

Stadt Eisenhüttenstadt

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 – 1/96 Neuzeller Straße

Begründung

Stand: 27.10.2023

Bekanntmachung



Inhaltsverzeichnis

1. EINFÜHRUNG	3
1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. AUSGANGSSITUATION	5
2.1 Stadträumliche Einbindung	5
2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3. PLANUNGSBINDUNGEN	6
3.1 Landes- und Regionalplanung	6
3.2 Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt	7
3.3 Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt	8
3.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 1. Fortschreibung	8
4. PLANUNGSKONZEPT	9
4.1 Ziel und Zweck der Planung	9
4.2 Städtebauliche Konzeption	9
5. PLANINHALT	11
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3 Nebenanlagen	11
5.4 Bauweise, Firstrichtung und überbaubare Grundstücksfläche	12
5.5 Stellplätze und Garagen	12
5.6 Grünflächen	12
5.7 Verkehrsflächen	13
5.8 Immissionen	13
5.9 Gestalterische Festsetzungen	13
6. UMWELTBERICHT, ARTENSCHUTZ UND ALTLASTEN	13
6.1 Artenschutz	14
6.2 Altlasten	14
7. AUSWERTUNG DER IN DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN	14
7.1 vorgezogene Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB	15
7.2 Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	15
7.3 1. Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB	15
7.4 2. Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	15
7.5 1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	16
7.6 2. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	16
7.7 3. Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	16
8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
9. VERFAHRENSABLAUF	16
10. FLÄCHENBILANZ	18
11. RECHTSGRUNDLAGEN	18

Anhang 1 Bericht zur faunistischen Untersuchung

Anhang 2 Altlastengutachten mit Nachtrag

1. Einführung

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 01/2003 rückwirkend zum 01.04.1998 in Kraft getreten. Mit dem Bebauungsplan wurden, nach der Aufgabe der gartenbaulichen Nutzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden einschließlich der notwendigen Erschließung geschaffen.

In Folge dessen wurden große Teile der Gewächshausflächen zurückgebaut und bis zum Jahre 2000 gemäß des Bebauungsplanes entwickelt. Im Plangebiet verblieben jedoch die Gewächshäuser, die noch einige Jahre weiter genutzt wurden. Erst nach deren Aufgabe im Jahr 2001 und dem Erwerb der Fläche durch die Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG (EWG) erfolgte der Rückbau der restlichen Gewächshäuser. Mit Ausnahme der Umnutzung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes Neuzeller Straße 24 erfolgte bisher keine Nutzung der nachträglich erworbenen Flächen.

Im Jahre 2011 wurde ein Versuch unternommen, den Bebauungsplan für das Plangebiet zu ändern. Aufgrund der geplanten Erhöhung der Baudichte und -masse kam es jedoch schon im Vorhinein zu Bedenken seitens der Anwohner und Stadtverordneten, sodass der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung nicht gefasst wurde.

Da die bestehenden Festsetzungen, vor allem hinsichtlich der Erschließung und der Gestaltung der Gebäude, die aktuelle Nachfrage der Bauherren nicht mehr bedienen, soll diesbezüglich der Bebauungsplan angepasst werden. Die EWG beabsichtigt, die Flächen für den Eigenheimbau zu veräußern. Zur besseren Vermarktung soll das Gebiet im Vorfeld erschlossen werden.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße umfasst die unbebauten Flächen der EWG. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1 ha und befindet sich im Ortsteil Schönfließ.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße umfasst folgende Flurstücke der Flur 3, Gemarkung Eisenhüttenstadt jeweils ganz oder teilweise (tlw.): 1532, 1534, 1909 und 1910 tlw. (Stand des Liegenschaftskatasters vom 01.02.2023).

