-, Südostfassade
VII	>80	Nordwest-,Nordost-,Südostfassade

Nordwestfassade (Innenhof)	LPB III:	$R'_{w,ges}$: 30 – 40 dB(A)
Nordwest-, Südwestfassade (Innenhof):	LPB IV:	$R'_{w,ges}$: 30 – 40 dB(A)
Nordwest-, Südwestfassade	LPB V:	$R'_{w,ges}$: 40 – 45 dB(A)
Nordwest-, Südostfassade	LPB VI:	$R'_{w,ges}$: 45 - 50 dB(A)
Nordwest-, Nordost-, Südostfassade	LPB VII:	$R'_{w,ges}$: 50 - 56 dB(A)

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln von >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Schalltechnischen Untersuchung der Planungsgruppe ISU-Plan, Januar 2022 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Das Brandenburgische Landesamt für Umweltschutz hat in Bezug auf den Immissionsschutz darüber hinaus folgende Aspekte vorgebracht:

„Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass an allen Immissionsorten im Plangebiet – auch an den Fassaden, die von der Bahnstrecke und der Fürstenwalder Straße abgewandt sind, Beurteilungspegel nachts von über 50 dB(A) vorliegen werden. Die der Schiene und der Straße zugewandten Fassaden erreichen Beurteilungspegel im Tageszeitraum von über 70 dB(A) und nachts deutlich über 60 dB(A) und überschreiten damit die Gesundheitsgefährdungsgrenze.

Oberhalb der Schwellenwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts sind Planungen allenfalls in besonders begründeten Einzelfällen vertretbar. In der Begründung ist ausführlich darzulegen, welche gewichtigen Argumente dennoch für die Planung sprechen und durch welche ausgleichenden Umstände und Maßnahmen eine Gesundheitsgefährdung vermieden wird.

Sollte dieser besonders begründete Einzelfall hier vorliegen, so sind zusätzliche Festsetzungen für Lüftungstechnische Anforderungen für schutzwürdige Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern bzw. im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art auch für die Fassaden im Innenhof zu treffen. Ein entsprechendes Lüftungskonzept ist unter Berücksichtigung der sehr hohen Verkehrslärmbelastung im Genehmigungsverfahren zu erstellen.

In diesem Zusammenhang liegen die folgenden Argumente für das Vorliegen eines besonders begründeten Einzelfalls vor:

1. Durch die voranstehend aufgeführten textlichen Festsetzungen TF1 bis TF5 wird in ausreichendem Umfang dafür Sorge getragen, dass durch diverse bauliche und technische Maßnahmen des passiven Lärmschutzes im Innenbereich der geplanten Wohnungen mithilfe der verbindlich zu erreichenden Bauschalldämm-Maße ein Innenraumpegel von 30 dB(A) in den Aufenthaltsräumen der Wohnungen eingehalten werden kann. Bei Einhaltung diesen Wertes liegt keine Gesundheitsbeeinträchtigungsgefahr vor.
2. Das Vorhaben liegt auf einer Linie mit einer Reihe von Vorhaben oder Bestandsgebäuden mit Wohnnutzung entlang der Ernst-Thälmann-Straße mit gleichem Abstand zur Bahnstrecke. In ca. 200 Metern Entfernung vom Plangebiet wurde vor kurzer Zeit der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ernst-Thälmann-Straße 46/47“ rechtskräftig. Dort liegen exakt dieselben hohen Belastungszahlen durch den Schienenverkehrslärm vor. Das Plangebiet „Ernst-Thälmann-Straße 31a“ unterscheidet sich alleine durch den Straßenverkehrslärm der nahen Fürstenwalder Straße. Das Lärmschutzgutachten der ISU-Plan belegt, dass der maßgebliche Außenpegel von Schienen- und Straßenlärm durch den separat ermittelten Straßenverkehrslärm keine nennenswerte Erhöhung erfährt. Insofern liegt im Plangebiet die gleiche Situation vor wie im benachbarten VBB Nr.3 „Ernst-Thälmann-Straße 46/47“, so dass hier Gleichbehandlung zu fordern ist.
3. Im Zusammenhang mit der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet und der vorherrschenden Lärmbelastung muss darauf hingewiesen werden, dass diese Situation seitlangem besteht und die auf benachbarten Grundstücken wohnenden Menschen sind

