

Stadt Bad Belzig

Bebauungsplan
Nr. 21
„Lübnitzer Straße
Nord“

Begründung

1. Änderung

März 2019



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21

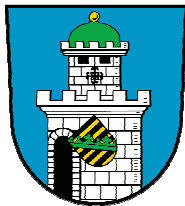
"Lübnitzer Straße Nord"

Stadt Belzig

1. Änderungsverfahren

Stand: März 2019

Betreffende Texte zum 1. Änderungsverfahren sind rot dargestellt



Auftraggeber:

Stadtverwaltung Bad Belzig

Wiesenburger Straße 6

14806 Bad Belzig



Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann

Dorfstraße 30 • 14715 Seeblick OT Wassersuppe

fon 033872 / 70 854 / fax 90 672

mobil 0151 / 2112 888 0

e-mail rossmann@wassersuppe.de

www.wassersuppe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	- 5 -
1.1	Angaben zur Stadt	- 5 -
1.2	Anlass und Ziel der Planung	- 6 -
1.3	Ziel der 1. Änderung	- 7 -
1.4	Rechtsgrundlagen und Verfahren	- 8 -
1.5	Räumliche Lage	- 8 -
1.6	Eigentumsverhältnisse	- 11 -
1.7	Planunterlage	- 11 -
2	Planungsrelevante Vorgaben	- 11 -
2.1	Übergeordnete Planungen	- 11 -
2.2	Ziele der Kommunalen Planungen	- 12 -
2.3	Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen	- 13 -
2.4	Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben	- 14 -
3	Angaben zum Plangebiet	- 19 -
3.1	Geltungsbereich	- 19 -
3.2	Lage und Beschaffenheit	- 20 -
4	Gebietsanalyse	- 21 -
4.1	Siedlungsgeschichte	- 21 -
4.2	Landschafts- und Ortsbild	- 21 -
4.3	Naturraum	- 22 -
5	Städtebauliches Konzept	- 22 -
5.1	Nutzungen	- 22 -
5.2	Baustruktur / Stadtgestalt	- 23 -
5.3	Grün- und Freiraum	- 24 -
5.4	Verkehr	- 24 -
5.5	Technische Infrastruktur	- 25 -
6	Grünordnungsplan	- 26 -
6.1	Veranlassung und Aufgaben	- 26 -
6.2	Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen	- 27 -
6.3	Eingriffs- / Ausgleichsbewertung	- 30 -
7	Planinhalt und Festsetzungen	- 32 -
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 32 -
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	- 35 -
8	Flächenbilanz	- 35 -
9	Umsetzung	- 35 -
10	Umweltverträglichkeitsprüfung	- 36 -
11	Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG	- 36 -
12	Rechtsgrundlagen, Quellen	- 37 -
	Anlage I Fachgutachterliche Bewertung Artenschutz	- 38 -

1 Vorbemerkungen

1.1 Angaben zur Stadt

Die Stadt Belzig ist die Kreisstadt des Landkreises Potsdam-Mittelmark und liegt im Südwesten des Landes Brandenburg. Da Belzig nicht mehr im engeren Verflechtungsraum Städte Berlin und Potsdam liegt, die Entfernung zu Berlin beträgt 80 km und zu Potsdam 50 km, bildet die Stadt im äußeren Siedlungsraum des Landes Brandenburg ein wichtiges regionales Zentrum für die umliegenden Gemeinden. Die Stadt selbst hat 8.000 Einwohner zu versorgen. Für 14 Nachbargemeinden ist sie Sitz der Amtsverwaltung.

Die verkehrliche Anbindung sowohl durch Straßen als auch durch Bahnlinien ist gut. Zwei Bundesstraßen queren das Stadtgebiet, die B 102 in Nord-Süd-Richtung und die B 246 in Ost-West-Richtung. Die 7 km westlich der Stadt verlaufende Bundesautobahn A 9 (Berlin-Leipzig) ist über die Anschlussstellen Niemegek und Brück erreichbar.

Die Regionalbahn RB 11 Berlin - Belzig verbindet die Stadt im Stundentakt mit der Bundeshauptstadt Berlin. Außerdem ist Belzig durch die Bahnlinie Berlin - Aschersleben mit den Städten Dessau (Umsteigemöglichkeit nach Leipzig), Aschersleben, Würzburg und Potsdam direkt verbunden. Busverbindungen in die Landeshauptstadt Potsdam bestehen ebenfalls.

Entsprechend ihrer Bedeutung weisen sowohl der Landesentwicklungsplan Brandenburg als auch der Regional plan Havelland-Fläming der Stadt Belzig die Funktion eines Mittelzentrums zu. Belzig soll so entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsfunktion für einen großflächigen und dünnbesiedelten ländlich geprägten Raum wahrnehmen kann. Zentrale Einrichtungen sollen vorrangig zwischen Altstadt und Bahnhof konzentriert werden. Die Bedeutung als Arbeits- und Wohnstandort ist durch die Bereitstellung von Flächen vor allem für Dienstleistungen und entsprechende Siedlungsentwicklung für den Wohnungsbau auszubauen.

Kapazitätserweiterungen, die diesen Entwicklungszielen Rechnung tragen, sind vorrangig unter Nutzung innerörtlicher Potenziale, wie Sanierung, Umnutzung und Verdichtung zu realisieren. Dabei ist in Belzig besonders auf die Erhaltung bzw. Verbesserung des Ortsbildes der mittelalterlichen Altstadt zu achten.

Trotzdem wird es notwendig sein, die erforderlichen Wohnbau- und auch Gewerbeflächen durch Siedlungserweiterungen zu sichern.

Aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage inmitten des Hohen Flämings, der günstigen klimatischen Verhältnisse und nicht zuletzt der historischen Innenstadt mit der Burg Eisenhardt sowie aufgrund guter Infrastruktur bietet Belzig gute Voraussetzungen für den Aufbau eines Kur- und Erholungswesens. Seit 1995 ist Belzig staatlich anerkannter Luftkurort. 2002 eröffnet das Thermalbads Stein-Therme. Belzig wird anerkannter Kurort mit dem Prädikat "Ort mit Heilquellenkurbetrieb". 2009 erfolgt die Staatliche Anerkennung zum Thermalsole-Heilbad. 2010 erhält die Stadt den Titel "Bad Belzig".

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Der Wohnungsstandortfunktion der Stadt Belzig als Mittelzentrum Rechnung tragend, weist der Entwurf des Flächennutzungsplanes umfangreiche Flächen für den Wohnungsneubau aus. Die Einwohnerzahl Belzigs wird aufgrund der zentralen Funktion in Randlage zum Verflechtungsraum Berlin/ Potsdam, der guten Ausstattung mit Einrichtungen der Infrastruktur und der landschaftlich reizvollen Umgebung im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes auf ca. 12.000 Einwohner ansteigen. Unterstützt wird die Zuwanderung von Einwohnern durch die angestrebten Entwicklungen auf dem Gesundheits- und Freizeitsektor. Darüber hinaus führte die Bestätigung Belzigs zum Kreissitz zu einer vermehrten Nachfrage nach Wohnbauland. Dies zeigt sich in zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken bei der Stadt Belzig und bei Investoren.

Auf Grund des vorhandenen Bedarfes an Baugrundstücken für den eigengenutzten Wohnungsbau und in Übereinstimmung mit den formulierten Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes hat die Stadtverordnetenversammlung am 22.05.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Lübniizer Straße Nord " mit einem Geltungsbereich von ca. 9 ha beschlossen. Die geplante Bebauung konzentriert sich auf Landwirtschaftsflächen in Waldrandlage. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des neu zu ordnenden Stadtteiles nördlich der Lübniizer Straße, der um eine insgesamt 13,7 ha große Freifläche zwischen westlichem Stadtrand und einem vorhandenen Gewerbegebiet am Forstweg erweitert werden soll.

Ziel der Bebauungsplanes Nr. 21 ist die Entwicklung eines 4,1 ha großen Allgemeinen Wohngebietes, vorrangig mit einer Einzelhaus-, Doppelhausbebauung. In begrenztem Umfang ist eine Reihenhausbebauung möglich. Insgesamt können 70 bis 90 Wohneinheiten realisiert werden. Den nördlichen Bereich des Plangebietes nimmt eine 3,2 ha große Waldfläche ein, die erhalten wird. Anknüpfungspunkte für die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes bietet die landschaftlich reizvolle Lage am Waldrand in Nachbarschaft zur Sport- und Freizeitstätten sowie die räumliche Nähe zur Altstadt (ca. 900 m).

Im Einzelnen sollen mit der Bebauungsplanung folgende Zielvorstellungen umgesetzt werden:

- Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes zur Bereitstellung von Bauland zur Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum für eine möglichst breite Bevölkerungsschicht,
- entsprechend vorhandener Siedlungsstrukturen der Stadt Belzig ist auf ein- bis zweigeschossige Einfamilienwohnformen mit durchgängigem Gartenbezug zu orientieren,
- Neugestaltung der Stadtrandsituation unter Berücksichtigung vorhandener Siedlungssplitter,
- Beachtung und Erhaltung der landschaftlichen Qualitäten des Standortes,
- Vernetzung des Stadt- und Landschaftsraumes durch Wegebeziehungen und Begrünungsmaßnahmen.

Es besteht Planungsbedarf, da das geplante Wohngebiet nicht Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ist; Baurecht nach § 34 BauGB besteht nicht. Die Aufstellung des

Bebauungsplanes ist weiterhin notwendig, um die städtebauliche Ordnung, unter Beachtung der vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsstrukturen sowie die Erschließung zu sichern.

Die Neuplanung eines Wohngebietes bedarf einer natur- und stadtverträglichen Steuerung; deshalb wurde parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan in Auftrag gegeben, dessen Aussagen bei der Bebauungsplanung Beachtung fanden.