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße wird begrenzt im Uhrzeigersinn (beginnend im Nordwesten):

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 1532,
- im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1532, 1534 und 1910 bis zur Grenze der tatsächlichen Flächennutzung der Neuzeller Straße 24, weiter entlang der nördlichen und westlichen Grenze der tatsächlichen Flächennutzung der Neuzeller Straße 24 bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 1909,
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 1909,
- im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1910, 1534 und 1532.

Die Flurstücksangaben beziehen sich auf die Flur 3 der Gemarkung Eisenhüttenstadt.

Die Lage des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.



Übersichtsplan Geltungsbereich 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 – 1/96 Neuzeller Straße

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Ortsteil Schönfließ an der Neuzeller Straße nordwestlich der Einmündung Am Rosenhügel. Die Umgebung wird durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt. Im Süden und Osten bilden Reihen- und Mehrfamilienhäuser den Übergang zur Innenstadt. Im Westen befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Diehloer Berge.

Das Plangebiet ist durch eine Buslinie des Busverkehrs Oder-Spree (BOS) an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadt angeschlossen. Die Einstiege der Bushaltestelle Neuzeller Straße befinden sich nördlich und südlich des Änderungsgebietes.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das sich im Eigentum der EWG befindliche Änderungsgebiet liegt mittlerweile seit fast 20 Jahren brach. Der Bebauungsplan Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße sieht für das Änderungsgebiet entlang der Neuzeller Straße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zweigeschossigen, traufständigen Bebauung vor, wobei das Obergeschoss als Sattel- oder Walmdächer ausgebildet werden muss. Das Baufeld hat eine Tiefe von 14 m und nimmt mit seinem Abstand von 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche die Flucht der Bebauung der Neuzeller Straße auf. Die GRZ beträgt 0,35, die GFZ 0,65. Die Dachneigung ist mit 35 – 45 ° festgesetzt. Die Ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im rückwärtigen Bereich ist ein Reines Wohngebiet (WR) mit einer offenen Bauweise festgesetzt, sodass die Errichtung kleiner, zweigeschossiger Hausgruppen, adäquat der bereits bestehenden rückwärtigen Hausgruppen im Süden, senkrecht zur Neuzeller Straße ermöglicht wird. Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Rosenhügel. Als Dachform sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 42° zulässig. Die GRZ beträgt 0,4, die GFZ 0,8. Die Ausnahmsweise nach § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Höhe der baulichen Anlagen im WA und WR wird auf 4,0 m Trauf- und 9,0 m Firsthöhe beschränkt. Als unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe, welche maximal 120 cm über der Höhenlage der Verkehrsfläche (Oberkante Gehweghinterkante bzw. Oberkante Mischverkehrsfläche) liegen darf, festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße beschränkt die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf die überbaubare Grundstücksfläche, wobei eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 3 m zulässig ist. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen um 20 % überschritten werden.

Zum Schutz vor schädlichen Geräuschen, müssen entlang der Neuzeller Straße die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend dem Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße setzt die folgenden grünordnerischen Festsetzungen für das Änderungsgebiet fest:

Die Pflanzung von 5 Bäumen entlang der rückwärtigen Straße, sowie 2 Bäumen im Bereich der Stellplätze. Als Straßenbäume sind Ahorn (mind. Stammumfang 14 – 16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Stellflächen wurden bisher 4 Bäume gepflanzt. Zusätzlich ist ein Baum auf dem Baugrundstück im Bereich der Neuzeller Straße zum Erhalt festgesetzt, dieser ist abgängig.

Hausfassaden sind mit mindestens einer Kletterpflanze pro Haus zu begrünen. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind flächig zu begrünen.

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden ist im Vorgarten ein Laubstrauch (mind. Pflanzqualität 100-150 2-fach verschult mit Ballen oder Container) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Neuerrichtung von Wohngebäuden sind auf Grundstücken über 500 m² Baugrundstücksgröße 40 % der Baugrundstücksfläche dicht mit Sträuchern, bodendeckenden Stauden, Gehölzen sowie mit mindestens 2 mittelkronigen Laubbäumen bzw. 4 Obstbäumen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu erhalten.

