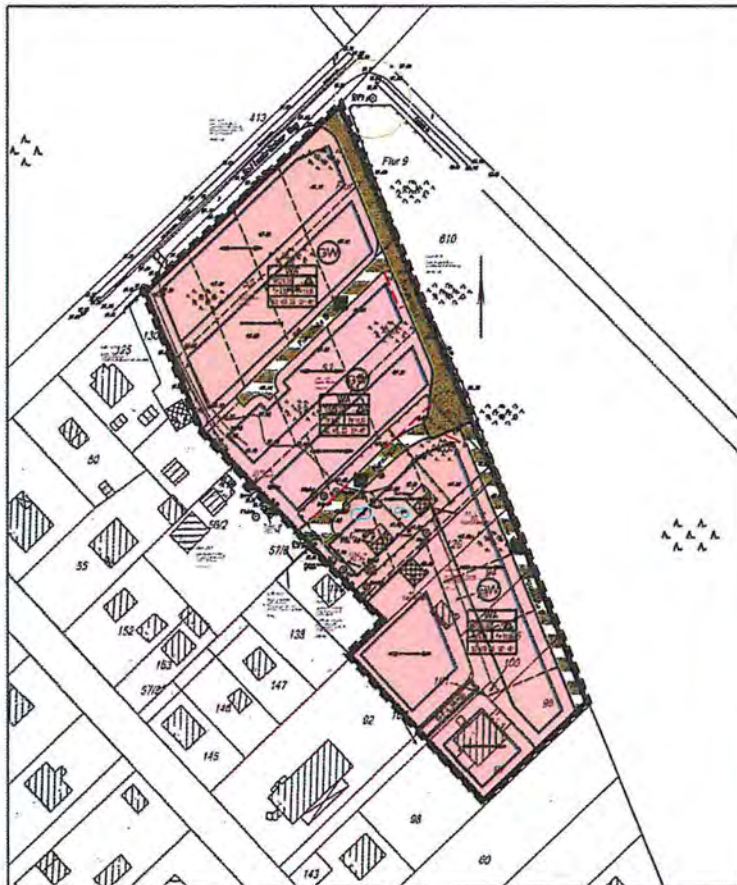


# STADT ERKNER

## BEBAUUNGSPLAN NR. 14/1

### "Gottesbrücker Weg" im Ortsteil Hohenbinde

Satzungsbeschluss  
vom 06.07.2010



## PLANBEGRÜNDUNG

# Bebauungsplan Nr. 14/1 der Stadt Erkner „Gottesbrücker Weg“

---

Inhalt	Planbegründung Stand Satzungsbeschluss	Seite
1.	Lage im Raum	3
2.	Anlass der Planung	3
3.	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg	4
3.2	Flächennutzungsplan und wasserrechtliche Bestimmungen	7
3.3	Landesstraßenbedarfsplan 2010	9
4.	Ziele und Zwecke der Planung	10
5.	Inhalt der Planung	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise	11
5.4	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	11
5.5	Erneuerbare Energien und örtliche Bauvorschriften	12
5.6	Erschließung	13
5.6.1	Äußere Erschließung	13
5.6.2	Innere Erschließung	13
5.6.3	Ruhender Verkehr	14
5.6.4	Öffentlicher Personennahverkehr	14
5.6.5	Fußgänger- und Radfahrverkehr	15
5.7	Grünordnung	15
5.7.1	Waldausgleich	15
5.7.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	16
5.7.3	Sonstige grünordnerische Regelungen, Hinweise, Empfehlungen	16
5.8	Waldabstand	17
6.	Ver- und Entsorgung	18
6.1	Elektrizität	18
6.2	Trink- und Löschwasser	18
6.3	Abwasserentsorgung	19
6.4	Abfallbeseitigung	19
6.5	Telekommunikation	20
6.6	Gasversorgung	20
6.7	Kampfmittelverdacht / Munitionsbergung	20
6.8	Feuerwehr	21
7.	Denkmalschutz	21
8.	Städtebauliche Grunddaten	21
9	Bodenordnende Maßnahmen	22
10.	Kosten	22
<hr/>		
11.	Umweltbericht	ff

---

# **Bebauungsplan Nr. 14/1 der Stadt Erkner „Gottesbrücker Weg“**

---

## **PLANBEGRÜNDUNG**

**Stand: Satzungsbeschluss vom 06.07.2010**

---

### **1. Lage im Raum**

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Stadtgebiets, im Siedlungsteil Hohenbinde. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten von der Gemeindestraße „Gottesbrücker Weg“,
- im Nordosten von Wald,
- im Südosten und Süden von Flächen des Waldhotels Erkner
- im Südwesten und Westen von bebauten und unbebauten Hinterlieger-Grundstücken der Albert-Kiekebusch-Straße.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,3 Hektar.

Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 37,00 m und 37,81 m HNH.

Die Topographie ist relativ eben.

### **2. Anlass der Planung**

Die Stadt Erkner verfügt derzeit über ein relativ knappes Angebot an kurzfristig verfügbarem und bereits erschlossenem Bauland zu ruhigen Wohnzwecken in qualitätvoller Lage.

Gerade für den an sich sehr peripher gelegenen Ortsteil Hohenbinde gibt es eine konstant hohe Nachfrage.

So hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner bereits im Jahre 1996 beschlossen, für große Teile des Ortsteils Hohenbinde einen Bebauungsplan (B-Plan Nr.14 der Stadt Erkner) aufzustellen. Der Bereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplans „Gottesbrücker Weg“ stellt einen Teil der von diesem Aufstellungsbeschluss umfassten Gesamtfläche dar.

Es war seinerzeit die Absicht, den gesamten Siedlungsteil Hohenbinde vor dem Hintergrund der Baugrundstücksnachfrage auf der einen sowie der vermehrten Rückübertragung von Grundstückseigentum auf der anderen Seite mit Hilfe eines Bebauungsplans einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Das Aufstellungsverfahren ist jedoch seinerzeit nicht in Angriff genommen worden. Nunmehr besteht der Wunsch, einen Teilbereich des ursprünglich beabsichtigten Gesamtplans baurechtlich zu entwickeln, so dass hier Flächen, die nicht bereits durch die Erkneraner Satzungen nach § 34 BauGB abgedeckt sind, erschlossen und bebaut werden können.

Obwohl rein formal der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahre 1996 weiterhin fortgilt, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner aus Gründen der Rechtseindeutigkeit am 09.07.2008 nochmals einen Aufstellungsbeschluss gefasst, diesmal für den Bebauungsplan Nr. 14/1 mit der Bezeichnung „Gottesbrücker Weg“.

Der Bebauungsplan „Gottesbrücker Weg“ soll innerhalb seines Geltungsbereichs den Ortsrand des Siedlungsteils Hohenbinde abrunden und der baulichen Entwicklung des Ortsteils in diesem Bereich einen Schlusspunkt setzen. Gleichzeitig soll er dafür Sorge tragen, dass innerhalb seines Geltungsbereichs die durch die entsprechende Festlegung „Wohnbaufläche“ im gültigen Flächennutzungsplan vorbestimmte bauliche Entwicklung in städtebaulich geordnetem Rahmen verläuft und ggfs. bisher vorhandene bodenrechtlich relevante Spannungen abgebaut werden.