1.2.1 Ziel der 1. Änderung

Grundlage der B-Plan Änderung ist die konsequente Anwendung der Unfallverhütungsvorschrift der Berufsgenossenschaft für die Entsorger, hier APM Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH mit Sitz in Niemege. Damit einher geht das Verbot des Rückwärtsfahrens, das beim Wenden jedoch zum Einsatz kommt.

Es gibt zwar Kompromisslösungen, die dieses Zurückstoßen nicht als Rückwärtsfahren deklarieren, wobei nicht absehbar ist, ob diese Kompromisse zeitlichen Bestand haben. Aus diesem Grund wurden die beiden Wendeanlagen der Wohngebietsstraßen 1 und 3 nun als durchgängige Verbindungsstraße konzipiert. Der Straßenraum wird mit den vorhandenen Breiten der Zufahrtsstraßen ausgeführt.

Der Flächenbedarf für die Verkehrsflächen bleibt bei dieser Variante weitestgehend gleich.



Abbildung 1: Änderungsbereiches innerhalb des Geltungsbereiches; Grundlage rechtskräftiger B-Plan 12/2001 (ohne Maßstab)



Abbildung 2: Darstellung des Änderungsbereiches innerhalb des Geltungsbereiches; Grundlage Planänderung 09/2018 (ohne Maßstab)

1.3 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Bebauungsplan trifft rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er ist die verbindliche Stufe der von den Kommunen in eigener Verantwortung erstellten Bauleitplanung. Sie soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Aufgabe ist damit nicht nur die Planung und Ordnung der baulichen Entwicklung. Es ist die Gesamtheit der auf den jeweiligen Raum bezogenen Nutzungsansprüche zu erfassen und ein am Ziel geordneter räumlicher Entwicklung orientierter Ausgleich zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634, sowie der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, geändert).

Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008, S. 226), zuletzt geändert 19.05.2016, (GVBl. I/27 Nr. 14) wird beachtet.

1.4 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der „Westlichen Vorstadt“ der Kreisstadt Belzig im Landkreis Potsdam Mittelmark. Die westliche Vorstadt erstreckt sich zwischen der sogenannten Sport- und Freizeitachse und dem Grünen Grund. Dieser Stadtteil hat sich abseits des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes in landschaftlich reizvoller Lage entwickelt. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 9 ha; davon gelten ca. 3,2 ha als Wald, der von der Planung nicht berührt wird.



Abbildung 3: Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes von Bad Belzig; Grundlage Brandenburgviewer 09/2018 (ohne Maßstab)

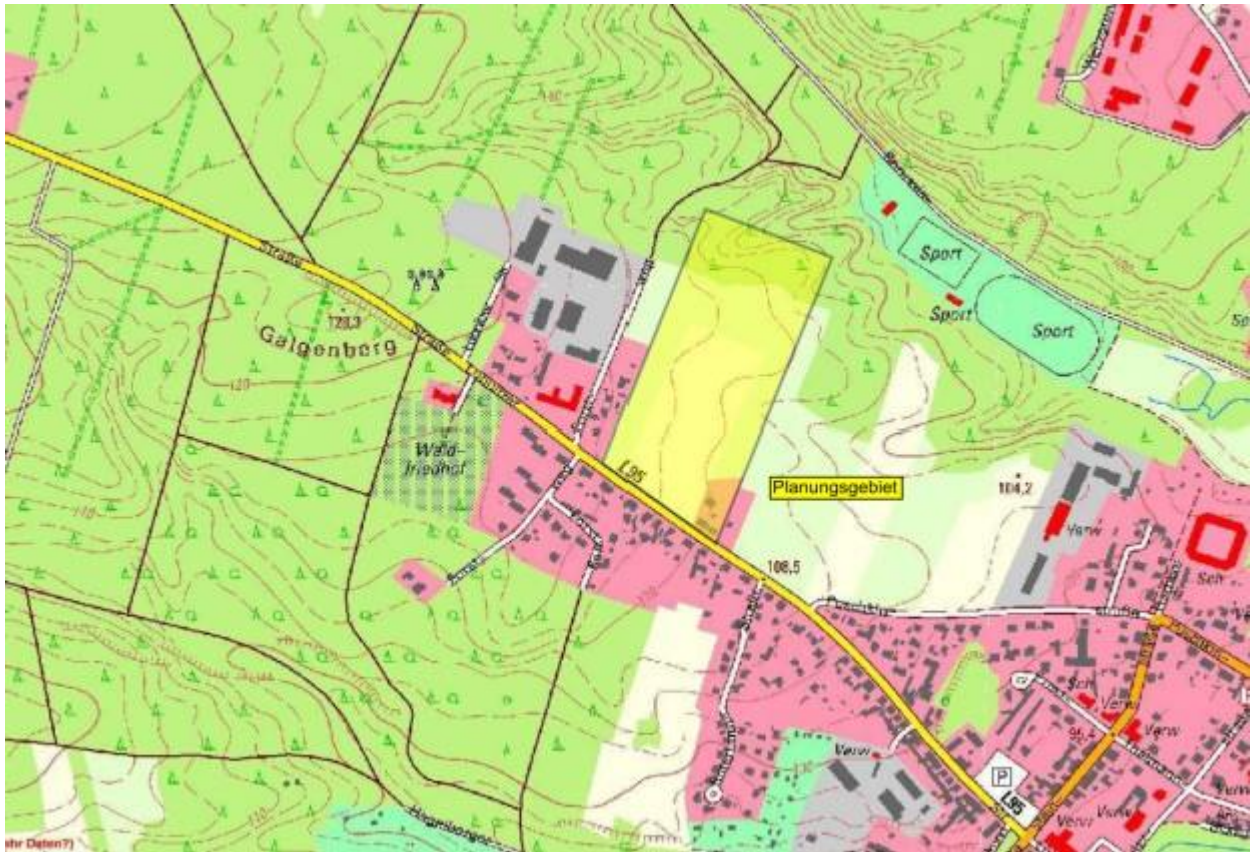


Abbildung 4: Topografische Karte mit Lage des Plangebietes; Grundlage Brandenburgviewer 09/2018 (ohne Maßstab)



Abbildung 5: Luftbildlageplan des Plangebietes in der Stadt Bad Belzig; Grundlage Brandenburgviewer 09/2018 (ohne Maßstab)

1.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum eines Eigentümers. Öffentliche Flächen im Eigentum der Gemeinde gehören nicht zum Geltungsbereich.

1.6 Planunterlage

Die Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplans bildet die Datengrundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters. Weiterhin werden topografische Karten und Luftbilder als Plangrundlage verwendet.

Ein amtlicher Lageplan wurde als Grundlage vom öffentlich bestellten Vermesser erstellt. Die Planunterlage wird damit den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Landes Brandenburg zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne-, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (Runderlass MSWV/Mdl vom 03.09.1997, Abl. Bbg. S. 846) gerecht.

2 Planungsrelevante Vorgaben

2.1 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Als übergeordnete Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung liegen derzeit vor:

- Landesentwicklungsprogramm,
- Landesentwicklungsplan Brandenburg, LEP -Zentralörtliche Gliederung-,
- Regionalplan Havelland-Fläming.

Die Planung ist mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie mit den konkreten Vorgaben der Regionalplanung vereinbar.

Die Regionalplanung ist die übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung einer Region gemäß § 1 BbgLPIG. Sie vertieft die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und bildet die Grundlage für die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVB1. I Nr. 13), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des

Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region. Frühere Regionalpläne sind für rechtsunwirksam erklärt worden.

Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02. September 2004 ist die Aufstellung eines integrierten Regionalplanes mit Ausrichtung auf das Jahr 2020 eingeleitet worden. Auf der Regionalversammlung am 24. Oktober 2013 wurde die Eröffnung des 2. Beteiligungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz i.V.m. § 2 Abs. 3 Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung beschlossen. Dieses Verfahren wurde zum 16.12.2014 abgeschlossen.

Mit Beschluss vom 16.12.2014 hat die Regionalversammlung den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 als Satzung erlassen. Die Genehmigung wurde am 17.02.2015 beantragt. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. als öffentliche Belange bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in der Abwägung bzw. bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).

Die Gemeinde hat bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin nach den Zielen von Raumordnung und Landesplanung anzufragen. Die erfolgt für das Änderungsverfahren im Rahmen der Behördenbeteiligung.

Sowohl der Landesentwicklungsplan Brandenburg als auch der Regionalplan Havelland-Fläming weisen der Stadt Belzig die Funktion eines Mittelzentrums zu. Mittelzentren sollen für ihren Verflechtungsbereich ein breites Angebot an Einrichtungen zur Deckung des gehobenen, auch seltener nachgefragten Bedarfs bereitstellen. Mittelzentren sollen generell die Funktion von Entwicklungsschwerpunkten "Wohnen" und "Arbeiten" von regionaler Bedeutung übernehmen und ein auf den längerfristig vorhersehbaren Bedarf zugeschnittenes Angebot an geeigneten Flächen entwickeln. Die Sicherung und der Ausbau mittelzentraler Versorgungsfunktionen sind unmittelbar mit der Funktion der Mittelzentren als Wohn- und Arbeitsstättenstandort verknüpft. Diese Funktionen sollen sich im Zusammenspiel mit der Zentralität weiterentwickeln. Dies betrifft besonders die Stadt Belzig, die mit ihrer aktuellen Einwohnerzahl von ca. 8.300 weit hinter der Vorgabe der Landesplanung, die für ein Mittelzentrum mehr als 20.000 Einwohnern vorgibt, zurückbleibt.

Der Regionalplan Havelland-Fläming kennzeichnet einen Teil des Plangebietes als potentielles allgemeines Siedlungsgebiet (Plansatz 2.7.2.1). Hier stehen größere Siedlungserweiterungen im Einklang mit der regionalen Entwicklung. Der vorhandene Wald wird in Übereinstimmung mit dem Regionalplan (Vorranggebiet Wald) im Bestand gesichert.