Straßenflächen sind zu pflastern, um eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße setzt die folgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das Änderungsgebiet fest:

Außenfassaden sind zu verputzen. Ausnahmsweise sind Holzverkleidungen und matte Blechmaterialien, vorrangig im Obergeschoss, zulässig.

Die Dacheindeckung ist in rötlichen Dachziegeln und -steinen vorzunehmen.

Vorgarteneinfriedungen (mit Ausnahme entlang der Neuzeller Straße) sind nur als Holzzaun oder Hecke zulässig. Hintere Einfriedung sind nur als Hecken zulässig. Zusätzlich kann ein bis zu 1,20 m hoher Maschendrahtzaun in Kombination errichtet werden.

Als Sicht- und Windschutz sind max. 2 m hohe und max. 3 m lange begrünte Holzgeflechtzäune oder begrünte Mauern zulässig.

3. Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemeinsame Landesplanung

Derzeit ist kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Eisenhüttenstadt ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)
- Regionalplan Oder-Spree, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ vom 28.05.2018
- Satzung über den sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree vom 21.06.2021

Auf die Planungsabsicht bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Z 1.1 LEP HR
Eisenhüttenstadt befindet sich im Weiteren Metropolraum
- Z 3.6 Abs. 1 LEP HR
Eisenhüttenstadt ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolraum
- Z 5.2 Abs. 1 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen
Die neue Siedlungsfläche befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes von Eisenhüttenstadt
- Z 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung
Die Stadt Eisenhüttenstadt gehört als Mittelzentrum im weiteren Metropolraum zu den Schwerpunkten der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. In den Schwerpunkten ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Einschränkung möglich.

Regionalplanung

Es besteht kein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Sachlichen Teilregionalplans „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“. Das Vorhaben steht vollumfänglich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

3.2 Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt

Die aktuelle Plangrundlage für die städtebauliche Entwicklung bildet der Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt, der im Jahr 1998 beschlossen und nach seiner Genehmigung am 15.04.1999 wirksam wurde. Der Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt wurde danach an vier Stellen geändert und an sieben Stellen berichtigt. Die letzte Berichtigung ist seit dem 19.01.2022 wirksam.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bebauung dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße leitet sich somit aus dem Flächennutzungsplan ab.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt

3.3 Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt

3.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 1. Fortschreibung

Im Jahre 2022 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eisenhüttenstadt (INSEK) zum zweiten Mal fortgeschrieben. Die Konzeption bietet der Stadt ein zentrales Steuerungselement für das angestrebte zukünftige Stadtentwicklungsgeschehen.

Die Diversifizierung des stark vom Mietwohnungsbau der großen Wohnungsunternehmen geprägten Wohnungsmarktes ist eines der Ziele des INSEK. U.a. in Schönfließ soll eine nachhaltig bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung erfolgen, in dem attraktive Wohnangebote für vielfältige Nutzergruppen geschaffen werden. Dies schließt auch eigentumsbezogene Wohnformen ein.

4. Planungskonzept

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße sollen die unbebauten Flächen, deren Festsetzungen nicht mehr der heutigen Nachfrage entsprechen, als Eigenheimgrundstücke entwickelt werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße erfolgt eine Reorganisation der Erschließung und Neuaufteilung der Baufelder. Wie auch der bestehende Bebauungsplan sieht die 1. Änderung die Errichtung von maximal zweigeschossigen Wohngebäuden vor.

4.2 Städtebauliche Konzeption

Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurde eine städtebauliche Konzeption mit 2 Planungsalternativen erstellt, um unterschiedliche Erschließungsvarianten miteinander zu vergleichen. In der nicht favorisierten Variante 1 sollte die Erschließungsstraße den bestehenden Anschluss Am Rosenhügel nutzen und weiter entlang der Stützmauer verlaufen, um dann auf Höhe der Grünstraße an die Neuzeller Straße anzuschließen.