Die Fläche des Plangebiets selbst enthält Flächen, die noch als Freizeitwohngrundstücke (Datschen) genutzt werden sowie Gebäude, die einem nahen Hotelbetrieb als Übernachtungsstätten dienen. Zumindest in Teilen ist das Plangebiet allerdings eine mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche gem. § 2 (1) LWaldG und gilt daher, zumindest in diesen Teilen als Wald.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“ verläuft am Rande des Plangebiets entlang und ist an dieser Stelle identisch mit der Abgrenzung Wald / Wohnbaufläche des Flächennutzungsplans. Das Plangebiet ist somit vom LSG ausgenommen.

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)**

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg ist seit dem 15.05.2009 in Kraft und löst den bis dahin geltenden Gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (LEP eV) vom 02.03.1998 ab.

Im Zentrale-Orte-System, das der neue LEP festgelegt hat, ist der Stadt Erkner im raumordnerischen Ziel 2.9 die Funktion eines Mittelzentrums übertragen worden.

Gemäß Ziel 4.5 wird der Stadt gleichzeitig ein Gestaltungsraum Siedlung zugewiesen. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr.14/1 „Gottesbrücker Weg“ befindet sich allerdings außerhalb dieses Gestaltungsraums Siedlung. Für eine raumordnerische Beurteilung dieser Siedlungsfläche, die der Entwicklung von Wohnnutzung dienen soll, ist daher das LEP-Ziel 4.5 Abs.1 Nr. 4 maßgeblich:

„Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, ist innerhalb von Gemeinden mit einem festgelegten Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsgebiete möglich.“

Der LEP B-B führt darüber hinaus weiter aus, dass über die vorgenannte zusätzliche Entwicklungsoption hinaus weitere Wohnsiedlungsflächen im Einzelfall zugelassen werden können, wenn die besondere Siedlungsstruktur der Gemeinde, insbesondere wegen fehlender Möglichkeiten ausreichender Innenentwicklung, dies erfordert.

Im Rahmen der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 22.12.2008 hat die Raumordnungsbehörde das Planungsvorhaben noch auf der Grundlage des alten LEP eV beurteilt.

Im Verlauf des Planaufstellungsverfahrens wurde dann allerdings der LEP B-B maßgeblich. Dies hatte zur Folge, dass die GL mit Stellungnahme vom 17.08.2009 darauf verwies, dass in diesem Fall allenfalls das Ziel 4.5 Abs. 4 zum Tragen kommen könne. Da es sich bei der Anwendung von Ziel 4.5 Abs. 4 um eine Einzelfallregelung handelt, gab sie der Stadt auf nachzuweisen, dass ein Mangel an Möglichkeiten für eine Innenentwicklung zur Absicherung des künftigen Wohnungsbaus (innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung) besteht.

Die Stadt führte den Nachweis mit Schreiben an die GL vom 21.10.2009 wie folgt:

**Nachweis über den bestehenden Mangel an ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Erkner innerhalb des auf ihr Gemeindegebiet entfallenden Anteils am Gestaltungsraum Siedlung gem. Festlegungskarte 1 des LEP B-B:**

1. Die Stadt Erkner grenzt mit ihrer westlichen Stadtgrenze, die gleichzeitig Grenze des Bundeslandes Brandenburg ist, an die Stadt Berlin an. Zusammen mit dem Dämeritzsee und dem Verlauf der Spree bildet sie eine unüberwindbare Entwicklungsbarriere in Richtung Westen.
2. Das Stadtgebiet Erkner liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Müggelspree – Löcknitzer Wald- und Seengebiet“. Nahezu der gesamte, nicht bereits jetzt als Siedlungsfläche genutzte Grün- und Freiraum des Stadtgebiets unterliegt somit einer erheblichen Entwicklungsbeschränkung. Der Grün- und Freiraum innerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist geprägt von Seen und Wasserläufen, von wertvollen feuchten Niederungswiesen und von ausgedehnten Waldflächen, die einen wertvollen Beitrag leisten für das regionale Ökosystem ebenso wie für Touristik und Erholung. Auch perspektivisch sind die Chancen gering, nennenswerte Freiflächen für zukünftige Siedlungserweiterungen verwenden zu können.
3. Erkner weist eine sehr hohe städtebauliche Dichte auf. Sie liegt mit mehr als 700 Einwohnern je qkm Stadtgebietsfläche deutlich höher als in allen anderen umliegenden Gemeinden sowie im gesamten Landkreis. Der Anteil der reinen Siedlungsfläche am Stadtgebiet beträgt ca. 30 % mit einer dementsprechend hohen Verdichtung, insbesondere in den zentralen Stadträumen. Zusätzlich kommt hinzu, dass in Erkner eine historisch bedingte besondere Altlastenproblematik vorherrscht, die anhaltenden hohen Sanierungsaufwand erfordert. Die alten Industriestandorte (Plasta-Erkner, Teerwerk Erkner des ehem. Petrochemischen Kombinats Schwedt, die ehemaligen Bakelite-Werke, später Akademie) nehmen wichtige zentrale Siedlungsflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs ein und blockieren damit unter anderem auch die bedarfsgerechte

Wohnungsbauentwicklung der Stadt. Wie dramatisch die Unterversorgung der Stadt mit geeignetem Wohnbauland ist, lässt sich sehr gut am Beispiel des Bebauungsplans „Arbeiten und Wohnen am Flakensee“ zeigen. Auf dieser Fläche, die mit extrem hohem Altlasten-Sanierungsaufwand aus dem ehemaligen Teerwerksgelände zu einem Wohnstandort entwickelt wurde, können seit September 2009 Bauanträge gestellt werden. Von den 83 Baugrundstücken im Teilgebiet I sind innerhalb von wenigen Monaten seit der Erschließung bereits 67 veräußert oder verbindlich reserviert. In einem Teilgebiet II werden weitere Grundstücke für eine Erschließung und nachfolgende Bebauung vorbereitet. Die verkehrsgünstige Lage der Stadt und das gute infrastrukturelle Angebot des Mittelzentrums schaffen eine potenziell sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen, die allerdings wegen der vielfältigen Entwicklungsbeschränkungen und der Restriktionen im vorhandenen Siedlungsraum nicht im Ansatz gedeckt werden können.

1. Fläche der ehemaligen Plasta Erkner.

Die Fläche ist nach wie vor Standort von Chemieproduktion. Diese findet allerdings nur noch auf etwa der Hälfte der Gesamtfläche statt. Etwa 6 ha Fläche sind seit 1990 mehr oder weniger ungenutzt. Sie eignet sich wegen emissionsintensiver Nachbarschaft nur für gewerbliche oder industrielle Nutzung.

2. + 3. Die ehemaligen Höfe 1 und 2 des Teerwerks Erkner enthalten einen ausgedehnten und vielfältigen Altlastenmix in den Bodenhorizonten. Da diese nach aufwändiger Beprobung durch die Landesbehörden als nicht sanierungsfähig beurteilt wurden, ist die Oberfläche abgedeckt und versiegelt worden. Sie wird heute als großflächiger P+R Parkplatz sowie als Busbahnhof und im Ansatz als Gewerbegebiet genutzt. Einer wohnbaulichen Entwicklung stehen diese Flächen keinesfalls zur Verfügung.

4. Die ehemaligen Höfe 3 und 4 des Teerwerks wurden, wie bereits beschrieben, aufwändig saniert. Sie dienen heute zum Teil einem noch nicht vollständig bebauten Gewerbegebiet sowie der erwähnten Wohnbaumaßnahme „Arbeiten und Wohnen am Flakensee“.

5. Der Bereich der ehemaligen Bakelite-Produktion stellt bis heute auf einer Restfläche eine Brachfläche dar. Alle bisherigen Versuche hier neue Nutzungen anzusiedeln sind fehlgeschlagen. Eine Wohnungsbaunutzung scheidet wegen der Bodenkontamination aus.