Im Regionalplan werden der Stadt Belzig weiterhin überörtliche Gemeindefunktionen für die landschaftsbezogene Erholung (Fläming, Luftkurort) und für die Siedlungskultur (Burganlage) (Plansätze 2.6.1.4 und 2.6.2.2) zugeordnet.

2.2 Ziele der Kommunalen Planungen

Für die Stadt Belzig liegt der Entwurf eines Flächennutzungsplanes mit Stand Februar 1997 vor. Es wird davon ausgegangen, dass Belzig bis zum Jahr 2011 einen Einwohneranstieg auf ca. 12.000

Einwohner (Zuwachs von ca. 4000 Einwohnern) verzeichnet. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, sind über die Innenentwicklung hinaus, in Ortserweiterungen Wohnungsneubauf Flächen ausgewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 21 ist Bestandteil einer als Zuwachs geplanten Wohnbaufläche nördlich der Lübnitzer Straße, die eine 13,7 ha große Freifläche zwischen westlichem Stadtrand und einem vorhandenen Siedlungssplitter am Forstweg einnehmen soll.

Als Entwicklungsziel formuliert der FNP für die "Westliche Vorstadt", in der der Bebauungsplan Nr. 21 "Lübnitzer Straße Nord" liegt, die Realisierung qualitätsvollen, aber bezahlbaren Wohnungsbaus, in Form einer ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhaus-, an städtebaulich bedeutsameren Stellen auch Hausgruppenbebauung. Wichtig ist die Erhaltung und Weiterführung des Gartenstadtcharakters. Die fußläufige Nähe zur Innenstadt, die guten Querverbindungen über schmale Grünzüge hinweg in die anliegenden Stadtteile sowie die Nähe zu Schulen und der "Sport- und Freizeitachse" werden als Kriterien für ein attraktives Wohngebiet genannt.

Wegen der relativ großen unbebauten Wohnbauflächen in diesem Stadtteil bietet sich die Aufteilung in mehrere Teilgebiete an, die im kosten- und flächensparenden Wohnungsbau konkurrierend bebaut werden können.

Begleitend zum Flächennutzungsplan wurde ein Landschaftsplan erstellt, dessen Aussagen weitgehend in den Flächennutzungsplan integriert worden sind.

Der Flächennutzungsplan befindet sich noch im Verfahren; mehrere Entwürfe haben offen gelegen bzw. waren im Beteiligungsverfahren. Deshalb kann man davon ausgehen, dass der Entwurf des Flächennutzungsplanes vom Februar 1997 weitgehend mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie der Regionalplanung abgestimmt ist und die Belange der öffentlichen Träger in die Planung eingestellt wurden.

Der Bebauungsplan Nr. 21 "Lübnitzer Straße Nord", der im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum Flächennutzungsplan aufgestellt wird, entspricht den Inhalten des Flächennutzungsplanes. Nach dem Stand der Planungsarbeiten kann man annehmen, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans grundsätzlich entwickelbar und entsprechen damit den rechtlichen Grundlagen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

2.3 Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen

Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Regelungen werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Städtebauliche Satzungen oder Rahmenpläne sind bezogen auf das Plangebiet nicht vorhanden.

2.4 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

Naturpark Hoher Fläming

Das gesamte Vorhabensgebiet befindet sich innerhalb, des am 25. Juni 1998, gemäß § 26 BbgNatSchG bekannt gemachten Naturparkes „Hoher Fläming“.

Zweck der Ausweisung des Naturparkes ist die Bewahrung des brandenburgischen Natur- und Kulturerbes. Hier sollen beispielhaft umweltverträgliche Nutzungsformen in Übereinstimmung mit Naturschutzanforderungen praktiziert werden. Zweck ist weiterhin die einheitliche Pflege und Entwicklung des Gebietes für die Erhaltung und Förderung vielfältiger Lebensräume und der naturverträglichen Erholung sowie die Bewahrung und Entwicklung einer eisenzeitlich geprägten und historisch gewachsenen Kulturlandschaft.

Landschaftsschutzgebiete

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Hoher Fläming - Beiziger Landschaftswiesen, das weite Teil der Flächen außerhalb der bebauten Siedlungskörper in der Gemeinde umfasst.

Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Special Protection Area (SPA)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Naturschutzgebieten, FFH- und SPA-Gebieten. Diese Gebiete befinden sich auch nicht in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet.

Sonstige Schutzgebiete, geschützte Objekte und Flächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 "Lübznitzer Straße Nord" an der östlichen Grenze und im Übergangsbereich zum Wald vorhandenen Lesesteinhaufen sind gemäß § 30 BNatSchG (geschützte Biotop).

Nach der fachgutachterlichen Überprüfung konnten keine Nachweise erbracht werden, dass das Plangebiet als Lebensraum für Tierart mit Schutzstatus gemäß § 44 BNatSchG von Bedeutung ist.

Denkmalschutz

Entsprechend der fachlichen Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum sind von der Planung keine bau- und gartendenkmalpflegerischen Belange betroffen.

Im Planungsgebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt geworden. Da bei den Bauarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale sind folgende Auflagen des "Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" vom 22.07.1991 (GVBl. Land Brandenburg Nr. 20 vom 08.08.1991 S. 311 ff.) zu beachten:

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Wünsdorf, oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark anzuzeigen. (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die Fundstätte ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 BbgDSchG).

Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

In dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 "Lübznitzer Straße Nord" sind entsprechend der DIN 18005 • Schallschutz im Städtebau folgende Orientierungswerte einzuhalten:

- tags, 55 dB(A)
- nachts, 40 dB(A) bzw. für Verkehrslärm 45 dB(A).

Für das Plangebiet sind hinsichtlich der vorhandenen Immissionssituation folgende im Umfeld liegende Anlagen bzw. Emissionsquellen zu beachten:

- Straßenverkehr auf der Lübznitzer Straße (L95), die unmittelbar an der südlichen Geltungsbereichsgrenzen vorbeiführt,
- Sportanlagen am Stadionweg in 300 m Entfernung nördlich des Plangebietes,
- die in 500 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes gelegene Schießanlage des Schützenvereins Beizig e.V. mit mehreren Schießständen.
- die im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbefläche in ca. 50 m Entfernung westlich des Plangebietes; besonders die dort schon ansässige Firma BeFa (Herstellung von Autoanhängern und LKW-Werkstatt).

Die zuständige Fachbehörde, das Amt für Immissionsschutz, fordert im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vor allem für die beiden letztgenannten Emissionsquellen die gutachterliche Untersuchung der Auswirkungen auf die heranrückende Wohnnutzung.

Die inzwischen vorliegende Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 21 "Lübznitzer Straße Nord" des Akustik-Ingenieurbüros Dahms & Partner vom 21.06.2000 kommt zu dem Ergebnis, dass es durch den Verkehr der L 95 lediglich im WA 1 zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, kommt.

Die übrigen genannten Schallquellen verursachen weder Überschreitungen der Grenzwerte in den geplanten Wohngebieten des Bebauungsplanes, noch ist der Bestandsschutz des benachbarten Betriebes und der Sport- und Schießanlage gefährdet. Dies gilt auch für eine zukünftige Erweiterung der Objekte, wenn hierbei der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird. Die Nachbarschaft mit der Schießanlage und dem Sportplatz ist trotzdem nicht unproblematisch. Auch wenn die Richtwerte der DIN 18005 eingehalten werden, können die Schallimmissionen zeitweise durchaus als störend empfunden werden. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass die genannten Anlagen nicht nur Geräuschquellen, sondern auch ein Freizeitangebot für die zukünftigen Bewohner des Bebauungsplangebietes darstellen.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass in den geplanten Baugebieten gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

Im Einzelnen werden die Auswirkungen der Emissionsquellen wie folgt bewertet:

Verkehrslärm, resultieren aus dem KFZ- Verkehr auf der Lübnitzer Straße (L 95)

Für die Beurteilung des Verkehrslärms der Lübnitzer Straße wurden in Abstimmung mit der Stadt Beizig ein aus Raumordnungsunterlagen stammender Prognosenwert für das Jahr 2010 von 4.5000 Kfz/24 h (Durchschnittliche tägliche Verkehrsdichte) angesetzt. Im Ergebnis der Berechnungen wurde festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 dB und nachts 45 dB in dem an der Straße gelegenen WA 1 nicht eingehalten werden. Um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, ist es notwendig, Festsetzungen zum passiven Schallschutz in die Planung aufzunehmen. An den zur Straße gelegenen und seitlichen Hausfronten des WA 1 ist deshalb für die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ von 38 dB erforderlich; die Fenster sollten die Schallschutzklasse 3 aufweisen. Darüber hinaus wird vom Amt für Immissionsschutz für die Gebäude entlang der Lübnitzer Straße eine Grundrissorientierung, die die Anordnung von Aufenthalts- und Schlafräumen auf der der Straße abgewandten Seite vorschreibt, gefordert.

Gewerbelärm des Gewerbestandortes am Forstweg

Der Gewerbestandort beherbergt das Beiziger Fahrzeugwerk (BeFa), das Bauunternehmen Paul Schulz KG und das Forstamt.

Die Produktions- und Reparaturhallen liegen ungefähr 100 m von dem geplanten Wohngebiet entfernt. Die Technologie des BeFa ist auf LKW- Reparatur und LKW- Anhängerproduktion ausgerichtet. Die Produktionsabläufe spielen sich in den geschlossenen Hallen ab, wobei die lauteste Maschine ein Schlagschrauber ist. Lediglich der Roll- und Bremsstand befindet sich auf dem Außengelände, dem Plangebiet abgewandt hinter einer Produktionshalle. Die Arbeitszeit liegt bei versetztem Schichtbetrieb zwischen 7.00 bis 20.30 Uhr; in der Zeit sind maximal 54 Lkw-An- und Abfahrten mit einer Geschwindigkeit von 20 km/h zu verzeichnen. Hinzu kommen ca. 54 LKW- Bewegungen auf dem Betriebsgelände.