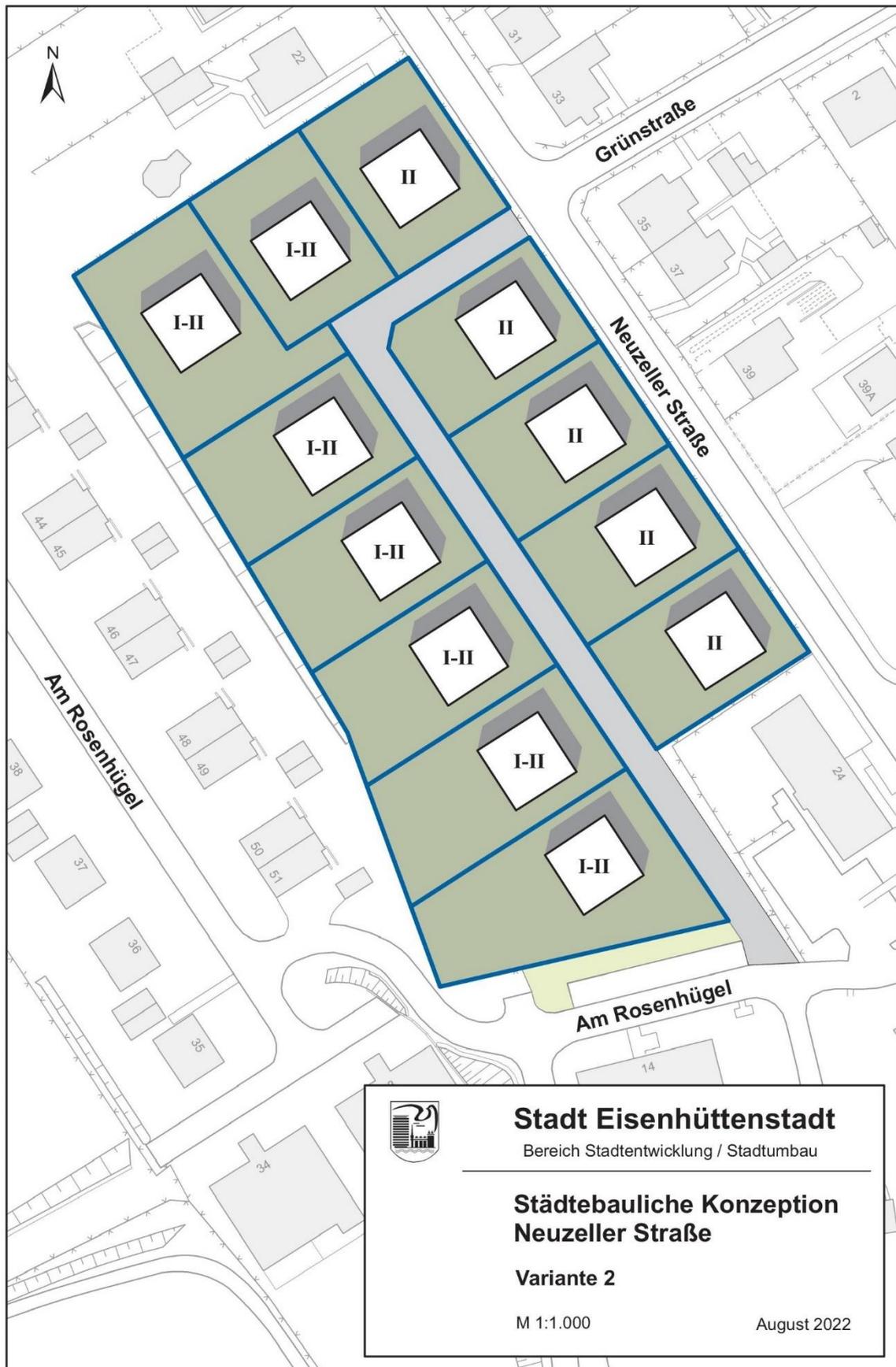


nicht favorisierter Straßenverlauf der Variante 1



ursprünglicher Straßenverlauf Variante 2

Im Ergebnis der vorgezogenen Behördenbeteiligung wurde jedoch der Variante 2 mit der inneren Erschließung der Vorzug gewährt. Somit kann eine kostengünstigere Erschließung der Grundstücke entlang der Neuzeller Straße gewährleistet werden. Zur Minimierung der Verkehrsfläche wurde der westliche Erschließungsstich dem nordwestlichen Grundstück zugeordnet. Entlang der Neuzeller Straße ist eine traufständige; zweigeschossige Bebauung mit Sattel- und Walmdächern vorgesehen, um das Erscheinungsbild in der Neuzeller Straße zu wahren. Auf den rückwärtigen Flächen sind ein- und zweigeschossige Gebäude ohne Vorgaben zur Dachform und Firstrichtung vorgesehen.



5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 ausgewiesen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind nicht zulässig, da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes nicht vereinbar ist und auch die Nutzung durch flächenintensive Gartenbaubetriebe dem gewünschten Gebietscharakter widerspricht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zukünftige bauliche Auslastung der Grundstücke im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Entlang der Neuzeller Straße ist darüber hinaus die Festsetzung einer Traufhöhe erforderlich.

Die GRZ wird im WA 1 und WA 2 auf 0,25 festgesetzt. Dieser Versiegelungsgrad ist hinsichtlich der Grundstücksgrößen und der festgesetzten Bauweise mit Einzelhäusern aufgrund der erforderlichen seitlichen Abstandsflächen ausreichend und beugt einer übermäßigen Versiegelung vor.

Die Geschossigkeit wird im WA 1 als zwingend zweigeschossig festgesetzt. Zusätzlich wird eine Traufhöhe von 4,00 - 5,00 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt dient hierbei der bestehende Gehweg entlang der Neuzeller Straße. Die Festsetzung orientiert sich am Ursprungsbebauungsplan und dient dazu, in Kombination mit den Festsetzungen zur Dachform und -neigung, das Straßenbild der Neuzeller Straße zu bewahren.

Unter Traufhöhe ist im Allgemeinen die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe befindet.