6. Die sogenannte Kalkschlammhalde ist eine großflächige Deponie alter toxischer Abfallstoffe aus der Chemischen Grundstoffproduktion ehemals in Erkner produzierender Betriebe. Diese Fläche scheidet damit auf Dauer als Baulandpotenzial aus.

4. Die einzige noch unbebaute größere zusammenhängende Fläche für die Nutzung Wohnen im Flächennutzungsplan der Stadt Erkner sind die Flächen am Südrand des Ortsteils Karutzhöhe. Diese Flächen umfassen ca. 17 Hektar und sind als sogenannte Reserveflächen gedacht. Diese sollen nach Landesplanerischer Stellungnahme zum Flächennutzungsplan erst dann zu Bebauungszwecken herangezogen werden, wenn das übrige Potenzial vollkommen ausgeschöpft ist. Die Stadt Erkner ist in einer Situation angelangt, in der außer Baulückenschließungen nach § 34 BauGB kaum noch verfügbares Bauland für Wohnungsbauzwecke zur Verfügung steht. Insofern wäre die Entwicklung der Flächen südlich von Karutzhöhe nunmehr gerechtfertigt.

Diese Flächen sind jedoch bewirtschaftete Waldflächen im Eigentum der Landesforstverwaltung. Die Forstbehörde hatte sich bereits bei der Aufstellung des FNP gegen die bauliche Entwicklung dieses Bereiches ausgesprochen. Diese Haltung hat sich nicht geändert. Die Forstbehörde zeigt bisher keinerlei Neigung mit der Stadt gemeinsam an der Entwicklung dieses Stadtbereiches –und seien es nur Teilflächen daraus- mitzuwirken, geschweige denn Boden zu veräußern und für Bauzwecke zur Verfügung zu stellen. Insofern muss man feststellen, dass dieses Wohnbauflächenpotenzial zwar rein rechnerisch als im FNP dargestellte Wohnbaufläche zu Buche steht, es aber de facto nicht aktivierbar ist, da die Stadt keinerlei Einfluss auf die Realisierung der Planung hat.

Damit ist das vorhandene Wohnbaulandpotenzial in der Gesamtheit aller Flächen, die in Erkner dem Gestaltungsraum Siedlung zugerechnet werden können nahezu vollständig ausgeschöpft.

Aus voranstehenden Gründen sieht die Stadt Erkner es im Sinne des LEP B-B Ziel 4.5 Abs. 4 als gerechtfertigt an, die Fläche des Bebauungsplans Nr. 14/1 „Gottesbrücker Weg“ als weitere Siedlungsfläche in Anspruch zu nehmen. Die voranstehenden Punkte belegen, dass es sich wegen der besonderen Siedlungsstruktur der Stadt hier um eine außerordentliche Fallgestaltung und damit um einen Einzelfall handelt. Die besondere Situation der Stadt ist gekennzeichnet durch augenfällig fehlende Möglichkeiten ausreichender Innenentwicklung. Gleichzeitig hat die Stadt im Rahmen der ihr übertragenen Funktion eines Mittelzentrums entsprechend gesteigerte Versorgungsfunktionen zu erfüllen. Ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Wohnungsbauentwicklungsflächen auch außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung ist die Stadt bereits heute nicht mehr in der Lage die Nachfrage nach Wohnungsbau und damit die von ihr zu Recht erwartete Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum bedarfsgerecht zu decken.

Mit der erneuten Landesplanerischen Stellungnahme vom 02.11.2009 befürwortet die GL die Planung und bestätigt die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

### **3.2 Flächennutzungsplan und wasserrechtliche Bestimmungen**

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 Bebauungsplans Nr. 14/1 vollflächig als Wohnbaufläche dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird somit die Zielvorstellung des Flächennutzungsplans in idealtypischer Weise umgesetzt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan sind die in Erkner bestehenden Trinkwasserschutzzonen nachrichtlich dargestellt. Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem Bereich für den die Trinkwasserschutzzonen II und III gelten. Es handelt sich hier um Wasserschutzgebiete zugunsten der Wasserfassungen Erkner Hohenbinder Straße (TWSZ II) und Neu Zittauer Straße (TWSZ III). Beide Wasserschutzgebiete wurden noch in Zeiten der DDR durch Kreistagsbeschlüsse festgesetzt (Keistagsbeschlüsse Nr.123/23/83 und 176/20/88). Diese Beschlüsse gelten als Rechtsverordnung fort. Die für diese Wasserfassungen festgesetzten Wasserschutzgebiete gliedern sich in die Zonen I bis III. Das Gebiet des Bebauungsplans liegt dabei in einem Bereich, in dem die TWSZ III (Wasserfassung Neu Zittauer Straße) von der TWSZ II (Wasserfassung Hohenbinder Straße) überlagert wird.

Für beide Wasserfassungen des Wasserwerks Erkner wurde im Jahre 2004 das Verfahren zur Neufestsetzung der Schutzgebietsverordnung mit Erlass Nr. W/8/2004 und der Übergabe des Fachgutachtens durch das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz eröffnet. Aus dem Verfahren werden sich Gebiete mit wasserrechtlichen Festsetzungen mit anderen Umgrenzungen als den bisher gültigen ergeben. Nach heutigem Stand kann davon ausgegangen werden, dass die TWSZ II der Wasserfassung Hohenbinder Straße in Bezug auf ihren Wassereinzugsbereich reduziert wird, so dass die gesamte Ortslage Hohenbinde und damit auch das Plangebiet zukünftig voraussichtlich nur noch in der Trinkwasserschutzzone III liegen wird.

Gleichwohl ist bei der Planung vom derzeitigen Stand auszugehen. Danach werden die gegenwärtig bestehenden Wasserschutzgebiete im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Parallel wird auf die damit einhergehenden Verbote und Nutzungseinschränkungen hingewiesen. Diese sind bei der Beurteilung von Baugesuchen zu berücksichtigen.

Nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Oder-Spree wurden bisherige Baugesuche im Ortsteil Hohenbinde vor dem Hintergrund der bestehenden Rechtslage auf dem Wege der Ausnahmegewährung von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der TWSZ II im Zuge der jeweiligen Einzelfallprüfung beschieden. Gleichzeitig wurde deutlich gemacht, dass vor dem Hintergrund dieser Rechtslage und nach dem Wortlaut der normensetzenden Kreistagsbeschlüsse kein Planungsverbot besteht. Insofern besteht kein grundsätzlicher unausräumbarer Widerspruch zwischen der Planung des WA-Gebietes und dem formalen Bauverbot in der TWSZ II.

Die Planung nimmt in besonderer Weise Rücksicht auf die wasserrechtlichen Belange. Das geplante WA-Gebiet wird in Bezug auf potenzielle Bodenverunreiniger eingeschränkt. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ausdrücklich ausgeschlossen. Das Gebiet wird an das zentrale Abwasserkanalnetz der Stadt Erkner angeschlossen.

Die Untere Wasserbehörde behält sich vor, im Zuge einer jeweiligen Einzelfallprüfung der zukünftigen Baugesuche auf der Grundlage des Bebauungsplans zu prüfen und ggfs. Ausnahmegenehmigungen von den Verboten bzw. von den Nutzungsbeschränkungen zu erteilen.

Die Kreistagsbeschlüsse des ehemaligen Kreises Fürstenwalde aus dem 1983 bzw. 1988 sehen die folgenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen vor:

#### **Schutzzone II (engere Schutzzone der Wasserfassung Hohenbinder Straße) :**

- In der engeren Schutzzone sind alle Maßnahmen, Bauten und Anlagen untersagt bzw. beschränkt, die mikrobielle und biologisch abbaubare Verunreinigungen des genutzten Grundwassers hervorrufen.