Das Bauunternehmen Paul Schulze KG hat eine eigene Zufahrt von der L 95 auf das Firmengelände, welches als Lagerplatz für Material und Gerüste genutzt wird. Der An- und Abtransport erfolgt per Kleintransporter. Das Gelände liegt in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet hinter dem Beiziger Fahrzeugwerk.

Das Forstamt Belzig dient hauptsächlich als Verwaltungssitz. Lediglich zu Dienstbeginn und Dienstende ist der individuelle PKW- Verkehr der Mitarbeiter in einer Entfernung von ca. 60 m zum B- Plangebiet zu beurteilen.

Es wird eingeschätzt, dass aufgrund des vorhandenen Abstandes bzw. aufgrund der technologischen Bedingungen die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Maschinen-, Anlagen- oder Verkehrslärm, resultierend aus der gewerblichen Nutzung, nicht beeinträchtigt wird.

Schießlärm der Schießanlage

Die Schießanlage liegt etwa 500 m vom nächstgelegenen Baufeld des Bebauungsplanes entfernt, in einem Tal, ca. 20 bis 30 m niedriger als das Plangebiet. Zwischen den Schießständen und dem Plangebiet befindet sich Kiefernhochwald, der sich zu einem Mischwald entwickelt. Die Schießanlage besteht aus mehreren, durch Wälle getrennte Einzelanlagen mit Schießbahnen für Kleinkaliber- und Großkaliber-Kurzwaffen (25 m), Kleinkaliber-Langwaffen (50 m) und Großkaliber-Langwaffen (100 m) sowie einem Wurftaubenstand.

Das Fachgutachten der DEVA kommt im Zusammenhang mit den am Meßort 4 (Forstweg), der nahe am zukünftigen Baugebiet liegt, anstehenden Pegeln zu dem Ergebnis, dass die mit Genehmigungsbescheid Nr. G-6-046/96 des Amtes für Immissionsschutz Brandenburg vorgegebenen Beurteilungspegel von 55 dB (A) unterschritten werden.

Das o.g. Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl die Beurteilungspegel nach DIN 18005 als auch die Spitzenpegel nach TA Lärm an der exponiertesten Stelle des B-Plangebietes (nordwestlichste Ecke des WA 6) nicht überschritten werden.

Bei Mitwindbedingungen und beim Einsatz großkalibriger Kurzwaffen können sich jedoch Spitzenpegel von ca. 70 dB(A) ergeben, die von den meisten Betroffenen als belästigend empfunden werden; zumal die Toleranz gegenüber Schießgeräuschen gering ist.

Freizeitlärm der Sportanlagen am Stadionweg

Die Sportanlagen, 2 Fußballplätze und ein Volleyballplatz, liegen etwa 300 m vom nächstgelegenen Baufeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entfernt, in einem Tal, ca. 25 m niedriger als das Plangebiet. Zwischen den Sportanlagen und dem Plangebiet befindet sich ein ca. 100 m breiter Kiefernhochwaldstreifen.

Schwerpunkt der Nutzung ist der tägliche Schulsport sowie der Vereinssport (Fussball) mit Trainingsbetrieb an den Werktagen. An den Wochenenden finden Punktspiele statt, die mit Lautsprecherbetrieb sowie Zuschauerlärm verbunden sind.

Das o.g. Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl eine Beurteilung des Freizeitlärms nach DIN 18005 als auch nach Sportanlagenlärmschutzverordnung der 18. BImSchV keine Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung erwarten lässt.

Zu der Schallimmissionsprognose des Akustik Ingenieurbüros Dahms & Partner liegt mit Schreiben vom 20.09.2000 eine Stellungnahme des Amtes für Immissionsschutz Brandenburg vor, in der den Ergebnissen zugestimmt wird. Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass der Schießlärm, auch

wenn der vom Afl festgelegte Grenzwert von 55 dB(A) eingehalten wird, von den zukünftigen Bewohnern in entsprechend exponierten Lagen als störend empfunden werden kann.

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Da das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt ist, ist die örtliche Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser aus geologischer Sicht problemlos möglich. Die punktförmige Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt einen stellt gem. § 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Gewässerbenutzung dar und bedarf nach § 2 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Umweltamt. untere Wasserbehörde, des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen ist.

Verkehr und Straßenbau

Das Plangebiet liegt nördlich der Landesstraße 95 im Bereich der Ortsdurchfahrt. Baulastträger ist das Land Brandenburg. Es bestehen in diesem Abschnitt der Landesstraße keine flächenrelevanten Planungen (Stellungnahme des Brandenburgischen Straßenbauamtes vom 13.03.2000). Bei der Ausführungsplanung der verkehrlichen Erschließung sind folgende Punkte zu beachten:

- verkehrsgerechte Anbindung, gemäß RAS-K-1, der Planstraße A als Haupterschließungsstraße an die Landesstraße,
- Entwässerung auf die Landesstraße nicht zulässig.
- Sichtdreiecke gemäß RAS-K-1 sind zu gewährleisten,
- Ausführungsplanungen sind zur Prüfung und Baufreigabe einzureichen.

Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes Belzig-Nord und innerhalb des Bewilligungsfeldes Belzig-Nord B. die der Stadt Belzig die Erlaubnis zur Aufsuchung von Erdwärme bzw. die Bewilligung zur Aufsuchung und Gewinnung von Sole erteilt wurden. Die Stadt plant jedoch im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 keine konkreten Vorhaben, die der Planung entgegenstehen würden.

Landwirtschaft / Forst

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird von Wald eingenommen, der erhalten wird. Das zuständige Amt für Forstwirtschaft Belzig sieht deshalb die Belange der Forstwirtschaft nicht beeinträchtigt. Da es sich bei den für die Planung in Anspruch genommenen Freiflächen weder um ein Vorrang-/

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft handelt, noch eine aktuelle Bewirtschaftung stattfindet, bestehen seitens des Amtes für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung Brieselang keine agrarstrukturellen Einwände.

Altlasten

Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplanentwurf sind beim Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde, des Landkreises Potsdam-Mittelmark innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Baugrund

Zum Baugrund liegt ein geotechnischer Bericht Reg.-Nr. 0597/107/31 vom 04.06.1997 vor. Geologisch ist das Plangebiet durch mächtige Lockergesteine pleistozänen Alters geprägt. Regional sind Endmoränenablagerungen (Geschiebelehm und Geschiebemergel) mit vorgelagerten Sanderflächen (Sande) typisch.

Im Wesentlichen dominieren nach Auswertung der Bohrsondierungen Sandprofile im westlichen Teil bzw. Geschiebelehm und Geschiebemergel in der östlichen Hälfte des Plangebietes. Der Grundwasserspiegel wird i. M. bei 25 m unter Gelände angetroffen (ca. + 79,2 m NN).

Munitionsfreiheit

Im Schreiben des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes vom 22.02.2000 wird mitgeteilt, dass eine Kampfmittelbelastung des Plangebietes nicht bekannt ist. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Fundort zu sichern und das zuständige Ordnungsamt zu informieren.

3 Angaben zum Plangebiet

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 "Lübznitzer Straße Nord" mit einer Fläche von ca. 9 ha liegt in den Fluren 5 und 9 der Gemarkung Belzig und umfasst folgende Flurstücke:

- Flur 5; Flurstücke 235, 237, 238, 241, 243, 244, 245
- Flur 9; Flurstück 1

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Wegeflurstück 230 (Weg zum Stadion) bzw. durch die Flurstücke 232 und 233 (Wald) der Flur 5
- im Süden durch die Lübznitzer Straße (L 95),
- im Osten durch Flurstück 2 der Flur 9 (Ackerbrache),
- im Westen durch die Flurstücke 234/2, 234/4, 234/6 und 234/7 (einzeilige Wohnbebauung entlang des Forstweges) sowie durch das Flurstück 234/1 (schmaler Streifen Ackerbrache)

Im Einzelnen ergibt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus der zeichnerischen Festsetzung.

3.2 Lage und Beschaffenheit

Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 "Lübznitzer Straße Nord" liegt im Bereich der "Westlichen Vorstadt" der Stadt Belzig. Die westliche Vorstadt erstreckt sich zwischen der sogenannten Sport- und Freizeitachse und dem Grünen Grund. Dieser Stadtteil hat sich abseits des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes in landschaftlich reizvoller Lage entwickelt. Entsprechend den Darstellungen im FNP ist eine Siedlungsentwicklung auf den Flächen zum Stadtzentrum hin beidseitig der Lübznitzer Straße beabsichtigt. Auch der Bebauungsplan Nr. 17 "Lübznitzer Straße - Grüner Grund" ist ein Bestandteil dieser Entwicklung.

Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 (ca. 64 %) sind Bestandteil einer nördlich der Lübznitzer Straße (L 95) auf einer Talterrasse gelegenen Landwirtschaftsfläche (13,7 ha), die im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen wird.

Die Hangbereiche im Norden des Geltungsbereiches (ca. 36 %) sind Bestandteil eines größeren Waldgebietes. Innerhalb der Waldfläche liegen, durch einen ca. 200 m breiten Waldgürtel von der geplanten Wohnbebauung getrennt, Sportanlagen, wie Sportplatz, Tennisplätze und Volleyballplätze. Das westlich an das Plangebiet angrenzende Mischgebiet weist Wohn- und Gewerbenutzungen auf. Es wird durch den Forstweg erschlossen.

Die gegenüberliegende Straßenseite der an der südlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Lübznitzer Straße ist mit Wohnhäusern bebaut. Jenseits des Forstweges schließen sich hier Einfamilien- und Geschosswohnungsbau sowie der Waldfriedhof an.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 9 ha; davon gelten ca. 3,2 ha als Wald, der von der Planung nicht berührt wird.