Im WA 2 ist die Errichtung ein- und zweigeschossiger Gebäude, ohne die Festsetzung einer Traufhöhe, zulässig, wodurch eine individuelle Nutzung der Grundstücke durch die Bauherren ermöglicht wird.

5.3 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gemäß § 14 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf dem gesamten Grundstück zulässig. Ausgenommen davon ist der Bereich zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Neuzeller Straße im WA 1 sowie der Planstraße A im WA 2. Die Festsetzung dient dazu das Ortsbild in der Neuzeller Straße zu wahren. Der Nachbarschaftsschutz bleibt durch das Abstandsflächenrecht in der Brandenburgischen Bauordnung gewahrt.

5.4 Bauweise, Firstrichtung und überbaubare Grundstücksfläche

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Umsetzung des städtebaulichen Zieles, der Schaffung von Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser.

Im WA 1 wird eine parallel zur Neuzeller Straße verlaufende Firstrichtung festgesetzt. Dies leitet sich aus dem Ursprungsbebauungsplan, dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 03-8/92 Kieskuppenweg sowie der Bebauung in der Neuzeller Straße ab. Die Festsetzung dient dazu das vorhandene Straßenbild zu wahren.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet überwiegend durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Lediglich im WA 1 wird straßenbegleitend eine Baulinie festgesetzt. Die Festsetzung der Baulinie ist notwendig, um eine einheitlich straßenbegleitende Bebauung zu gewährleisten und somit die Ziele der städtebaulichen Konzeption zu wahren. Geringfügige Überschreitungen der Baulinie durch Gebäudeteile, die nach der Brandenburgischen Bauordnung innerhalb der Abstandsflächen errichtet werden dürfen, können zugelassen werden. Hierzu zählen beispielsweise Erker sowie Eingangsüberdachungen und Windfänge, wenn diese nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,5 Meter hervortreten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 haben einen Abstand von 6 m zur Straßenverkehrsfläche und eine Tiefe von 15 m.