#### **Nutzungsbeschränkungen:**

- Eine landwirtschaftliche Nutzung ist möglich. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln sowie Mittel zur Steuerung biologischer Prozesse und die Düngung hat mit der Staatlichen Hygieneinspektion zu erfolgen.
- Das unterirdische Verlegen von Gülle- und Ferngasleitungen ist zulässig, wenn ein Mindestabstand zu den Fassungsanlagen von 150 m eingehalten wird und keine Armaturen und Wartungsanlagen die Leitung unterbrechen. Bei Bohrungen, die nicht der Wassergewinnung dienen, sind die bergbaulichen mit den wasserwirtschaftlichen Interessen zu koordinieren.
- Die Durch- bzw. Ableitung kommunaler Schmutz- Abwässer ist möglich, wenn durch Schutzmaßnahmen die Versickerung der Abwässer verhindert wird.
- Eine Neubebauung ist untersagt bzw. beschränkt, bestehende Bauten sind zu sanieren, so dass eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen ist.
- Über die Lagerung und Anwendung von Holzschutzmitteln sowie über die Bekämpfung von Gesundheitsschädlingen entscheidet die zuständige Staatliche Hygieneinspektion.
- Der Einsatz bzw. die Anwendung von Auftaumitteln ist in Abhängigkeit von den Standortverhältnissen, insbesondere von der Ausdehnung und Länge der Strecke in der Schutzzone, nach Genehmigung durch die Staatliche Gewässeraufsicht beschränkt zulässig. Die Lagerung derartiger Mittel ist nicht statthaft.

#### **Schutzzone III (weitere Schutzzone der Wasserfassung Neu Zittauer Straße)**

- In der weiteren Schutzzone sind alle Maßnahmen, Bauten und Anlagen untersagt, die Verunreinigungen des genutzten Grundwassers durch Mineralöl und Mineralölprodukte, durch radioaktive Substanzen sowie durch andere schwer eliminierbare chemische Stoffe hervorrufen.



### **Nutzungsbeschränkungen:**

- Eine landwirtschaftliche Nutzung ist möglich. Der Einsatz von bestimmten Pflanzenschutzmitteln und die Düngung hat in Abstimmung mit der Staatlichen Hygieneinspektion zu erfolgen.
- Die Ausbringung von Gülle ist in begründeten Sonderfällen möglich.
- Eine Abwasserbodenbehandlung durch Beregnung und weiträumige Verteilung ist zulässig, wenn die Beregnung während der Vegetationsperiode erfolgt.
- Der Umgang mit Mineralöl und Mineralölprodukten hat nach AGL 22213/01-/06 zu erfolgen.
- Die Ableitung industrieller Abwässer ist bei der Beachtung entsprechender Auflagen der Staatlichen Gewässeraufsicht möglich. Gleiches gilt für die Errichtung von Kläranlagen.
- Die schadlose Beseitigung toxischer Abprodukte und anderer Schadstoffe hat nach der 6. DVO zum Landeskulturgesetz vom 21.04.77 zu erfolgen.

### **3.3 Landesstraßenbedarfsplan 2010**

Der Landesstraßenbedarfsplan 2010 des Landes Brandenburg hat die Planung einer Straßenverbindung zwischen der L 30 Neu Zittauer Straße zur Autobahnanschlussstelle Freienbrink als eine von 14 insgesamt neuen Straßenbauprojekten aufgenommen. Es ist davon auszugehen, dass diese Straßenspanne im Zeitraum der nächsten 10-15 Jahre in Angriff genommen wird. Die NE L30 – AS Freienbrink verläuft nach den ersten straßenplanerischen Überlegungen nördlich am Ortsteil Hohenbinde entlang und wird in mehr oder weniger starker Ausprägung Auswirkungen auf den Wohnstandort Hohenbinde und damit auch auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 14/1 „Gottesbrücker Weg“ der Stadt Erkner haben. Da zur Zeit lediglich eine relativ grob festgelegte Planungslinie besteht, die erst noch im landespolitischen Raum diskutiert werden muss, und für die noch kein Linienbestimmungsverfahren und erst recht noch kein Planfeststellungsverfahren durchgeführt wurde, können zum jetzigen Zeitpunkt zu konkreten Auswirkungen keine gesicherten Aussagen getroffen werden. Im Zuge der Straßenplanung werden für den bereits vorhandenen angrenzenden Wohnsiedlungsbereich Hohenbindes ebenso wie für die Bebauung, die durch den BP 14/1 hinzukommen wird, Vorkehrungen gegen die Auswirkungen der geplanten Verkehrsstrasse (Schall, Erschütterungen, Abgase, Feinstaub) vorgesehen werden. Es ist die Pflicht des Straßenbaulastträgers der NE L30 – AS Freienbrink, also des Landes Brandenburg, dafür Sorge zu tragen, dass die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung in Hohenbinde durch die Neubautrasse nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden. In jedem Fall wird diese Neubautrasse zum Einen eine zusätzliche städtebauliche Barriere zwischen dem Siedlungskern Erkner und dem Ortsteil Hohenbinde darstellen, zum Anderen verbessert sie aber in besonders wirkungsvoller Weise die Verkehrsanbindung Hohenbindes an die Autobahn sowie an das örtliche und regionale Straßennetz und damit ans Stadtzentrum.

Nach Satzungsbeschluss (06.07.2010), jedoch noch vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wurde die hier dargelegte Straßenplanung aus Kostengründen aus dem Landesstraßenbedarfsplan 2010 herausgenommen, so dass die voranstehenden Ausführungen zwar im Kern zutreffend sind, jedoch derzeit der Aktualität entbehren.

#### **4. Ziele und Zwecke der Planung**

Die relativ ebene und nur in Ansätzen bebaute Fläche des Plangebiets soll durch eine möglichst sparsame Erschließung die Bebauung von ruhigen Einfamilienhausgrundstücken ermöglichen.

Die Bebauung soll sich im Rahmen der im übrigen Ortsteil Hohenbinde anzutreffenden Bebauung bewegen und den Ortsteil in Richtung Waldrand abrunden. Der Erschließungsaufwand soll minimiert werden. Die Erschließungsanlagen sollen gleichzeitig angrenzende, bisher nur unzureichend erschlossene, bebaute Grundstücke mit anbinden.

Der solitäre Siedlungsteil Hohenbinde soll durch planvolle Auffüllung bestehender Lückenbereiche und Brachflächen zu einem vollwertigen Stadtteil entwickelt werden. Die Entwicklung der Fläche des Bebauungsplans Nr. 14/1 stellt in diesem Zusammenhang einen wegweisenden ersten Schritt dar.

#### **5. Inhalt der Planung**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gewählt. Bewusst wird nicht ein Reines Wohngebiet festgesetzt, weil hier ebenso wie im gesamten Ortsteil Hohenbinde gerade auch solche Einrichtungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe), die dazu beitragen können, dass sich der Siedlungsteil zu einem in Ansätzen selbsttragenden Stadtteil entwickeln kann, allgemein und nicht nur ausnahmsweise zulässig sein sollen.

Ferner sollen Betriebe des Beherbergungswesens hier nicht nur ausnahmsweise sondern allgemein zulässig sein.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen dagegen werden aus dem Katalog des § 4 der BauNVO herausgenommen und wegen ihrer störenden Begleitumstände bzw. ihrer in der Regel großen Flächenansprüche als nicht zulässig festgesetzt.

##### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird als Grundlage zunächst eine Grundflächenzahl festgesetzt. Diese soll dazu beitragen, dass sich einerseits eine relativ aufgelockerte Einfamilienhausbebauung einstellen kann, andererseits aber nicht von vorneherein bereits ein zu großzügiger Umgang mit der knappen Ressource „Boden“ vorgegeben wird. Deshalb wird mit der GRZ von 0,25 hier ein niedriger Wert gewählt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird dagegen bewusst verzichtet. Diese ist entbehrlich, weil stattdessen durch die Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen eine andere Art der Eingrenzung vorgezogen wird. Durch die Festsetzung von Maximalwerten für die Trauf- und Firsthöhen ist die Höhenentwicklung der Gebäude wesentlich besser an das Gelände angepasst als durch die Festlegung einer GFZ und der entsprechenden Anzahl der Vollgeschosse. Die Traufhöhen werden mit maximal 6,50 m, die Firsthöhen mit maximal 10,50 m festgesetzt. Diese Maße erlauben sowohl ein- wie zweigeschossige oder nach brandenburgischem Bauordnungsrecht auch dreigeschossige Wohngebäude. Die Höhenentwicklung der neuen Häuser wird dabei aber dennoch den Rahmen der vorhandenen Bebauung in Höhenbinde nicht verlassen.

Die Gebäudehöhe wird jeweils gebunden an die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Diese wiederum darf ein bestimmtes Maß an Höhendifferenz zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht über oder unterschreiten.

### **5.3 Bauweise**

Als Bauweise wird -zum Erreichen des vorgenannten Ziels einer aufgelockerten Bebauung- offene Bauweise festgesetzt. Die hier zu erwartenden Gebäude dürften im Regelfall überwiegend freistehende Einfamilienhäuser sein. Gleichwohl soll nicht von vorneherein ausgeschlossen werden, dass das Einfamilienhaus auch in Doppelhausform errichtet werden kann. Aus diesem Grunde wird diese Bauform gesondert aufgeführt.

Auch die Absicht, hier andere als nur ausschließlich die Nutzung Wohnen zu ermöglichen, spricht dafür, auch Baukörper und Bauformen zuzulassen, die nicht nur Einfamilienhaus im klassischen Sinne sind.

### **5.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Im gesamten Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Für die Festsetzung von Baulinien besteht kein Anlass.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind an den Erschließungsstrukturen orientiert. Sie sind relativ großzügig bemessen, um einen ausreichenden Spielraum bei der Wahl der Gebäudeplatzierung auf den Grundstücken zu haben. Auch wenn die Ausrichtung der an größtmöglichem sparsamen Umgang mit Grund und Boden orientierten Erschließung und damit auch die Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht die günstigsten Voraussetzungen für den Einsatz von Sonnenenergie auf den Dachflächen der Häuser mit sich bringt, so kann dies durch die erwähnte Großzügigkeit im Zuschnitt und den damit verbundenen Spielräumen kompensiert werden.

## 5.5 Einsatz erneuerbarer Energien und örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Erkner will zur Förderung des Klimaschutzes die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB nutzen. Hiernach können aus städtebaulichen Gründen Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden müssen. Neben der als Beispiel im Gesetzestext aufgeführten Solarenergie kann die Festsetzung im Prinzip auch für andere erneuerbare Energien wie Windenergie, Erdwärme oder Biomasse angewendet werden. In der Praxis wird die Anwendung jedoch auf die Vorbereitung der Gewinnung von Solarenergie beschränkt bleiben, da dem Einsatz der anderen genannten Energieträger wegen deren spezifischer Standortanforderungen oder wegen ihrer Auswirkungen enge Grenzen gesetzt sind. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB müssen die Vorgabe baulicher Maßnahmen zum Inhalt haben, die den Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen sollen. Die Festsetzung schreibt also nicht die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien vor, sondern soll allein deren Einsatz durch vorbereitende bauliche Maßnahmen erleichtern oder ermöglichen. Ihr Einsatz bleibt nach wie vor der Entscheidung des Eigentümers / des Bauherrn überlassen.

Maßnahmen, die die Nutzung der Sonnenenergie begünstigen, sind vor allem Regelungen zur Gebäudeausrichtung oder zur Dachform bzw. zur Dachneigung. Dies greift der Bebauungsplan auf und setzt in Verbindung mit § 81 der Brandenburgischen Bauordnung entsprechend fest, dass:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Längsachse der Gebäude in Ost-West-Richtung auszurichten ist. Dabei sind Abweichungen von der Ost-West-Ausrichtung bis zu einem Maß von 30 Grad zulässig.
- Als Dachform wird das Satteldach, das Walmdach bzw. das Zeltdach vorgegeben und weiter bestimmt, dass Hauptgebäude so zu errichten sind, dass sie über eine mindestens 25 qm große, nach Süden bzw. Südwesten oder Südosten ausgerichtete Dachfläche verfügen.
- Für die sinnvolle Nutzung der Sonnenenergie muss die Neigung der Dachflächen mindestens 30 Grad betragen.

Die vorgenannten Regelungen gelten nicht für Garagen und sonstige Nebenanlagen.

Auf darüber hinausgehende gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage von § 81 der Brandenburgischen Bauordnung wird verzichtet, da aufgrund der bereits vorhandenen Vielschichtigkeit der baulichen Anlagen im gesamten Siedlungsteil Hohenbinde eine gestalterische Grundlinie nicht zu erkennen ist und von daher auch hier nicht begründet herausgebildet werden kann. Die Tatsache, dass die Ausrichtung der Bebauung im Plangebiet stark an den Bedürfnissen der Solarenergie orientiert ist, bedingt zum Teil die Vernachlässigung der üblichen Ausrichtung an der Straßenflucht. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes kann hierin allerdings nicht gesehen werden, denn der Bebauungsplan lässt durchaus die Abweichung von der exakten Ost-West-Ausrichtung zu. Diese Abweichung beträgt sowohl nach der einen wie nach der anderen Seite jeweils maximal 30 Grad. Insofern lässt sich auch mit dieser

Orientierung der Gebäudeausrichtung ein aufgelockertes und anregungsreiches Ortsbild erzeugen.

Im Übrigen wird das Plangebiet nur von wenigen Standorten im Umfeld zu sehen sein. Vollständig sichtsverschattet ist es aus westlicher und nord-/nordöstlicher süd-/südöstlicher Richtung. Teilweise erkennbar wird es von einem ca. 40 m langen Abschnitt der Albert-Kiekebusch-Straße aus Südwesten. Gut wahrnehmbar wird das Plangebiet nur von einem ebenfalls ca. 40 m langen Abschnitt des Gottesbrücker Weges (Nordwesten).

## **5.6 Erschließung**

### **5.6.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist über den Straßenzug Hohenbinder Straße / Gerhart-Hauptmann-Straße unmittelbar mit dem Stadtzentrum Erkner verbunden. Das Zentrum der Stadt liegt allerdings ca. 3,5 km entfernt. Hier befinden sich alle Verknüpfungspunkte mit dem örtlichen, regionalen und überregionalen Straßennetz.

Zur Autobahnauffahrt Erkner auf die Bundesautobahn A10 „Östlicher Berliner Ring“ beträgt die Anfahrt ca. 5,5 km.

### **5.6.2 Innere Erschließung**

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Gemeindestraße „Gottesbrücker Weg“ an. Der Gottesbrücker Weg ist bis zum Abzweig nach Jägerbude seit 2001 gem. § 3 (4) BbgStrG als Gemeindestraße gewidmet. Es sind Vermessungsarbeiten vorgesehen, die die Voraussetzung dafür darstellen, dass die Straßenfläche unter anderem als öffentliche Verkehrsfläche der Stadt Erkner zugeordnet bzw. ein Verfahren zum Erwerb des Straßengrundstücks von der Landesforstverwaltung ins Eigentum der Stadt durchgeführt werden kann.

