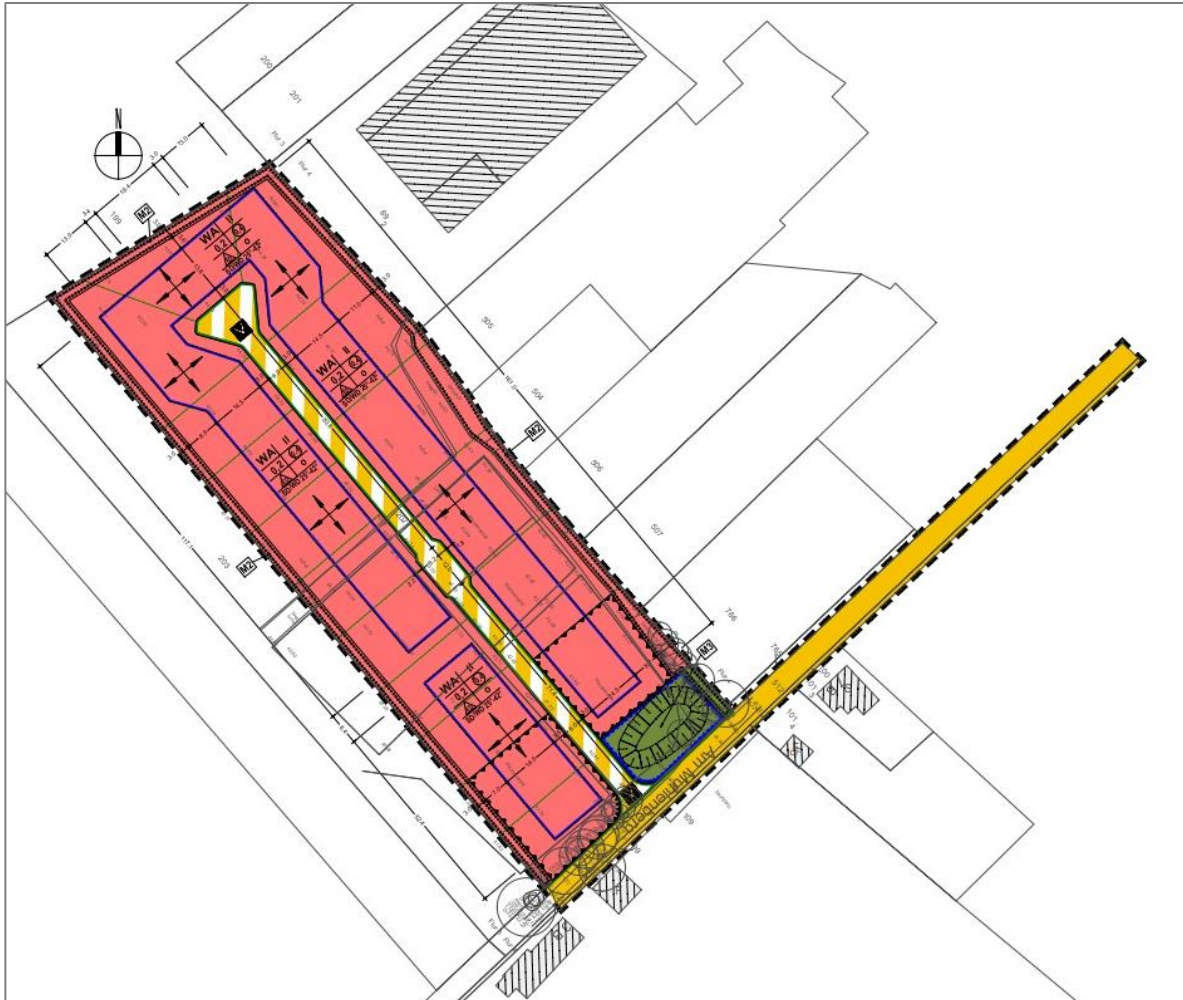


---

Gemeinde Fehrbellin  
**Bebauungsplan Nr. 1**

**„Wohngebiet Weinberg“**  
Ortsteil Wustrau-Altfrisesack



**Begründung einschl. Umweltbericht**  
*Gemäß § 2a Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB)*  
**Entwurf 05/2024**

---

**HORSTMANN UND HOFFMANN**  
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG

ALTE POSTSTRASSE 1 57258 FREUDENBERG  
TEL.: 02734/7010 (7019)