5.5 Stellplätze und Garagen

Um einer störenden Häufung von Stellplätzen und Garagen auf den hinteren Grundstücksbereichen entgegenzuwirken und um der übermäßigen Versiegelung der Grundstücke durch Zufahrten vorzubeugen, sind Garage und Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in deren seitlichen Bauwich zulässig. Stellplätze sind zusätzlich im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der straßenseitigen Grundstücksgrenze sowie im seitlichen Bauwich zulässig.

Aufgrund der rückwärtigen Erschließung der Grundstücke im WA 1 ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen auf dem gesamten Grundstück, mit Ausnahme des Grundstücksbereiches zwischen der Baulinie und der Neuzeller Straße, zulässig.

5.6 Grünflächen

Die Fläche im Süden des Plangebietes entlang der Straße Am Rosenhügel wird als private Grünfläche festgesetzt. Zusätzlich werden dort 5 einheimische Laubbäume gepflanzt. Die Anzahl ergibt sich aus den im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten 5 Straßenbäumen. Dabei wird der bereits vorhandene Baumbestand berücksichtigt, sofern dieser dauerhaft erhalten bleibt.

5.7 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sämtliche Grundstücke im Plangebiet, auch die Grundstücke des WA 1, werden über diese erschlossen. Eine Erschließung der Grundstücke von der Neuzeller Straße ist nicht vorgesehen und wird durch den Landesbetrieb Straßenwesen nicht gestattet.

5.8 Immissionen

Das Plangebiet wird im Bereich des WA 1 entlang der Neuzeller Straße durch Verkehrsgeräusche beeinflusst. Überschlägige Schätzungen des Landesamtes für Umwelt gehen von einem Beurteilungspegel von tagsüber 65 dB(A) und nachts 54 dB(A) aus. Damit werden die Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) deutlich überschritten.

Zum Schutz vor Geräuschen des Straßenverkehrs wird festgesetzt, dass im WA 1 - bei Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit Fenstern zu der von der Neuzeller Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein müssen. Als straßenabgewandte Gebäudeseite gelten solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

5.9 Gestalterische Festsetzungen

Mit dem Verbot von Schottergärten verfolgt die Stadt Eisenhüttenstadt das Ziel die Biodiversität im Plangebiet zu erhöhen. Des Weiteren wird eine Verringerung des Versiegelungsgrades angestrebt, da Schottergärten häufig durch eine wasserundurchlässige Folie vor Unkrautbewuchs geschützt werden. Zusätzlich dient das Verbot der Verbesserung des Mikroklimas. Vor allem in den Sommermonaten heizen Schottergärten sich im Vergleich zu Grünflächen schneller auf und geben diese zusätzliche Hitze an die Umgebung ab.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen dazu das vorhandene Straßenbild der Neuzeller Straße sowie der Planstraße A zu wahren. In der Neuzeller Straße sind offene Zäune geringer Höhe vorherrschend. Die maximale Höhe der Einfriedungen von 1,25 m orientiert sich dabei an den Höhen des Brandenburgischen Nachbarschaftsgesetzes und gilt nur für die straßenbegleitenden Grundstücksbereiche. Einfriedungen zum Nachbarn in einem Abstand von 6 m zu den Straßenverkehrsflächen sind ohne Höhenbeschränkung zulässig. Hierbei sind jedoch die Vorgaben der Brandenburgischen Bauordnung zu beachten.

Die Festsetzungen zur Dachform im WA 1 werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 45°. Die Festsetzungen zur Dachform und -neigung dienen in Kombination mit den Festsetzungen zur Firstrichtung und Traufhöhe dazu das Straßenbild der Neuzeller Straße zu bewahren.