Vom Gottesbrücker Weg zweigt unmittelbar vor der verbleibenden Waldgrenze östlich des Plangebiets die Haupterschließungsstraße (Planstraße A) in Richtung Südosten ab und bildet die Abgrenzung gegenüber dem Wald. Diese Straße verläuft bis etwa zur Hälfte des Plangebiets und endet hier in einer Wendeanlage, die das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen erlaubt. Von hier bis an den südöstlichen Rand des Plangebiets führt die Erschließung in Form eines verkehrsberuhigten Wohnweges (Planstraße D) bis an die südliche Plangebietsgrenze und kann zu einem später ggfs. zu entwickelnden weiteren Teilgebiet Hohenbindes durchgeführt werden.

In Richtung Südwesten zweigen zwei kurze Stickerschließungen ab, die die Tiefenerschließung des Baugebiets sicherstellen. Beide Stichstraßen (Planstraßen B und C) enden in kleinen Wendeanlagen für Pkws (EAE 85/95, Bild 30, Wendeanlagentyp 1). Diese Wendeanlagen sind für das Befahren von Müllfahrzeugen nicht geeignet. Aus diesem Grund müssen an den jeweiligen Abzweigen von der Planstraße A Flächen vorgesehen werden, auf denen die Anwohner zu den Ziehungszeiten ihre Müllbehälter zur Abholung bereitstellen können.

Die Planstraße C wird bis an die südwestliche Grundstücksgrenze herangeführt, da auch für das angrenzende Grundstück jenseits der Plangebietsgrenze eine Erschließungsfunktion mit übernommen werden soll.

Die Tiefenerschließung im südlichsten Teil des Plangebiets erfolgt rückwärtig, von der Albert-Kiekebusch-Straße her, in Verlängerung eines bestehenden Weges auf dem Gelände des Waldhotels in Form der Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger.

### **5.6.3 Ruhender Verkehr**

Die Stadt Erkner verfügt über keine generelle örtliche Bauvorschrift gem. § 81 BbgBO, in der Regelungen zum Anlegen von notwendigen Stellplätzen getroffen sind (Stellplatzsatzung).

Deshalb wird der Stellplatzbedarf, der aus der Bebauung erwächst, im Bebauungsplan gemäß § 81 Abs. 4 in Verbindung mit § 81 Abs. 10, Nr.1 BbgBO festgesetzt.

Und zwar soll je abgeschlossene Wohneinheit bis 50 qm Wohnfläche ein notwendiger Stellplatz nachgewiesen werden. Jede abgeschlossene Wohneinheit über 50 qm Wohnfläche muss 2 Stellplätze nachweisen. Die Stellplätze müssen auf dem Grundstück angelegt werden. Sie können in Garagen oder im Freien liegen und müssen Mindestabmessungen von 2,50 m x 5,00 m aufweisen. Der zweite notwendige Stellplatz darf auch in der Zufahrt des ersten Stellplatzes (z.B. Garagenzufahrt) nachgewiesen werden.

Ein Nachweis von darüber hinausgehenden, eventuell erforderlichen Besucherstellplätzen kann nur im Straßenbereich der Planstraße A geführt werden. Bei verkehrsberuhigtem Ausbau können etwa 10 bis 12 Parkplätze in alternierender Anordnung im Straßenraum untergebracht werden.

### **5.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, an der Nahtstelle von Hohenbinder Straße und Gottesbrücker Weg befindet sich eine Buswendeschleife, die gleichzeitig Bushaltestelle des örtlichen Linienbusverkehrs ist. Von hier verkehren Linienbusse täglich in der Zeit von 5.00 Uhr bis 18.00 Uhr insgesamt 14 mal.

Hierdurch ist das Plangebiet auch über den öffentlichen Personennahverkehr an das Stadtzentrum angeschlossen. Ferner besteht dadurch eine direkte Verbindung über den zentralen Busbahnhof in das gesamte angeschlossene Linienbusverkehrsnetz sowie über den nahen Bahnhof Erkner in das schienengebundene Personennahverkehrsnetz mit Anschluss an den Berliner S-Bahn-Verkehr und den Regionalexpress der Deutschen Bahn AG.

## 5.6.5 Fußgänger- und Radfahrverkehr

Für die Führung von separaten Fußwegeverbindungen durch das Plangebiet hindurch besteht keine Notwendigkeit. Die geplanten verkehrsberuhigten Mischverkehrsflächen stehen dem Fußgängerverkehr und dem Radfahrverkehr gleichberechtigt neben dem motorisierten Individualverkehr zur Verfügung.

Fuß- und Radwegeverbindungen außerhalb des Plangebietes stehen in der nahen Waldflur in großer Zahl zur Verfügung. Insbesondere in dem nahen Ortsteil Jägerbude, sowie von dort in die Nachbargemeinden Neu Zittau und Freienbrink gelangt man aus dem Plangebiet heraus in kurzer Zeit.

## 5.7 Grünordnung

### 5.7.1 Waldausgleich

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit sind die Kommunen befugt, bewaldete Flächen durch die Bauleitplanung zu überplanen und dadurch eine andere Nutzungsart vorzusehen. Stehen der Waldumwandlung keine öffentlichen und/ oder privaten Belange entgegen, werden die dafür erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes entweder bereits im Bebauungsplan festgesetzt oder sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Das Verfahren bei Umsetzung im qualifizierten Bebauungsplan bietet die Möglichkeit, bereits im Vorfeld umfassende Regelungen festzulegen. Das hat den Vorteil, dass Investoren, Bauherren und die planende Gemeinde bereits in der Planungsphase genau wissen, welche Kompensationsmaßnahmen bei einer Inanspruchnahme von Wald erforderlich werden.

Wird Wald im Plangebiet in Anspruch genommen, bedarf es gem. § 8 Abs. 1 LWaldG der Genehmigung der Unteren Forstbehörde. Dieser Genehmigung steht gleich, wenn nach § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG in einem rechtsgültigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern die hierfür erforderlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind. In diesem Fall müssen alle Aussagen zu forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan getroffen werden bzw. in einem begleitend abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag. Dadurch wird die Beteiligung der Forstbehörde im Baugenehmigungsverfahren entbehrlich.

Mit der Planung ist der Verlust einer 9.921 qm großen Grundfläche, die Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004, zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 19.12.2008 darstellt, verbunden.

Zur Kompensation der vorhandenen Waldfläche von 9.921 qm, die planungsbedingt in Wohnbauland umgewandelt werden soll, ist gemäß Unterer Forstbehörde ein Ausgleichsfaktor von 1:2,4 zu verwenden. Die Stadt Erkner muss danach eine geeignete

und hinreichend große Fläche (23.810 qm) bereitstellen, auf welcher eine Erstaufforstung einer Nichtwaldfläche durchgeführt werden kann. Alternativ ist eine gesicherte Bereitstellung einer entsprechend großen, aufgeforsteten und zu pflegenden Grundfläche im Naturraum „Ostbrandenburger Heide- und Seengebiet“ mit einem Mindestanteil von 30 % Laubholzaufforstung bereit zu stellen. Die Maßnahme einschließlich ihrer Pflege muss gewährleistet werden. Der Umweltbericht spricht bei dieser Maßnahme von Kosten in Höhe von  $23.810 \text{ qm} \times 3,50 \text{ €/qm} = 83.335 \text{ €}$ .