ohne die in diesem Plan vorgeschriebenen Maßnahmen zum Schallschutz dem Lärm und seinen Gesundheitsgefährdungen ausgesetzt. Gleiches würde gelten, wenn das Plangebietsgrundstück „Ernst-Thälmann-Straße 31a“ nicht im Zuge eines Bauleitplanverfahrens sondern für ein oder mehrere Einfamilienhäuser im Rahmen des § 34 BauGB bebaut würde. In diesem Fall würde die Lärmsituation von Bahnstrecke und Straße keine Rolle spielen, die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit würde sich ausschließlich nach der Frage des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung richten. In jedem Fall wäre dieses Szenario das deutlich ungünstigere gegenüber der jetzt geplanten Bebauung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit klaren Festsetzungen zum Lärmschutz.

4. Auch die Planung einer weniger sensiblen Nutzung des Plangebietes wurde geprüft. Eine weniger sensible Nutzung als die, die in einem Urbanen Gebiet an diesem Standort zugelassen werden könnte, wäre dann ein Gewerbegebiet. Das stellt jedoch keine städtebaulich vertretbare Option dar, da in unmittelbarer Nachbarschaft zum Teil hoch verdichteter Wohnungsbau anzutreffen ist. Dieser Nutzungskonflikt wäre gravierend und für die Bewohner der Nachbarschaft inakzeptabel. Vor diesem Hintergrund bleibt die Planung in der vorgesehenen Form die beste Option für das Gelände. Nur mit dem im MU-Gebiet zulässigen Nutzungsmix in Verbindung mit den strengen Festsetzungen zum Immissionsschutz kann eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung des Geländes am Rande des Erkneraner Stadtzentrums erfolgen. Die konzipierte Planungslösung stellt dabei die einzige Möglichkeit dar, diese innerstädtische Brachfläche einerseits einer adäquaten Nachnutzung zuzuführen und andererseits mit den vorgesehenen Maßnahmen zum Immissionsschutz den Gefahren der Gesundheitsgefährdung durch den Verkehrslärm wirksam entgegenzutreten.

Daneben hat das LfU darauf hingewiesen, dass das ISU-Gutachten vom Januar 2022 veraltete Verkehrsdaten für die Verkehrsbelastung auf der Fürstenwalder Straße zugrunde gelegt habe. Der Gutachter hat erst im September 2023 die aktuellen Zahlen der Verkehrsbelastung von der zuständigen Landesbehörde erhalten und diese in seine Neuberechnung eingestellt. Er hat dabei festgestellt, dass die neuen Zahlenwerte in ihrer Wirkung auf die Immissionsberechnung sich nur sehr marginal von denen unterscheiden, die zuvor zugrunde gelegt worden sind. Daher stellt sich durch die aktuellen Zahlenwert keine Veränderung der zuvor ermittelten Straßenverkehrsimmissionen ein. Sowohl die schalltechnische Untersuchung ISU-Plan vom Januar 2022 als auch die nachträgliche Betrachtung der aktuellen Verkehrsbelastungszahlen werden Bestandteil des Satzungsbeschlusses.

Ferner weist das LfU darauf hin, dass die Nähe der Baugrenze von ca. 25m zur Bahnlinie Erschütterungen nicht auszuschließen sind. Ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Erschütterungen vorliegen werden, sollte anhand der Erschütterungsleitlinie Brandenburg vom 10.01.2022 ermittelt werden. Im vorliegenden Fall wird auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung eine Gebäudestatik erstellt. Diese wird auf die Nähe zur Bahn und die dadurch mögliche Gefahr von Beeinträchtigungen durch Erschütterungen reagieren müssen. Ggf. wird in diesem Zusammenhang auch ein Erschütterungsgutachten erforderlich. Auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens ist dies zunächst nicht erforderlich, da eine Bebauung mit Gebäuden, die auch dem Wohnen dienen, hier grundsätzlich möglich ist, wie die bisherige Nutzung des Plangebietsgrundstückes sowie die Nutzung der benachbarten Grundstücke mit den gleichen Einflüssen von Seiten der Bahnstrecke, beweist.