Relief/Böden

Das Plangebiet liegt östlich des 128 m hohen Galgenberges, im südlichen Teil auf einer sanft nach Osten abfallenden Terrasse; im nördlichen bewaldeten Teil fällt das Gelände nach Norden ab bis es zu einer Senke ausläuft, das Relief ist hier stärker strukturiert. Die Geländehöhen im geplanten Baugebiet liegen zwischen 109 und 114 m u. HN. Am Standort sind glazifluviale, saalekaltzeitliche Hochflächensande prägend. In dem Trockental, zu dem der nördliche Teil des Plangebietes gehört, stehen auch periglaziäre bis fluviale Sedimente (Abschlammungen, Talsande) an.

Grund- und Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasserflächen.

Es befinden sich im Plangebiet keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes.

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

Die Entnahme von Wasser aus dem öffentlichen Netz und die Einleitung von Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Anlagen.

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

Im Plangebiet befinden sich bisher keine Versorgungsanlagen des Wasser- und Abwasserverbandes. Das Plangebiet berührt keine Trinkwasserschutzzone.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Allerdings liegen die östlichen Teile des Geltungsbereiches (ab einem Abstand von ca. 50 m zur östlichen Geltungsbereichsgrenze) im als Risikogebiet Hochwasser (HQ 100) eingestuftem Bereich.

4 Gebietsanalyse

4.1 Siedlungsgeschichte

Die Burg, das Wahrzeichen Belzigs, wurde im Jahre 997 erstmals schriftlich als "burgwardium 'Belizi'" erwähnt. Keimzelle der Altstadt ist die Marienkirche, die um 1200 erbaut und später verändert wurde. In der Geschichte wechselten sich Zerstörungen und Wiederaufbau der Stadt wiederholt ab. Seit ca. 1670 findet eine kontinuierliche bauliche Entwicklung statt, die sich mit der Errichtung der Bahnstrecken (Berlin - Wetzlar, 1875-79 und Brandenburger Städtebahn, 1901-04) intensiviert. Ackerbau, Viehzucht, Bierbrauerei und die Tuchherstellung sind die Haupterwerbszweige im ausgehenden Mittelalter. Zum Ende des 19. Jahrhunderts kommen Handel, Mühlen, Ziegeleien und eine Stärkefabrik als Erwerbsquellen hinzu. Von der Industrialisierung der 19. Jahrhunderts bleibt Belzig jedoch weitgehend unberührt.

Im Jahr 1900 wird eine Lungenheilstätte eingeweiht, die den Kurortcharakter der Stadt Belzig eingeleitet hat.

Die bauliche Entwicklung Belzigs fand vorwiegend entlang der Zufahrtsstraßen statt. Die Hauptentwicklungssachse lag in Richtung Osten.

Das Plangebiet und seine Umgebung waren bis in die neunziger Jahre des letzten Jahrhunderts landwirtschaftlich geprägt.

4.2 Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet "Lübznitzer Straße Nord" liegt westlich des Stadtkerns Belzig, nördlich der Lübznitzer Straße und östlich des 128 hohen Galgenberges. Die sogenannte "Westliche Vorstadt" wird im

Norden und Westen von Wald begrenzt. Im Süden bildet die Senke des Grünen Grundes den natürlichen Abschluss. Im Südosten liegt die Altstadt, deren Silhouette von Wasserspeicher und Kirchturm geprägt wird. Den Stadtrand nimmt meist kleinteilige Wohnbebauung ein. Eine nordöstlich des Plangebietes von West nach Ost verlaufende Senke nimmt Grün- und Wasserflächen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie Erlebnisbad, Stadion, Sport- und Tennisplätze, auf. Ausgehend vom Galgenberg fällt das Gelände der "Westlichen Vorstadt" sanft auslaufend in östliche Richtung und stärker in nördliche und südliche Richtung, jeweils in den beschriebenen Senken endend, ab.

Das Gelände des Plangebietes selbst weist im nördlichen bewaldeten Teil eine deutliche Reliefform auf. Der Wald wird durch Kiefernforst gebildet. Die zu bebauende Fläche wird von einer offenen, weitgehend gehölzfreien Ackerbrache eingenommen, die nur leicht von West nach Ost abfällt.

4.3 Naturraum

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Flämings, am Rand der naturräumlichen Haupteinheit "Belziger Vorfläming", die ein flachwelliges, teilweise hügeliges Gelände aufweist. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Die Lebensraumfunktion der Fläche, die hauptsächlich von einer mehrjährigen Ackerbrache sowie von einem naturfernen Kiefernforst eingenommen wird, für wildlebende Tiere und Pflanzen wird als gering bis mittel bedeutend eingestuft. Auch für den Biotopverbund hat die Fläche nur eine ungeordnete Bedeutung.

Als landschaftstypische Kleinstrukturen, die auch einen besonderen Wert für spezielle Tierarten haben, gelten die vorhandenen Lesesteinhaufen. Sie befinden sich an der östlichen Grenze und im Übergangsbereich zum Wald und sind nach § 30 BNatSchG geschützt.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Nutzungen

In Anpassung an die vorhandene Gebietsstruktur soll mit dem Bebauungsplan Nr. 21 "Lübznitzer Straße Nord" ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Aufgrund der relativ ruhigen und landschaftlichen reizvollen Lage des Gebietes, benachbart zu attraktiven Freizeitangeboten, bildet das Wohnen den Schwerpunkt der angestrebten Nutzungen. Um den Charakter eines Wohngebietes zu unterstreichen und Immissionskonflikte zu vermeiden, werden solche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Ziel ist es, eine vielfältige Eigenheimstruktur zu schaffen, die sowohl freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser, als auch in Teilbereichen Reihenhausgruppen unterschiedlicher Größe umfasst. So sollen mit dem Baulandangebot möglichst breite Bevölkerungsschichten angesprochen werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 "Lübznitzer Straße Nord", können auf 4,1 ha (46 %)

Wohnbauland 70 bis 90 Wohnungen verwirklicht werden.

Der vorhandene Wald im nördlichen Drittel des Geltungsbereiches bleibt erhalten; er wird nachrichtlich übernommen. Er nimmt eine Fläche von ca. 3,2 ha ein; 36 % des Geltungsbereiches.

Im Übergangsbereich zum Wald sowie in den Randbereichen des Baugebiets entstehen zur besseren Einbindung des Vorhabens in die Landschaft Grünflächen mit Gehölzpflanzungen. Andere Grünflächen mit Heckenstrukturen gliedern das Baugebiet. Insgesamt weist der Bebauungsplan 0,82 ha (9,2 %) private Grünflächen aus.

Verkehrsberuhigte Straßen und Wohnwege für die notwendige Erschließung der Baugrundstücke nehmen eine Fläche von 0.76 ha (8,5 %) ein.

5.2 Baustruktur / Stadtgestalt

Die Neubebauung ist so geplant, dass sie sich in den Vorstadtcharakter des Gebietes einordnet und ein qualitativ hochwertiges Wohnen ermöglicht. Die Gliederung des Plangebietes in verschiedene Wohngebiete erfolgt einerseits hinsichtlich der unterschiedlichen Festsetzungen zur Geschossigkeit bzw. zur Bauweise, andererseits waren aufgrund des Verkehrslärms der Lübnitzer Straße in Teilbereichen des Wohngebietes Festsetzungen zum Immissionschutz zu treffen.

In den nach außen sichtbaren Randbereichen des Gebietes, entlang der Lübnitzer Straße und entlang der östlichen Plangebietsgrenze entsteht eine kleinteilige eingeschossige Bebauung, hier sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im inneren Bereich des Gebietes ist eine dichtere, zweigeschossige Bebauung geplant, neben Einzel- und Doppelhäusern sind begrenzt auch Reihenhäuser zulässig.

Das städtebauliche Konzept folgt sozialen, ökonomischen und ökologischen Prinzipien. Im Einzelnen werden mit der Planung folgende Ziele umgesetzt:

Ziel I - Soziales Bauen

Durch das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die Realisierung einer vielfältigen Eigenheimstruktur geschaffen, die sowohl freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser, als auch in Teilbereichen Reihenhausergruppen unterschiedlicher Größe umfasst. So sollen mit dem Baulandangebot möglichst breite Bevölkerungsschichten angesprochen werden.

Entsprechend den finanziellen Spielräumen der Erwerber können unterschiedliche Grundstücksgrößen gebildet werden.

Ziel II - Kostengünstiges Bauen

Die differenzierte Erschließungsstruktur ermöglicht die Abstimmung der Ausbaustandards der Straßen und Wege auf die jeweilige Nutzungsintensität. Die dadurch bewirkte Senkung der Erschließungskosten wirkt sich unmittelbar auf den Grundstückspreis für die Eigenheimerwerber aus.

Das städtebauliche Konzept ermöglicht eine auf die Nachfrage bzw. Vermarktung abgestimmte Erschließung in Bauabschnitten.

Ziel III - Ökologisches Bauen

Durch den hohen Anteil an gering dimensionierten Anliegerstraßen, den Wohnwegen, ist eine kosten- und flächensparende Erschließung möglich. Zudem ermöglicht das Erschließungssystem eine Bebauungsstruktur, die einen optimalen Kompromiss zwischen dem Bedürfnis nach Durchgrünung einerseits und ökologisch angemessener Bebauungsdichte andererseits darstellt.

5.3 Grün- und Freiraum

Das neue Wohngebiet wird von einem Netz von Grünflächen durchzogen, das einerseits die Verbindung zur umgebenden Landschaftsraum herstellt und andererseits gliedernd, strukturierend und abschirmend wirkt. Die linearen Gehölzstrukturen der geplanten Heckenpflanzungen gliedern und begrenzen die bebaubare Fläche; sie gewährleisten eine gute Einbindung in die umgebene Landschaft sowie eine hochwertige Durchgrünung des Wohngebietes.