Die Stadt Erkner verzichtet im vorliegenden Fall auf die Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des Landeswaldgesetzes, worin die Möglichkeit zur Waldumwandlung bereits auf der Bauleitplanebene eröffnet wird. Dementsprechend wird über die Waldumwandlung erst im Baugenehmigungsverfahren entschieden. Aus diesem Grunde ist die Untere Forstbehörde am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

### **5.7.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs für die Neuversiegelung von Boden wird folgender Kompensationsumfang ermittelt:

An Kompensationsbedarf für 5.927 qm neu versiegelter Fläche ist eine Ausgleichszahlung in Höhe von  $5,20 \text{ €/qm} = 30.820,40 \text{ €}$  zu leisten. Der Ausgleichsbetrag wird verwendet für die Fortführung und Gewährleistung der Pflegemaßnahmen der Stadt Erkner auf den Scharnweberwiesen (Anschlussfinanzierung an eine begonnene Maßnahme). Ersatzweise werden die Ausgleichszahlungen für Entsiegelungsmaßnahmen aus dem Entsiegelungskataster des Landkreises Oder-Spree verwendet.

Außerdem sind 8 standorttypische Bäume gem. Pflanzliste als Ersatz für 3 planungsbedingt zu beseitigende Kiefern neu zu pflanzen; die genauen Pflanzstandorte werden von der Stadt Erkner festgelegt.

Die Kompensationsmaßnahmen bzw. die Ausgleichszahlungen werden spätestens im Baugenehmigungsverfahren fällig. Die Stadt verpflichtet sich, die jeweils vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen nach dem Verursacherprinzip im Baugenehmigungsverfahren von den Bauherren in Höhe von  $5,20 \text{ €}$  je neuversiegeltem Quadratmeter einzufordern und für die ausgewählten Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen.

### **5.7.3 Sonstige grünordnerische Regelungen, Hinweise und Empfehlungen**

In Bezug auf die Lärmsituation des Plangebiets, insbesondere im Hinblick auf den Verkehrslärm durch die ca. 1.000 m östlich des Plangebiets verlaufende Bundesautobahn A 10 kann folgende Feststellung getroffen werden:

Weder der Lärminderungsplan noch der Lärmaktionsplan der Stadt Erkner führen den Ortsteil Hohenbinde als verkehrslärmrelevant auf. In den strategischen Lärmkarten gem. Richtlinie 2002/49/EG, die dem Lärmaktionsplan zu Grunde lagen, ist der Ortsteil Hohenbinde zwar dargestellt, liegt aber sowohl in den Tagwerten als auch in den Nachtwerten in unbedenklichen Lärmeinwirkungsbereichen. Nach dieser Modellberechnung, die im Übrigen den Wald als lärmindernden Faktor unberücksichtigt



lässt, kommen von der Autobahn A 10 tagsüber weniger als 55 dB(A) und nachts zwischen 45 und 50 dB(A) im Plangebiet an. Damit liegt das Plangebiet unterhalb der für Allgemeine Wohngebiete festgelegten Grenzwerte nach der 16. BImSchV und den entsprechenden Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Die Auswirkungen des Autobahnverkehrs auf das Plangebiet bedürfen daher keiner besonderen planerischen Beachtung.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind so herzurichten, dass das Niederschlagswasser auf angrenzende Vegetationsflächen des eigenen Grundstücks abfließt und dort über belebten Bodenschichten versickert.

Mindestens 20 % der Fläche eines jeden Baugrundstückes sind mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern gem. Pflanzliste zu begrünen.

Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein Obstbaum gem. Pflanzliste zu bepflanzen.

Baumscheiben von Einzelbäumen sind dauerhaft zu schützen und vor Befahrung zu bewahren.

Aus Gründen des Artenschutzes werden als vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, dass insgesamt 13 Nistkästen / Nisthilfen / Nisthöhlen für örtlich anzutreffende Singvogel- und Fledermausarten an Bäumen angebracht werden.

Ferner wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten stattfinden müssen. Geschützte Brutzeiten erstrecken sich auf den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. September eines jeden Jahres.

## **5.8 Waldabstand**

Das Plangebiet grenzt nordöstlich unmittelbar an den bestehenden Kiefernforst an. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte neue Wohnbebauung reicht bis auf einen Abstand von 10 Metern an den Waldrand heran. Das Landeswaldgesetz des Landes Brandenburg fordert keinen Mindestabstand zwischen Siedlungsbereichen und Wald. Gleichwohl können sowohl vom Wald auf das Wohngebiet als auch umgekehrt gegenseitig Gefahren ausgehen. So besteht eine Windwurfgefahr für alle Gebäude und Grundstücke, die sich im Bereich von ca. 30 m vom Waldrand befinden. Bei Waldbränden kann ein Übergreifen des Brandes auf angrenzende Siedlungsbereiche nicht ausgeschlossen werden. Andersherum kann auch von offenem Feuer auf nahe am Waldrand gelegenen Grundstücken eine gewisse Brandgefahr durch Funkenflug für den benachbarten Wald ausgehen. Das Landeswaldgesetz enthält im § 23 - Umgang mit Feuer - folgende Rechtsvorschrift:

„Im Wald oder in einem Abstand von weniger als 50 Metern vom Waldrand ist das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder der Umgang mit brennenden oder glimmenden Gegenständen sowie das Rauchen verboten. Ausgenommen von diesen Verboten sind Nutzungsberechtigte auf ihren Grundstücken, sofern der Abstand des Feuers zum Wald mindestens 30 Meter beträgt. Es sind ausreichende vorbeugende Brandschutzmaßnahmen zu ergreifen.“

Diese Rechtsvorschrift wird als zusätzlicher Hinweis auf der Planzeichnung angebracht.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Elektrizität**

Die bedarfsgerechte Versorgung mit elektrischem Strom stellt die E.ON e-dis AG sicher. Das Leitungsnetz wird in den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen neu verlegt bzw. ergänzt. Eventuell erforderliche Trafostationen sind als Nebenanlagen gem. § 14 Abs.2 BauNVO in allen Baugebieten zulässig.

### **6.2 Trink- und Löschwasser**

Die Wasserversorgung des Plangebiets obliegt dem Wasserverband Strausberg-Erkner. Der Versorgungsträger stellt die Wasserversorgung mengen- und druckmäßig durch Erweiterung des Ortsnetzes sicher. Dies gilt in gleichem Maße für die ausreichende Bereitstellung von Löschwassermengen. Der Löschwasserbedarf sollte nach Möglichkeit aus unabhängigen Entnahmestellen bzw. über Hydranten auf ausreichend dimensionierten Trinkwasserversorgungsleitungen gesichert werden. Die zur Verfügung zu stellende Löschwassermenge wird für das geplante Vorhaben mit 48 cbm/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden beziffert. Die maximale Entfernung zwischen nächstgelegener Löschwasserentnahmestelle und möglicher Brandstelle liegt laut DVGW Arbeitsblatt W 331 bei 140 m.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich noch keine Anlagen zur trinkwassertechnischen Versorgung. Es besteht allerdings die Möglichkeit der Erschließung über die Gemeindestraße „Gottesbrücker Weg“. In dieser an das Plangebiet anschließenden Straße befindet sich bis zum Flurstück 125 der Flur 9 eine Trinkwasserleitung DN 80 PE. Um die Versorgung des Plangebiets sicherzustellen, muss diese Leitung ab Ecke Gottesbrücker Weg / Albert-Kiekebusch-Straße im Durchmesser vergrößert und der Planung entsprechend erweitert werden.