6.8 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:

TF 6: An der Nordwestseite (Innenhof) und Nordostseite (Bahnseite) sind an fenster- und türlosen Fassadenflächen mit mehr als 5 m Breite Elemente zur Fassadenbegrünung anzubringen und mit Pflanzen der Liste 1 zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzliste 1

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Selbstklimmender Mauerwein
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Dreispitziige Jungfernebe

TF 7:

Die unbefestigten Flächen des Plangebietes sind als Vegetationsflächen auszubilden und dürfen nicht als Stein- Schotter- oder Kiesflächen gestaltet werden. Sie sind mit standortgerechten, stadtklimafesten und nektarreichen Gehölzen gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen.

Pflanzliste 2

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Wald-Hasel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Malus silvestris	Wildapfel
Philadelphus coronarius	Gemeiner Pfeifenstrauch
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe (H 60 – 100 u. H 40 – 60)
Pyrus salicifolius	weidenbl. Birne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rosa canina	Hunds-Rose (H 40 – 60)
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (H 40 – 60)

TF 8: Zur Minimierung von Eingriffsauswirkungen auf die Fauna und dem Gebot der Lebensraumverbesserung folgend sind 4 Fledermaussommerquartiere (betonbauweise zum Einbau in Fassaden, selbstreinigend) zum Einbau in den Gebäudekörper vorzusehen., z.B. <https://www.nistkasten-hasselfeldt.de> , Typ Fledermaus Fassadenkasten Unterputz mit Blende oder gleichwertig.

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. 35 - 36 m NHN. Die geplante Erschließung erfolgt über die Ernst-Thälmann-Straße auf der Westseite des Geltungsbereiches. Auf der Ostseite befindet sich die Trasse der überregionalen Fernbahnlinie Berlin-Frankfurt/Oder.

Nach Angaben der Karten des LGBR liegen im Plangebiet vorwiegend Mittel- und Feinsande vor, die trotz der baulichen und privaten Nutzung weiterhin vorherrschen dürften.

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, d.h., es liegt ein Standort mit ursprünglich Kiefern-Eichen-Wäldern vor.

Den ansprechenden landschaftlichen / städtischen Aspekt der Planungssituation prägen die großen Alleebäume (Linden, Kastanien, Ahorne) der Ernst-Thälmann-Straße sowie einige Gehölzen auf den überplanten Grundstücken, die jedoch im einzelnen keine straßenraumprägenden Ausstattungen aufweisen.

7.2 Behandlung der Umweltfaktoren / Umweltauswirkungen

Für den hier zugrunde liegenden vorhabenbezogenen 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 „beschleunigten Verfahrens“.

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

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.

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 Naturschutz und Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 15. September 2017.

Die umweltbezogenen Anforderungen:

- der Vorhabenbezogene Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen. ¹⁾

- es darf keine Hinweise auf die Beeinträchtigung von Schutzzweck und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten geben. ²⁾

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

²⁾ Die nächstgelegenen Natura-2000 Gebiete „Spree“ DE 3651-303 und „Müggelspreeniederung“, DE-3649-303 liegen mit ca. 3 km Entfernung außerhalb des untersuchungsrelevanten Bereiches.

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.

Zu fällende Gehölze werden gem. Satzung der Stadt Erkner zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern kompensiert.

Erstbewertung

In einem ersten Schritt wird somit für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen. Es gilt 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 Aus- wirkungen/ Gegenstand der Umwelt- prüfung	Prüfmethode und Detaillierungs- grad
1§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwi- schen ihnen sowie die Land- schaft und die biologische Viel- falt Tiere,	nein Tiere s. Kap 6.3	<ul style="list-style-type: none"> • 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 Vogel- schutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	<ul style="list-style-type: none"> • Fauna-Flora-Habitat (FFH)- Gebiete des Landes Branden- burg Stand 01.02.2021 • Rote Liste Deutschland (RL D) + Brandenburg (RL BB) • Die Fledermausarten Bran- denburgs in NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE IN BRANDENBURG 17 2008 u.a.
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkun- gen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse Regelwerke
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkun- gen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	<ul style="list-style-type: none"> • Liste der Baudenkmäler in Er- kner • Liste der Bodendenkmäler in Erkner
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Um- gang mit Abfällen und Abwäs- sern	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Ener- gien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschafts- plänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissi- onsrechtes	---	Landschaftsplan Erkner 1997, Themenkarten <ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsprogramm Bran- denburg