Die Breiten der Hecken variieren zwischen 2 und 6 m. Während zwischen den Baugebieten die schmalere Hecken eher eine städtebaulich gliedernde Aufgabe haben, erfolgt zur freien Landschaft hin, eine naturnahe und umfangreiche Eingrünung durch breite und hohe Hecken. Insgesamt soll eine naturnahe Gestaltung der Hecken durch entsprechende Artenvorgabe initiiert werden. Der Aufbau eines 15 m breiten Waldrandes gestaltet den Übergang zum angrenzenden Kiefernforst. Er erhöht die ökologische Wertigkeit des angrenzenden Waldgebietes und bietet einen naturnahen -Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen.

Die straßenbegleitende Pflanzung von Einzelbäumen an vorgegebenen Standorten wertet das Ortsbild auf.

Verschiedene Elemente des städtebaulichen Konzeptes bestimmen den durchgrünten Charakter des Wohngebietes:

- die geringe Bebauungsdichte durch einen hohen Anteil an Einzel- und Doppelhäusern,
- die aneinander grenzenden Gärten, die zusammen mit den naturnahe Heckenpflanzungen einen ungestörten zusammenhängenden Grünraum bilden,
- die randlichen naturnahen Heckenpflanzungen.
- die Erhaltung der Waldkulisse.

5.4 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Lübnitzer Straße (L 95). Vorhandene Trampelpfade werden als fußläufige Verbindung zum Sportplatz genutzt. Diese fußläufigen Verbindungen werden in der Planung berücksichtigt und werden für Wegeverbindungen über das Plangebiet hinaus wieder aufgenommen.

Ziel der Planungen ist eine kostengünstige aber trotzdem angemessene Verkehrserschließung. Der Anteil der Verkehrsflächen beträgt nur 9 %. Die Haupteerschließung erfolgt über die Planstraße A, von der vier Wohnwege zur Erschließung der Nachbarschaften abzweigen.

Im Wohngebiet soll der nichtmotorisierte Verkehr Vorrang genießen. Durchgängig ist eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h vorgesehen (verkehrsberuhigter Bereich). Darüber

hinaus sind zum Wald und zur westlich angrenzenden Nachbarfläche vier Verbindungswege für Fußgänger vorgesehen. Damit bleibt die Verbindung zu Bereichen der Naherholung und Freizeitgestaltung (Sportstätten, Wald) erhalten.

Vorschlag für die Querschnitte der Verkehrsflächen:

Art	Funktion im Gebiet	Breite Fahrbahn	Breite Mischverkehrsfläche	Breite Rad-/ Gehweg	Breite Mulde / Rigole	Gesamt
Planstraße A	Haupterschließung	6,00 m	---	2,00 m	1,00 m	9,00 m
Wohnwege	Erschließung Nachbarschaften	---	6,50 m	---	1,00 m	7,50 m

Die Unterbringung der nutzungsbezogenen Stellplätze ist auf den Grundstücken vorgesehen. Besucherparkplätze sind im Bereich des Wendehammers angeordnet.

5.5 Technische Infrastruktur

Es ist notwendig das Baugebiet mit einem neuen Versorgungssystem, bestehend aus Trink- und Abwassernetz, Strom- und Gasleitungen sowie einer Telekomverkabelung zu erschließen. Die Straßenquerschnitte sind so bemessen, dass die Versorgungsleitungen in Stufengräben im Straßenbegleitenden Grünstreifen bzw. Gehweg untergebracht werden können. Der Anschluss an das örtliche Netz der Versorgung kann an der Lübnitzer Straße erfolgen.

Trinkwasser

In Abstimmung mit den Stadtwerken Belgig ist ein Trinkwasseranschluss an der Lübnitzer Straße vorgesehen.

Schmutzwasser

Die Stadtwerke Belgig können die Entsorgung im neu erbauten Klärwerk sichern. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Regenwasser

Die Regenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, über natürliche Versickerung. Im öffentlichen Bereich sind zu diesem Zweck geeignete Vorrichtungen, wie Mulden, Rigolen, Muldenrigolensysteme oder Schächte vorzusehen. Das auf den Baugrundstücken, vor allem das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser wird örtlich versickert.

Energieversorgung

Die Stadtwerke Bezig und die e.dis Nord AG sind für die Energieversorgung (Strom, Gas) zuständig. Die Erdgasversorgung kann ebenfalls durch die EMB Erdgas Mark Brandenburg sichergestellt werden.

Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung kann durch die Telekom erfolgen, soweit nicht andere Anbieter genutzt werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den kreiseigenen Abfallwirtschaftsbetrieb. Im Plangebiet ist ein Standort für eine Rohstoffsammelstelle t vorzusehen.

Hinweis

Mit den zuständigen Medienträgern sind Versorgungsverträge zu schließen.

6 Grünordnungsplan

6.1 Veranlassung und Aufgaben

Durch den Bebauungsplan Nr. 21 "Lübninger Straße Nord" der Stadt Bezig wird neues Baurecht geschaffen. Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird eingriffsrelevante Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nach sich ziehen, die überwiegend die Funktionen der Schutzgüter Boden / Grundwasser sowie Arten und Biotope betreffen werden. Somit ist davon auszugehen, dass das Vorhaben entsprechend § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 10 Brandenburger Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) als Eingriff in Natur und Landschaft gilt. Im bauleitplanerischen Abwägungsvorgang sind deshalb entsprechend § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Vermeidung, die Minimierung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach BNatSchG) zu berücksichtigen. Hierfür ist der Grünordnungsplan als Fachplan die geeignete Grundlage, die das erforderliche Abwägungsmaterial bereitstellt.

Im Grünordnungsplan werden gemäß der Verpflichtung entsprechend § 7 BbgNatSchG nach einer Bestandsaufnahme der Schutzgüter, die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Plangebiet dargestellt.

Darüber hinaus zeigt der Grünordnungsplan einerseits das Ausmaß, die Minderungsmöglichkeiten sowie die Ausgleichbarkeit ggf. den Ersatz der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Eingriffe, andererseits erarbeitet er ökologisch und gestalterisch orientierte Rahmenvorgaben zur umwelt- und landschaftsgerechten Integration der geplanten Nutzungen in die Umgebung. Die rechtliche Grundlage des Grünordnungsplanes bildet § 7 BbgNatSchG, der die

Träger der Bauleitplanung verpflichtet, die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen darzustellen.

Die Darstellungen des Grünordnungsplanes sind, soweit dies rechtlich möglich ist, nach einem Abwägungsprozess als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen bzw. durch entsprechende vertragliche Regelungen abzusichern.

Soweit Darstellungen des Grünordnungsplanes im Ergebnis des Abwägungsprozesses nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden, ist dies an dieser Stelle, in der Begründung zum Bebauungsplan, zu erläutern.

Auf der Basis dieser Aufgabenstellung sind im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Belzig nachfolgende Inhalte dargestellt worden:

- Kurze Charakterisierung des Planungsraumes als Grundlage der weiteren Planungsschritte:
- Erfassung und Bewertung der vorhandenen Naturraumpotentiale,
- Erfassung und Bewertung der vorhandenen Nutzungsstruktur und Nutzungskonflikte.
- Erfassung und Bewertung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Darstellung des zu erwartenden Konfliktpotentials.

Erarbeitung von Maßnahmen:

- zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen,
- zur Kompensation von Beeinträchtigungen,
- zur Verwirklichung sonstiger Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Neubebauung des Plangebietes entspricht den übergeordneten Rahmenvorgaben, bedarf jedoch einer natur- und stadtverträglichen Steuerung, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie des Grünordnungsplanes gewährleistet wird.

Naturhaushaltsrelevante Auswirkungen der Realisierung des Bebauungsplanes werden vor allem aus der Überbauung einer bisher unversiegelten Ackerbrache und der damit verbundenen Beeinträchtigung von Lebensraum- und Bodenfunktionen resultieren.

Der Grünordnungsplan empfiehlt Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen sowie zur Kompensation der reduzierten Naturhaushaltsfunktionen. Sie zielen im Wesentlichen auf eine Minimierung der Versiegelungsfolgen, wie z.B. die Ableitung von Oberflächenwasser, ab. Die Kompensationsmaßnahmen bestehen vor allem in Vorschriften die eine Mindestbegrünung der Baugrundstücke und das Pflanzen von straßenbegleitenden Bäumen und von Hecken regeln. Wichtigste Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind das Anlegen eines mehrstufigen Waldrandes und die Bepflanzung der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze mit naturnahen Hecken zur Einbindung in die umgebene Landschaft.

Bei Berücksichtigung der im folgenden dargestellten Maßnahmen der Grünordnung innerhalb, als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie in städtebaulichen Verträgen rechtlich abgesichert

werden, können die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ausgeglichen bzw. ersetzt werden.

6.2 Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Um vermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft auszuschließen, sind folgende Planungsprämissen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes oder Regelungen im Zuge der Fachplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens aufzugreifen:

Reduzierung der Versiegelung

Die Grundflächenzahl wird auf das unbedingt notwendige Maß, das für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und der Planungsvorstellungen der Stadt Belzig erforderlich ist, begrenzt. Bei den Bauplanungen ist bei der Anordnung von Garagen und Carports darauf zu achten, dass in Übereinstimmung mit der Bauordnung Brandenburg möglichst kurze Zufahrten entstehen. Bei der Planung der Erschließungs- und Stellplatzanlagen ist auf einen möglichst geringen Versiegelungsgrad zu achten. Fußwege und Stell- bzw. Parkplätze sollten nur wasserdurchlässig ausgebaut werden.

Schutz von Mutterboden

Mutterboden ist nur auf den künftig überbau- und versiegelbaren Flächen abzutragen und zur weiteren Verwendung zu lagern (vgl. § 202 BauGB). Die Forderungen der DIN 18915 Blatt 3 sind zu beachten.