### 6.3 Abwasserentsorgung

Der Ortsteil Hohenbinde ist zwischenzeitlich an das zentrale Kanalnetz der Stadt Erkner angeschlossen. Die Schmutzwässer aus der Gebäudeentwässerung werden über Abwasserleitungen des Wasserverbandes Strausberg-Erkner zur zentralen Abwasserbehandlungsanlage Münchehofe geleitet. Anlagen zur zentralen Schmutzwasserentsorgung sind bisher bis zum Grundstück Gottesbrücker Weg 8 vorhanden. Zur Erschließung des Plangebiets ist eine entsprechende Erweiterung des Leitungsnetzes erforderlich.

Oberflächenwasser wird örtlich zur Versickerung gebracht.

### 6.4 Abfallbeseitigung

- Abfälle, die bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen anfallen, sind einer ordnungsgemäßen Verwertung / Beseitigung gemäß §§ 5 ff. bzw. §§ 11 ff. Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zuzuführen. Der Nachweis über die Zulässigkeit der vorgesehenen Entsorgung hat unter Verwendung von Formblättern nach der jeweils gültigen Rechtslage (Nachweisverordnung) zu erfolgen.
- Abfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (örE, Landkreis Oder-Spree) gemäß § 13 KrW-/AbfG zu überlassen. Die Abfallentsorgung hat im Einklang mit der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung zu stehen. Gefährliche Abfälle sind gemäß der Verordnung über die Organisation der Sonderabfallentsorgung im Land Brandenburg der Sonderabfallgesellschaft mbH Brandenburg/Berlin (SBB) anzudienen.
- Für gewerbliche Siedlungsabfälle, die nicht verwertet werden, ist gemäß § 7 Gewerbeabfallverordnung - (GewAbfV) ein Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang zu nutzen.
- Sollte der Einsatz von Recycling-Baustoffen (z.B. Wegebau) vorgesehen sein, haben diese der LAGA-Mitteilung 20 (M 20, Allgemeiner Teil, Stand 06.11.2003) in Verbindung mit der Technischen Regel Boden (TR Boden, Stand 05.11.2004) zu entsprechen.
- Den Anforderungen zur Gewährleistung der Entsorgungssicherheit ist Rechnung zu tragen. Im Landkreis Oder-Spree kommen 3-achsige Müllfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26,0 t zum Einsatz. Ein Befahren von Entsorgungsgebieten ist für die Fahrzeuge nur dann möglich, wenn die folgenden Anforderungen an Verkehrsanbindungen der einzelnen Bauobjekte bzgl. Wendehammer/Wendekreise eingehalten werden, wobei ein Rückwärtsfahren zum Erreichen oder Verlassen der Abfallbehälterstandorte als gefährlicher Arbeitsvorgang nicht zulässig ist:

- zulässige Gesamtmasse	26 t
- Wendekreis	22 m
- Länge	12 m
- Achsabstand	4,50m + 1,35m
- Breite	2,50m
- Höhe	4,00m
- Wendehammer gem. EAE 85/95, Bild 32	

Des Weiteren sieht die neue Fahrzeuggeneration nur noch einen Müllwerker pro Fahrzeug vor. Dabei werden die Abfallgefäße vom Fahrerhaus aus fernbedient, mittels eines rechtsseitigen Greifarms aufgenommen, entleert und zurückgestellt. Sollte das Heranfahen an die zu entsorgenden Grundstücke nicht möglich sein, sind die zur Entsorgung bereitgestellten Müllgefäße an eine mit dem Entsorger zu vereinbarende Stelle zu transportieren und nach erfolgter Entleerung zu den Grundstücken zurückzubringen.

- Dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oder-Spree an die öffentliche Abfallentsorgung ist nachzukommen. Das betrifft Wohngrundstücke, Erholungsgrundstücke, Gartengrundstücke und Gewerbegrundstücke. Die aktuellen Satzungen können unter [www.kwu-entsorgung.de](http://www.kwu-entsorgung.de) eingesehen werden.

## **6.5 Telekommunikation**

Die Deutsche Telekom wird das Telekommunikationsnetz im Plangebiet entsprechend der Neuplanung verlegen und für eine bedarfsgerechte Versorgung Sorge tragen. Dies betrifft in gleicher Weise die Verlegung und Bereitstellung von Telefonkabel wie von modernen Breitband- bzw. Glasfaserleitungen zur schnellen Internetübertragung.

## **6.6 Gasversorgung**

Für die Versorgung mit Erdgas ist die EWE Energieversorgung Weser-Ems AG zuständig. Es ist beabsichtigt, das entsprechende Leitungsnetz in den öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebietes zu verlegen bzw. zu ergänzen.

## **6.7 Kampfmittelverdacht / Munitionsbergung**

Die Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche des Plangebiets ergeben. Es ist daher zunächst nicht erforderlich, vorab Maßnahmen zur Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch 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.

## 6.8 Feuerwehr

Die Zufahrten und Stellflächen für die Feuerwehr und den Rettungsdienst sind entsprechend § 5 BbgBO 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.

## 7 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmale.

Im Plangebiet sind allerdings Bodendenkmale bekannt bzw. es werden aufgrund der topografischen Situation Bodendenkmale begründet vermutet. Die Schachtungsarbeiten müssen deshalb kontrolliert werden. Hierzu sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Oder-Spree die Termine für die Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) bekannt zu geben.

Sollten bei den Erdarbeiten –in Abwesenheit von Vertretern dieser Dienststellen oder außerhalb der bekannten Bodendenkmalfächen- Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o.ä.) sind die o.g. 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.

## 8. Städtebauliche Grunddaten

<b>Fläche des Plangebietes:</b>	<b>12.899 qm</b>
<b>davon : Nettobauland WA:</b>	<b>11.155 qm</b>
<b>Öff. Verkehrsfläche:</b>	<b>1.744 qm</b>
mögliche Bebauung:	20 Einfamilienhäuser
mögliche Einwohnerzahl:	60

## **9. Bodenordnende Maßnahmen**

Ein förmliches Verfahren zur Bodenordnung (Umlegungsverfahren) ist nicht erforderlich, weil das Grundeigentum des gesamten Plangebiets sich lediglich auf drei Parteien verteilt. Auslöser des Planverfahrens ist ein Eigentümer, über dessen Eigentum das Amtsgericht Fürstenwalde eine Abwesenheitspflegschaft verhängt hat. Der mit der Wahrnehmung der Pflegschaft betraute Rechtsanwalt hat für den Eigentümer einen Städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Erkner geschlossen. In diesem Vertrag sind zunächst die Rechtsverhältnisse im Zusammenhang mit der Erlangung des angestrebten Baurechts geregelt. Von den 13.000 qm Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes entfallen auf die vorgenannte Partei ca. 9.000 qm Fläche.

Die Stadt Erkner verfügt über Grundbesitz von ca. 2.000 qm im Plangebiet und weitere ca. 2.000 qm stehen im Eigentum eines dritten Grundbesitzers.

Vor diesem Hintergrund werden sich die Eigentümer in einer freiwilligen Vereinbarung über die zukünftige Zuteilung von Grundstücksflächen sowie über alle sonstigen erwachsenden Rechte und Pflichten auseinandersetzen.

## **10. Kosten**

Die im Zusammenhang mit der Erschaffung des Baurechts entstehenden Kosten und ihre Verteilung ist im begleitend abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Kosten der späteren Erschließung und Vermessung werden im Verhältnis zu den eingebrachten Flächenanteilen verteilt werden müssen und in einem Erschließungs- und Verpflichtungsvertrag geregelt.