§ 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 sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	nein	---
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	ja, jedoch für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist kein Ausgleich erforderlich. nein	<ul style="list-style-type: none"> • BBodSchG
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	<ul style="list-style-type: none"> • Satzung der Stadt Erkner zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern mit Kompensationsermittlung der zu fällenden Gehölze

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 Oktober 2021 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

Vegetationsarme und besonnte Areale sind an einigen Stellen des Geländes zu finden, doch war der Nutzungsdruck durch die verschiedenen Aktivitäten in der Vergangenheit für die scheuen Tiere zu hoch, um eventuell vorhandene Habitatausstattungen so zu nutzen, dass dadurch Populationsräume hätten entstehen können.

Daher kann derzeit ein Vorkommen von Zauneidechsen ausgeschlossen werden.

Sollte jedoch zwischen Beräumung der Fläche 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 Korridor des Bahndamms auch aufgrund großräumiger Störungen durch Bautätigkeiten im Umfeld zu erwarten ist.

Fledermäuse

Es ist davon auszugehen, dass die Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus als typische „Gebäudefledermäuse“ und Arten des Siedlungsraums den Straßenraum und die übrigen angrenzenden Flächen zur Jagd nutzen. Auch der Große Abendsegler als Jäger in großer Höhe wird den Planungsraum auf Nahrungssuche überfliegen. Die drei genannten Arten sind als gefährdet im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet, sind jedoch als durchaus anpassungsfähig einzuschätzen. (SIMON et al. 2000 ff)

Bewertung

Potentielle Konflikte durch den Jagdgebietsverlust werden nicht auftreten, da die nähere und weitere Umgebung als Nahrungsrevier gut ausgestattet ist. Zudem ist der eigentliche Geltungsbereich als Jagdgebiet aufgrund seines kleinteiligen Nutzungsmusters eher suboptimal.

Fortpflanzungs- und außerordentliche Ruhestätten von Fledermäusen innerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten, da Sommer- und Winterquartiere ausgeschlossen sind.

Die größeren Gehölze weisen in der Rinde zwar vereinzelt Spalten oder Risse auf, diese werden von den vermuteten Arten aber nur sporadisch genutzt und stehen im Baumbestand der Umgebung alternativ ausreichend zur Verfügung.

Vorausschauend und zur Optimierung des Gesamtlebensraumes (§1 (1) BNatSchG) werden aber vier Quartiersteine in die Fassaden des geplanten Gebäudes integriert.

Risikomindernde Maßnahmen

Es wird empfohlen, 4 Fledermaussommerquartiere (betonbauweise zum Einbau in Fassaden, selbstreinigend) zu installieren, z.B. <https://www.nistkasten-hasselfeldt.de>, Typ Fledermaus Fassadenkasten Unterputz mit Blende oder gleichwertig.

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

Hinweise zu weiteren geschützten Säugetierarten der gesonderten Schutzstufen bestehen nicht.

Brutvögel

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

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich einige größere Bäume und Sträucher. Bei der Inaugenscheinnahme Oktober 2021 waren keine Horste/Nester zu erkennen, was auch auf den noch belaubten Zustand zurück zu führen sein kann. Niststätten von siedlungsbewohnenden Vögeln sind jedoch denkbar.

Daher ist die Baufeldräumung zwingend in der brutfreien Zeit zwischen Oktober und Ende Februar durchzuführen oder die Gehölze sind vor Beginn der Fällung durch einen sachverständigen Gutachter auf Brutvorkommen zu untersuchen.

Im nahen Umfeld besteht für die Gruppe der an urbane Gegebenheiten gewohnten Vogelarten durch die großen Alleebäume und weiteres Siedlungsgrün ein noch ausreichendes Angebot an Ausweichmöglichkeiten für Nistplätze.

Die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans betrifft daher hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Brutvogelarten und deren Lebensräume nur die folgenden Faktoren:

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

Eine Nutzung des Untersuchungsbereiches durch Großvögel oder Rastgäste ist nicht zu erwarten.