Soweit der Boden vor Ort keine Verwendung findet, wird die Nutzung als Abdeckmaterial in der kommunalen Hausmülldeponie vorgeschlagen.

Während der Bauphase sind Bodenverdichtungen durch Fahrzeugdruck und Lagerung von Baumaterialien so gering wie möglich zu halten.

Schutz des Boden- und Grundwassers

Im Rahmen der Bauarbeiten ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Bodenverunreinigungen durch Öle, Treibstoffe etc. erfolgen.

Folgende Maßnahmen des Grünordnungsplanes werden in den Bebauungsplan integriert:

Versickerung von Oberflächenwasser

Um die Auswirkungen der Vorhaben auf die Funktionsfähigkeit des Boden- und Grundwasserhaushaltes zu minimieren, sollte das in den Baugebieten und auf den Verkehrsflächen infolge der Bebauung und Versiegelung anfallende Oberflächenwasser, soweit unbelastet, örtlich versickert werden (vgl. § 54 (4) BbgWG). Dies kann z.B. über Mulden oder Rigolen erfolgen, die auf

den Baugrundstücken bzw. in den Grünflächen innerhalb der Straßenverkehrsfläche angelegt werden. Eine Festsetzung der Maßnahme ist planungsrechtlich nicht möglich.

Entwicklung eines Waldsaumbiotopes (private Grünfläche)

Das Anlegen eines naturnahen, mehrstufigen Waldrandes im Übergang zum Kiefernforst, der den nördlichen Bereich des Plangebietes einnimmt, ist von besonderem ökologischen Wert. Deshalb ist dies auch die wichtigste Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches. Gleichzeitig mit der Aufwertung des Landschaftsbildes wird auf einer ca. 3.000 qm großen Fläche ein hochwertiges Biotop geschaffen, das zahlreichen Pflanzen- und Tierarten Lebensraum bietet. Die vorhandenen Lesesteinhaufen am Waldrand und am östlichen Rand des Plangebietes stehen nach § 30 BNatSchG unter Schutz. Ihre Form und ihre Standortbedingungen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Um das Risiko der Beseitigung zu verringern, werden sie in die Waldsaumgestaltung integriert. In ihrem Umkreis sind bis zu einem Abstand von 4 m die Bepflanzungen auszusetzen, um die Besonnung dieser Kleinlebensräume zu erhalten.

Die Anlage des Waldmantels sollte im Querschnitt etwa folgendermaßen aufgebaut sein, um den ökologischen Wert der Pflanzung optimal zu gestalten:

- 1 m Krautschicht,
- 4 m Strauchzone,
- 5-10 m Strauch- und Baumzone und
- 5 m Baumzone,

Das Anlegen des Waldsaumes und die Erhaltung der Lesesteinhaufen sind als Festsetzungen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan übernommen worden.

Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken

Festlegungen zur Mindestbegrünung der Baugrundstücke durch die Neupflanzung von Laubbäumen bestimmter Arten sichern eine intensive Durchgrünung des Baugebietes, die sich positiv auf das neue Ortsbild und die ökologischen Funktionen des Planungsraumes auswirkt. Um den ökologischen Wert der Pflanzungen zu sichern, werden Artenlisten vorgegeben. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Pflanzfestsetzungen:

- Mindestbepflanzung pro Baugrundstück mit einem Laubbaum,
- Straßenbegleitende Baumpflanzungen auf Privatflächen.

Die Pflanzmaßnahmen sind als Festsetzungen entsprechend § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die Anpflanzungen sollen durch den bauwilligen Grundstückseigentümer im Rahmen der Durchführung der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen, spätestens jedoch in der auf die Fertigstellung der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Heckenpflanzungen zur Gliederung des Baugebietes bzw. für den Sicht- und Windschutz (private Grünflächen)

Das städtebauliche Konzept sieht ein Netz linearer Gehölzstrukturen vor, die das Wohngebiet gliedern und zur Landschaft hin begrünen.

Einhergehend mit der Durchgrünung des Baugebietes und der Aufwertung des Ortsbildes werden wertvolle Biotopbereiche neu angelegt, die einerseits selbst Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten sind, andererseits eine biotopvernetzende Funktion übernehmen. Weiterhin werden in diesen Bereichen die Bodenfunktionen verbessert und die Grundwasserrückhaltung unterstützt. Die Bedeutung der Flächen hinsichtlich der Arten- und Biotopschutzfunktionen wird durch Vorgaben zur Artenwahl erhöht. Besonders an den Grenzen des Plangebietes soll die Gestaltung der Sicht- und Windschutzhecken durch die Artenwahl und die Gestaltung offener Säume naturnah erfolgen. Hier sollte, ergänzend zu den Vorgaben in der Pflanzfestsetzung, darauf geachtet werden, dass mindestens fünf verschiedene Straucharten verwendet werden und die Pflanzung in unregelmäßiger, aufgelockerter Weise vorgenommen wird. Die Pflanzung sollte auf den mittleren Bereich der Pflanzfläche konzentriert werden, so dass an den Rändern ein gehölzfreier Krautstreifen entsteht. Die Heckenpflanzungen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt, die durch die geplanten Baumaßnahmen entstehen. Sie sind als Festsetzungen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in den Bebauungsplan übernommen worden.

Erhalt von Heckenstrukturen und Einzelgehölzen

Das zukünftige Wohngebiet weist zum Zeitpunkt der Bestandserfassung nur sehr geringen Gehölzbestand auf, dessen Erhalt durch die Planung weitgehend gewährleistet werden kann. Dabei handelt es sich zum einen um sieben Obstbäume (StU 0,1 bis 0,45 m) im östlichen Randbereich. Zum anderen ragt am westlichen Rand ein Teil einer Hecke in das Plangebiet hinein. An den Plangebietsgrenzen vorhandene Heckenstrukturen und Einzelbäume werden erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt.

Die in der Planzeichnung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Bäume und Flächen mit Gehölzbestand sind vor Beeinträchtigungen ihrer ökologischen und Landschaftsbildfunktion zu bewahren. Dies umfasst insbesondere auch den Schutz von Gehölzen während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 und der RAS-LG 4. Rodungen, Beschneidungen u.a. von Bäumen, Gehölzen etc. sind - soweit unvermeidbar - lediglich in der Zeit zwischen dem 30.9 und dem 1.3 eines Jahres möglich (§ 34 BbgNatSchG).

Zeitpunkt und Dauer der Fertigstellungspflege

Die festgesetzten Pflanzungen im Geltungsbereich sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Sollten die Baumaßnahmen gestaffelt erfolgen, so ist mindestens ein entsprechender Anteil der Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Für die Pflanzflächen ist eine dreijährige Fertigstellungspflege zu gewährleisten.

6.3 Eingriffs- / Ausgleichsbewertung

Das vorhandene Arten- und Biotoppotenzial des Eingriffsbereiches besitzt keine besonders hervorzuhebende Bedeutung für Natur und Landschaft. Dennoch erfüllt der Eingriffsraum im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 ökologische Grundvoraussetzungen als Lebens- und Nahrungsraum von Tier- und Pflanzenarten.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat die Beseitigung von Ackerbrache zur Folge; der vorhandene Wald wird erhalten. Zudem werden innerhalb des Baugebietes Garten- und Grünflächen verbleiben, deren Mindestbegrünung durch Pflanzfestsetzungen geregelt wird. Besonders durch die naturnahe Gestaltung des Waldrandes und der Hecken an den Grenzen des Plangebietes werden Bereiche mit hoher Biotopwertigkeit geschaffen; die Aufwertung dieser Flächen dient der Kompensation des unvermeidbaren Verlustes an Lebensraum in dem Gebiet.

Die Realisierung einer lockeren Wohnbebauung mit möglichst geringen Grundflächenzahlen sowie die das Gebiet gliedernden Hecken fördern den Erhalt offener Bodenfläche und gewährleisten die weitgehende Versickerung des Regenwassers im Gebiet.

Hinsichtlich Lärm und Luftgüte ist das Gebiet durch den Straßenverkehr auf der Lübnitzer Straße vorbelastet. Das Kleinklima wird durch die geplante Bebauung und Erschließung beeinflusst; Veränderungen der Durchlüftung sowie der Luftfeuchte können die Folge sein. Insgesamt kann von einem geringfügigen Eingriff ausgegangen werden. Die intensive Durchgrünung des Wohngebietes gleicht die kleinklimatisch relevanten negativen Auswirkungen der Bebauung aus. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen innerhalb des Baugebietes und vor allem in den Randbereichen gemildert, zumal das Wohngebiet in einen vorhandenen Stadtteil integriert wird. Die Festsetzung eingeschossiger Bebauung in den Randbereichen soll darüber hinaus einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft hin sichern.

Trotz der umfangreichen Begrünungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Biotope sowie des Schutzgutes Boden innerhalb des Planungsgebietes nicht voll kompensiert werden, so dass Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich werden. Einer Gesamtversiegelung durch Bebauung mit einer GRZ von 0,3 zuzüglich der 50 %igen Überschreitung entsprechend § 19 Abs 4 BauNVO sowie durch Straßenbau von ca. 25.950 qm stehen laut Grünordnungsplan ca. 19.740 qm Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gegenüber; es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von ca. 0,6 ha. Bei Ansatz eines Eingriffs-/Ausgleichsverhältnisses in Höhe von 1 : 2 (Eingriffsfläche / Ausgleichsfläche) ist für das bestehende Kompensationsdefizit eine Fläche geringen ökologischen Wertes von ca. 1,2 ha außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu sichern, welche durch Ersatzmaßnahmen ökologisch aufgewertet werden kann.