6. Umweltbericht, Artenschutz und Altlasten

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Eisenhüttenstadt Gebrauch.

6.1 Artenschutz

Durch das Vorhaben werden jedoch Belange des Artenschutzes berührt.

Der vorliegende Bericht zur faunistischen Untersuchung erfolgt im Hinblick auf nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (VSRL) geschützten Vogelarten.

Der Bericht zur faunistischen Untersuchung dient als fachliche Grundlage um Artenschutzbelange im Sinne des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-RL und europäische Vogelarten des Artikel 1 VSRL so frühzeitig wie möglich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens klären und regeln zu können. Der Bericht zur faunistischen Untersuchung ist als Anhang 1 der Begründung beigefügt.

Es wurde ein Schlafplatz einer Kohlmeise gefunden. Zudem besteht der Brutverdacht eines Rotkehlchens bzw. eines Wurf- und Überwinterungsplatzes des Braunbrüstigels. Ferner wurde das Vorkommen des Maulwurfes nachgewiesen. Die Nutzung des Baumbestandes durch geschützte Fledermausarten konnte nicht nachgewiesen werden.

Als Ersatz für die Lebensstätte der Kohlmeise ist ein Nistkasten aufzustellen. Dies ist als Hinweis F im Bebauungsplan aufgenommen worden. Eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan kann jedoch nicht erfolgen, da der bodenrechtliche Bezug fehlt. Daher wird der Nistkasten im Zuge des Erschließungsvertrages mit dem Eigentümer gesichert.

6.2 Altlasten

Das Untersuchungsgebiet war bis Ende der 1990er Jahre ein Standort für Pflanzenproduktion in Eisenhüttenstadt. Daher besteht die Möglichkeit, dass verschiedene Chemikalien in Form von Düngern oder Herbiziden und Pestiziden sowie Betriebsmittel bei der Produktion zum Einsatz gekommen sind. Aufgrund dieser Vermutung wird das Untersuchungsgebiet im Altlastenkataster unter der Nummer 0203671081 geführt.

Aufgrund dessen wurde ein Altlastengutachten erstellt. Die Proben wurden nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze, Mineralölkohlenwasserstoffe und Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe analysiert. Auf Grundlage der derzeit vorliegenden Ergebnisse ist eine sensible Nutzung für Wohnbebauung und Nutzgärten uneingeschränkt möglich.

In einem Nachtrag wurde die Gefährdung des Grundwassers durch Rückstände im Boden aufgrund deren Immobilität ausgeschlossen.

Das Altlastengutachten und der Nachtrag ist als Anhang 2 der Begründung beigefügt.

7. Auswertung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße zu entscheiden.

7.1 vorgezogene Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB

Über folgende Sachverhalte wurde im Rahmen der Abwägung entschieden:

Folgende Einwendungen/ Anregungen/ Hinweise wurden **berücksichtigt**:

- Erstellung eines flächenrepräsentativen Altlastengutachtens
- Erstellung einer faunistischen Untersuchung zum Habitatpotenzial des vorhandenen Gehölzbestandes; Ergebnis: Anbringung eines Nistkastens
- Favorisierung der Variante 2, innere Erschließung
- Anpassung Straßenplanung im nordwestlichen Bereich

Folgende Anregungen/ Hinweise wurden **teilweise berücksichtigt**:

- Ermittlung Schallimmissionen der Neuzeller Straße zur Abwehr von Verkehrsgeräuschen; nicht erfolgt, stattdessen immissionsschutzrechtliche Festsetzung zur Grundrissausrichtung in Abstimmung mit Landesamt für Umwelt

7.2 Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

7.3 1. Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB

Über folgende Sachverhalte wurde im Rahmen der Abwägung entschieden:

Folgende Einwendungen/ Anregungen/ Hinweise wurden **berücksichtigt**:

- ehem. textliche Festsetzung zur Anbringung eines Nistkastens wird zum Hinweis F, Realisierung wird im Erschließungsvertrag gesichert
- Festsetzung zur Bepflanzung des Grundstückes mit 40% Sträuchern und Gehölzen wird ersatzlos gestrichen
- vorhandener Baumbestand auf der privaten Grünfläche anrechenbar

Folgende Einwendungen/ Anregungen/ Hinweise wurden **nicht berücksichtigt**:

- Festsetzung einzelner Grundstückszufahrten entlang der Planstraße A

7.4 2. Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Über folgende Sachverhalte wurde im Rahmen der Abwägung entschieden:

Folgende Einwendungen/ Anregungen/ Hinweise wurden **berücksichtigt**:

- ehem. textliche Festsetzung zur Anbringung eines Nistkastens wird zum Hinweis F, Realisierung wird im Erschließungsvertrag gesichert
- Prüfung des Gefahrenpotentials des Grundwasser hinsichtlich erhöhter Bodenwerte

Folgende Einwendungen/ Anregungen/ Hinweise wurden **nicht berücksichtigt**:

- Planung von Besucherparkplätzen im öffentlichen Verkehrsraum

7.5 1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

7.6 2. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

7.7 3. Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der 3. Behördenbeteiligung wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der 1. Änderung werden die nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße der aktuellen Nachfrage der Bauherren angepasst. Das Vorhaben schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von 10 - 15 Bauparzellen für Eigenheime.

Durch den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 – 1/96 Neuzeller Straße besteht die Möglichkeit, die Entscheidung über Bauvorhaben für einen Zeitraum von 12 Monaten gemäß § 15 BauGB zurückzustellen und ggf. eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen. Des Weiteren ist durch den Aufstellungsbeschluss die Möglichkeit gegeben, Vorhaben gemäß § 33 BauGB vor Abschluss der Planaufstellung zu genehmigen.

9. Verfahrensablauf

Die Änderung soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden wenn:

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- die nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist,
- keine Vorhaben zugelassen werden sollen, die UVP-pflichtig sind,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und EU-Vogelschutzgebiete) bekannt sind
und
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Dies ist bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße der Fall.

Im Verfahren der Aufstellung kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3

Satz 1 BauGB auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und die vorgezogene Behördenbeteiligung sowie auf eine Umweltprüfung und damit auf den Umweltbericht verzichtet werden. Hinsichtlich des Verzichtes auf die Umweltprüfung und des Umweltberichtes, sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung macht die Stadt Gebrauch von dieser Möglichkeit. Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und der Öffentlichkeit wird die Möglichkeit zur Äußerung zur Planung innerhalb einer bestimmten Frist eingeräumt. Zur frühzeitigen Informationsgewinnung wird die vorgezogene Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bebauung dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße leitet sich somit aus dem Flächennutzungsplan ab.

Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss (Ausfertigung)	am 01.07.2021
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	am 15.09.2021
Vorgezogene Behördenbeteiligung	vom 21.09.2021 bis 07.10.2021
Unterrichtung der Öffentlichkeit	vom 21.09.2021 bis 07.10.2021
1. Behördenbeteiligung	vom 07.07.2022 bis 09.08.2022
1. Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 03.11.2022 bis 06.12.2022
2. Behördenbeteiligung	vom 03.11.2022 bis 09.12.2022
2. Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 10.02.2023 bis 28.02.2023
3. Behördenbeteiligung	vom 10.02.2023 bis 28.02.2023
Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen	am 22.02.2023
Satzungsbeschluss	am 05.07.2023
Ausfertigung	am 24.07.2023
Bekanntmachung	am 07.09.2023

10. Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2	8.860 m ²
private Grünfläche	130 m ²
Straßenverkehrsflächen	990 m ²
Plangebiet	9.980 m²

11. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4 Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4 Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, [Nr. 18], S.6)