Zur Optimierung des Lebensraumes (§1 (1) BNatSchG) wird daher die Begrünung der zukünftigen unbebauten Flächen mit standortgerechten, stadtklimafesten und nektarreichen Gehölzen empfohlen (s. Pflanzliste 2).

Bewertung

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gehen wahrscheinlich nur sehr wenige potentielle Habitat- bzw. Brutplätze verloren und auch der Nahrungsflächenverlust ist aufgrund der störungsreichen Lage zwischen drei z.T. großen Verkehrsadern zu vernachlässigen.

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 daher gering zu bewerten.

Zudem sind keine betriebsbedingten Verletzungen, Tötungen oder erheblichen Störungen von Tieren durch die zu errichtenden Gebäude zu erwarten, da von dem geplanten Gebäude 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.

7.4 Schutzgut Pflanzen

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

Die Gehölze, die im Schutz der Satzung der Stadt Erkner für Bäumen, Hecken und Sträucher stehen, werden nachfolgend aufgelistet und nach Abstimmung mit der zuständigen Abteilung der Stadtverwaltung an anderer Stelle angepflanzt und dadurch kompensiert.

§ 2 Schutzgegenstand	
(1)	Die Bäume, Hecken und Sträucher im Geltungsbereich dieser Satzung werden im nachstehend bezeichneten Umfang zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.
(2)	Geschützt sind: <ol style="list-style-type: none">1. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm2. Eibe, Rotdorn, Weißdorn und Stechpalme mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm3. mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens zwei Stämme einen Stammumfang von mindestens 20 cm aufweisen4. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, wenn sie in einer Gruppe von mindestens fünf Bäumen so zusammenstehen, dass<ol style="list-style-type: none">a) sie im Kronenbereich einen Nachbarbaum berührenoderb) ihr Abstand zueinander am Erdboden gemessen nicht mehr als 5 m beträgt.

Abb.: Satzung der Stadt Erkner zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern, § 2

Gehölzliste

Nr.	Typ	Art	Umfang/m	Kronendurchmesser/m
1	Baumgruppe	Linde	0,2	10 x 4
	-	Ahorn	0,2	„
	-	Kiefer	0,3	„
	-	Fichte	0,2	„
	-	Fichte	0,2	„
2	Einzelbaum	Fichte	0,3	4
3	Einzelbaum	Fichte	0,3	4
4	Mehrstämmiger Baum	Ahorn	0,2/0,3	5 x 6

5	Baumgruppe	Obstbaum	0,3	13 x 6
	„	Fichte	0,2	
	„	Fichte	0,2	
	„	Fichte	0,2	
6	Einzelbaum	Walnuss	0,4	9
7	Baumgruppe	Obstbaum	0,4	12 x 14
	-	Birke	0,4	„
	-	Fichte	0,3	„
	-	Fichte	0,2	„
	-	Fichte	0,4	„