In Absprache mit der Stadt Belzig und der unteren Naturschutzbehörde ist im Grünordnungsplan folgende Ersatzmaßnahme benannt worden:

Umbau von ca. 1,1 ha monostrukturellem Kiefernforst in einen dem Standort entsprechenden ökologisch höherwertigen Mischwald, z.B. Kiefern-Traubeneichenwald. Die Maßnahme soll in der Gemarkung Belzig, Flur 11, Flurstück 404 erfolgen. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Fläche

einenzäunen. Das Flurstück ist in Besitz der Stadt Belzig und hat insgesamt eine Größe von 2,11 ha. Davon wurde bereits ca. 1 ha im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 17 durch Laubholzunterpflanzungen aufgewertet. Die verbleibende Fläche entspricht dem veranschlagten Flächenbedarf.

Zusammenfassend kann man sagen, dass das Vorhaben im Rahmen der Möglichkeiten Rücksicht auf Natur und Landschaft nimmt und unvermeidbare Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen weitestgehend ausgeglichen werden können. Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird standortgerecht neu gestaltet.

7 Planinhalt und Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie freie Berufe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können folgende Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

Im Bebauungsplan werden die gemäß die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

entsprechend § 1 Abs. 5, 6 BauNVO ausgeschlossen.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht sowohl den benachbarten Nutzungen und fügt sich in das städtische Umfeld ein, als auch den Planungsabsichten der Stadt, die Funktion der Wohnnutzung weiter zu stärken.

Mit dem Ausschluss der o.g. Nutzungen entsprechend § 1 Abs. 5, 6 BauNVO soll der Charakter der Vorstadtsituation und die Wohnfunktion des Gebietes betont werden. Unnötige

Beeinträchtigungen, vor allem durch Verkehr und Lärm sollen so gering wie möglich gehalten werden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse und die festgesetzte Dachneigung begrenzen die Höhenentwicklung der Gebäude.

Die unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus den Zielsetzungen des Bebauungsplanes. Neben städtebaulichen Aspekten werden auch die Belange des Landschaftsschutzes berücksichtigt.

GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

Entsprechend der Stadtrandsituation und zur Minimierung der Bodenversiegelung im Sinne der Eingriffsminimierung wird die GRZ auf das zur Verwirklichung des städtebaulichen Konzeptes unbedingt notwendige Maß (GRZ 0,3) begrenzt. Die nach BauNVO § 17 festgelegten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete werden dabei unterschritten.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, bis zu 50 % im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird zugelassen, um vor allem das Einrichten der notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken zu ermöglichen.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL UNO ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO) Entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung wird im Inneren des Baugebietes eine zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt. In den Randbereichen zur Lübnitzer Straße und zur offenen Feldflur ist nur eine eingeschossige Bebauung zulässig. Die festgesetzten Geschossflächenzahlen entsprechen der ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung. Der Dachgeschossausbau wird nicht auf die Geschossfläche angerechnet, soweit es sich nicht um ein Vollgeschoss handelt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise wird als offene Bauweise mit der Möglichkeit der Errichtung von Einzel-, Doppelhäusern und in Teilbereichen von Hausgruppen festgesetzt.

Durch die Festsetzungen soll eine kleinteilige, der Vorstadtsituation angepasste Bebauung und eine damit einhergehende Durchgrünung des Baugebietes unterstützt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Durchgehende Baufenster ermöglichen bei der Umsetzung die Bildung dem konkreten Bedarf entsprechender Baugrundstücksgößen.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11 BauGB)

Ziel der Planungen ist es, Erschließungsaufwand zu minimieren und eine Durchgrünung des Baugebiets zu fördern sowie dem Fuß- und Radverkehr den Vorrang einzuräumen. Die konkrete Ausbildung der Straßen wird der Ausführungsplanung überlassen. Weitere Erläuterungen siehe Pkt. 8.4.

Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird eine Fläche mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Belzig festgesetzt. Hier verlaufen Versorgungsleitungen für die außerhalb des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung auf den Flurstücken 234/1, 234/2, 234/4, 234/6 und 234/7.

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Festsetzung von Grünflächen ergibt sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen sowie aus den Inhalten des Grünordnungsplanes.

Das Plangebiet wird durch lineare Heckenstrukturen städtebaulich gegliedert sowie in seinen Grenzen eingegrünt. Sie dienen ebenfalls wie das Anlegen eines Waldsaumbiotopes der Entwicklung flächenhafter Biotopstrukturen und damit dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Die Grünflächen werden gleichzeitig als Flächen für Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 oder als Maßnahmefläche entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt. Hecken und Waldsaumflächen werden durch Grünflächen entlang der Straßen und Wege ergänzt, die im Bebauungsplan nur zum Teil festgesetzt sind. Insgesamt wird eine Verbesserung der landschaftsökologischen Struktur und eine Biotopvernetzung erreicht.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes für die Vermeidung, Minimierung und den Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt erforderlich.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im südlichen an die Lübnitzer Straße (L 95) angrenzenden Bereich des Allgemeinen Wohngebietes werden durch den Verkehrslärm die Schallorientierungswerte der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- überschritten (siehe Pkt. 5).

Entsprechend der Berechnung einer Schallimmissionsprognose (siehe Pkt. 5, Immissionsschutz) wird zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Wohngebiet WA 1 für die Außenbauteile der Straße L 95 zugewandten Südfassaden sowie der Ost- und Westfassaden

ein resultierendes Schalldämmmaß R'_{w, res} von 38 dB festgesetzt, bei den Fenstern entspricht dies einer Schallschutzklasse 3.

Darüber hinaus wird für die direkt an die Landesstraße angrenzende Bauzeile eine Grundrissorientierung dahingehend vorgeschrieben, dass Aufenthalts- und Schlafräume an der der Straße zugewandten Gebäudeseite nur ausnahmsweise und dann mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zulässig sind.

Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB)

Die Festsetzungen zur Pflanzung und zum Erhalt von Gehölzen ergeben sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes und aus dem Inhalt des Grünordnungsplanes. Sie dienen vor allem der Entwicklung wertvoller Biotope, der Durchgrünung des Baugebietes und der Gestaltung der Übergänge zur freien Landschaft.

Mit der in den Artenlisten vorgegebenen Artenauswahl soll die landschaftliche Einbindung erreicht und der ökologische Wert der Pflanzungen erhöht werden.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen wurden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer getroffen. Mit den Vorgaben zur Dachform, zur Dachneigung und Firstrichtung soll eine positive Ortsbildgestaltung im Gebiet gefördert werden.

8 Flächenbilanz

Folgende Aufstellung bietet eine konkrete Übersicht über die Flächennutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 "Lübznitzer Straße Nord".

geplante Flächennutzung im Geltungsbereich	Fläche in qm	prozentualer Anteil
Fläche des Planungsgebietes	88.912	100
Wald	32.344	36,4
Bruttobauland	56.568	63,6
davon: Verkehrsflächen	7.581	8,5
private Grünflächen	8.157	9,2
Nettobauland	40.830	45,9

Nach der 1. Änderung ergibt sich folgende Flächennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 "Lübnitzer Straße Nord":

geplante Flächennutzung im Geltungsbereich	Fläche in qm	prozentualer Anteil
Fläche des Planungsgebietes	88.912	100
Wald	32.344	36,4
Bruttobauland	56.568	63,6
davon: Verkehrsflächen	7.515	8,5
private Grünflächen	8.204	9,2
Nettobauland	40.849	45,9

9 Umsetzung

Wie schon in Pkt. 6.1. dargestellt, befinden sich alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 im Eigentum des Investors. Deshalb sind zur Neuordnung der Grundstücke, d.h. zur Herstellung der Erschließungsflächen und der Baugrundstücke Grundstücksteilungen ausreichend; ein Umlegungsverfahren ist nicht notwendig.

Die Realisierung der Erschließung ist durch entsprechende Verträge zwischen Investor und Stadt bzw. mit den Medienträgern zu sichern.

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderliche Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Pkt. 9.3) sowie die Waldaumpflanzung sind noch vor Satzungsbeschluss vertraglich zu sichern. Die entsprechenden Verträge sind der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zur Prüfung vorzulegen.

10 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Aufstellung des B-Planes ist gemäß Anlage 1 UVG keine UVP-Pflicht gegeben. Nach Regelungen des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie im Land Brandenburg vom 10. Juli 2002 besteht für das Vorhaben auch keine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP-Vorprüfung.

11 Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“).

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine (Teil-)Nichtigkeit auszuschließen.

Tierarten gemäß der Regelungen des § 44 BNatSchG können aufgrund der Gebietsstruktur und der Habitatausstattung im Bereich der zukünftigen Bau- und Verkehrsflächen ausgeschlossen werden.

Ein Landschaftspflegerisches Fachgutachten (Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG) zum 1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 21 "Lübnitzer Straße Nord" Stadt Belzig wurde erstellt und liegt mit den Unterlagen vor.

Rechtsgrundlagen, Quellen

Für das Planverfahren wurden die folgenden Rechtsgrundlagen zum angegebenen Stand zugrunde gelegt.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist"

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008, S. 226), zuletzt geändert 19.05.2016, (GVBl. I/27 Nr. 14)

EG-Richtlinie 92/43 Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) vom 21.05. 1992, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) Vom 21. Januar 2013
([GVBl.I/13, \[Nr. 03, ber. \(GVBl.I/13 Nr. 21\)\]](#))

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 ([GVBl.I/12, \[Nr. 20\]](#)) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 ([GVBl.I/17, \[Nr. 28\]](#))

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. BBl S. 215 ff.)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist

Landesplanungsgesetz und Vorschaltgesetz zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg (Brandenburgisches Landesplanungsgesetz- BbgLPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002
([GVBl.I/03, S.9](#)), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2006
([GVBl.I/06, \[Nr. 08\]](#), S.96, 99)

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43)

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Art. 2 G v. 12.12.2007 (BGBl. I 2873)