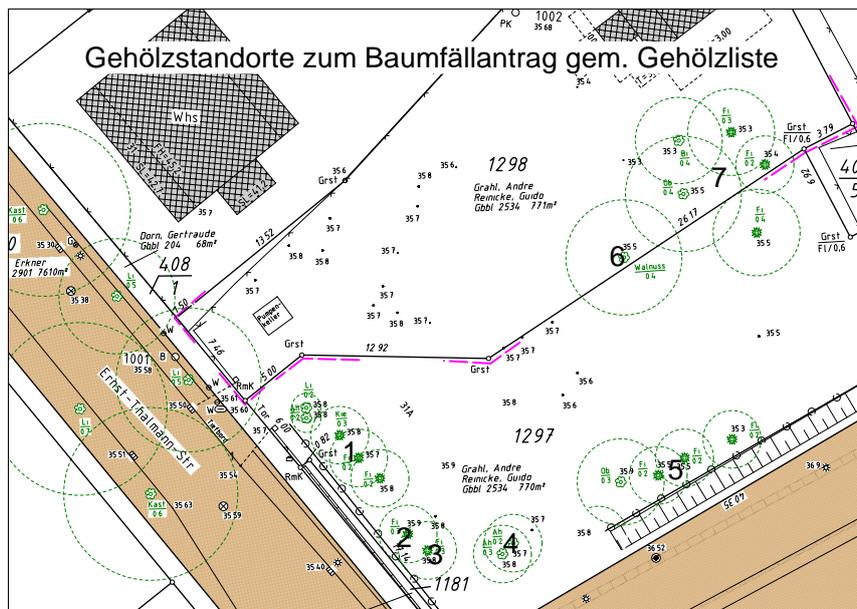


Abb.: Karte zur Gehölzliste zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Es sind drei Einzelbäume, ein mehrstämmiges Gehölz und drei Baumgruppen zu ersetzen.

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.

7.5 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 länger schon 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 auch anthropogen beeinflusste Böden in heterogenen Zusammensetzungen. Alle Maßnahmen zum Schutz von Oberboden kommen dennoch zum Tragen, d.h., beim Bodenaushub ist dem Massenausgleich eindeutig Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen allgemein und Oberboden im Besonderen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, sind diese nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie zu verbringen.

7.6 Schutzgebiete und Landschaftsplan

Schutzgebiete nationaler Festsetzungen (Natur- und Landschaftsschutzgebiete, gesetzliche oder schutzwürdige Biotop, 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 (s. Kap. 7.2).

Es wird darauf hingewiesen, dass während der Baumaßnahmen für die Alleebäume 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 in dieser Form bebauten Bereiche –hier das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.06 „Ernst-Thälmann-Straße 31a“ 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.“

Im vorliegenden Fall liegt eine Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vor, nach der im Bebauungsplangebiet Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen nicht bekannt sind. Bodenproben nach BbodSchV , Anlage 2 sind daher nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht notwendig.

- 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. 06 „Ernst-Thälmann-Straße 31a“ 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, berichtigt 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“ eine entsprechende Feuerwehraufstellfläche in ausreichender Dimensionierung herstellbar.

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 Bodendenkmalflächen- 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 bereits als Wohngrundstück genutzt. Die Altgebäude sind leergezogen, die Nutzung Wohnen wird durch die Neubaumaßnahme wieder aufgegriffen. Das Grundstück ist zurzeit im Wesentlichen brachliegend. Insofern wirkt sich die Planung positiv aus, indem sie die derzeitige innerstädtische Brachfläche ihrer bestimmungsgerechten Nutzung wieder zuführt. Gleichzeitig wird das bisher untergenutzte Grundstück durch die Erhöhung der Baumasse wesentlich aufgewertet. Die Nachbarbebauung auf der Westseite der „Ernst-Thälmann-Straße“ profitiert von der Vergrößerung der Baumasse, denn sie wirkt diesbezüglich schallabschirmend gegenüber den Schallimmissionen, die von der Bahnlinie ausgehend.

9.2 Auswirkungen auf den Verkehr und die technische Infrastruktur

Durch die Ansiedlung der geplanten Wohnanlage mit den beabsichtigten ca. 12 Wohneinheiten werden keine wesentlichen Verkehrserhöhungseffekte in den öffentlichen Straßenverkehrsräumen der Stadt Erkner zu erwarten sein. Alle geplanten Wohneinheiten erhalten mindestens einen Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück 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

Der geplante Gebäudeneubau mit drei oberirdischen Geschossen liegt 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“ und der „Fürstenwalder Straße“ 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 Nutzung und den Nebenanlagen auf dem Grundstück ist die Fläche ohnehin relativ vegetationsarm. Im Zusammenhang mit der Wohnanlage entstehen zusätzliche gebäudenaher 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.

Daher ist die Baufeldräumung zwingend in der brutfreien Zeit zwischen Oktober und Ende Februar durchzuführen oder die Gehölze sind vor Beginn der Fällung durch einen sachverständigen Gutachter auf Kosten des Vorhabenträgers auf Brutvorkommen zu untersuchen.

Die Anbringung von Fledermauskästen gem. TF 8 wird umgesetzt.

10. Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes :	1.580 m ²
davon : Nettobauland MU:	1.580 m ²

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.06 „Ernst-Thälmann-Straße 31a“ 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 ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom in Kraft getreten.

13. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),

Die Planzeichenverordnung (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802),

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".