**Planbegründung**

**Inhalt**

<b>1. Anlass der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2. Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
<b>3. Lage im Raum und Fläche des Plangebietes</b>	<b>6</b>
<b>4. Übergeordnetes Planungsrecht</b>	<b>8</b>
4.1 Landes- und Regionalplanung	8
4.2 Flächennutzungsplan	11
4.3 Gestaltungssatzung der Gemeinde Wustrau-Altfrisesack	12
4.4 Umwelt- und Naturschutz	12
<b>5. Fachplanungsbezogene Anforderungen</b>	<b>14</b>
5.1 Abfallentsorgung	14
5.2 Altlasten	14
5.3 Geologie	14
5.4 Denkmalschutz	17
5.5 Immissionsschutz	17
5.5.1 Pferdebewegungshalle	17
5.5.2 Sportplatzgelände	20
5.5.3 Abschließende Bewertung	24
5.6 Kampfmittelbelastung	25
5.7 Natur- und Landschaftsschutz	25
5.8 Wasserrechtliche Belange	26
5.8.1 Trinkwasserversorgung	26
5.8.2 Löschwasserversorgung	27
5.8.3 Schmutzwasserentsorgung	27
5.8.4 Niederschlagswasser	27
5.9 Elektrizität	29
5.10 Telekommunikation	30
<b>6. Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>31</b>
<b>7. Städtebauliche Rahmendaten und Planungskonzeption</b>	<b>32</b>
<b>8. Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen</b>	<b>33</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung	33
8.2 Maß der baulichen Nutzung	33
8.2.1 Grundflächenzahl	33
8.2.2 Geschossflächenzahl	34
8.2.3 Anzahl der Vollgeschosse	34
8.3 Bauweise	35
8.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	35
8.5 Erschließung	35
8.5.1 Äußere Erschließung (Straßenverkehr)	35
8.5.2 Innere Erschließung	36
8.5.3 Ruhender Verkehr	37
8.5.4 Fußgänger- und Radfahrverkehr	37
8.5.5 Öffentlicher Personennahverkehr	37
8.6 Private Grünfläche / Fläche für den Wasserabfluss	38
8.7 Sonstige Grünfestsetzungen	38
8.8 Gestaltungsrechtliche Vorschriften gem. § 87 BbgBO	41
<b>9. Auswirkungen der Planung</b>	<b>42</b>
9.1 Auswirkungen auf die Umwelt	42
9.2 Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen	43
9.3 Auswirkungen auf das örtliche Verkehrsnetz	44
9.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	45
9.5 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung	45

**Planbegründung**

<b>10. Verfahren</b>	<b>46</b>
<b>11. Rechtsgrundlagen</b>	<b>47</b>
<b>12. Anlagen</b>	<b>48</b>

**Anhang 1:**

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Umweltbericht;

**Anhang 2:**

Artenschutzfachbeitrag und Potenzialanalyse für geschützte Arten;

**Anhang 3:**

Geruchsimmissionsprognose, Gutachten Müller-BBM;  
Staubprognose, Müller-BBM

**Anhang 4:**

Schalltechnische Untersuchung G 20-022-01, Ing.-Büro Ihler  
Schalltechnische Untersuchung GS 20-022-01 Nachtrag Pferdehof,  
Nachträgliche Stellungnahme

**Anhang 5:**

Baugrunduntersuchung, Umwelt Möckel, Ing.mbH;

**Anhang 6:**

Kurzstellungnahme, FIRU;

## **Planbegründung**

### **1. Anlass der Planung**

Es ist beabsichtigt, das Grundstück Gemarkung Wustrau, Flur 3, Flurstück 202 einer Wohnbebauung zuzuführen.

Die Gemeinde Fehrbellin und das gilt in gleichem Maße für den Ortsteil Wustrau-Altfrisesack unterliegt einer in ständigem Wachstum begriffenen Zunahme der Nachfrage nach Wohnraum, speziell nach Neubaumaßnahmen im Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnungsbau.

Der Bebauungsplan soll durch die Schaffung entsprechenden Baurechts das Angebot an Wohnungsbaugrundstücken im Gemeindeteil Wustrau-Altfrisesack in nennenswertem Umfang erhöhen und damit einen wichtigen Beitrag leisten bei der Verbesserung der angemessenen Versorgung des Ortes mit Wohnbau-land.

Wichtiger Planungsgrundsatz muss hierbei sein, dass das neue Baugebiet gestalterisch und funktional eine harmonische Ergänzung der gewachsenen Ortslage darstellt. Gleichzeitig muss dafür Sorge getragen werden, dass Nutzungskonflikte mit Bestandsnutzungen und vorhandener Infrastruktur erst gar nicht entstehen bzw. dass für vermeintliche Konfliktlagen Lösungen angeboten werden, die ein verträgliches Nebeneinander von Bestandsnutzungen und Planung ermöglichen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Dauer sichern helfen.

Zudem liegt das Plangebiet im Übergangsbereich vom südlichen Ortsrand der gewachsenen Dorflage zum angrenzenden Grün- und Freiraum. Hier gilt es, einen harmonischen Übergang zu den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen zu finden und eine Verzahnung von Siedlungsraum auf der einen und Grün- und Freiraum auf der anderen Seite zu organisieren.

### **2. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Gemeindevertretung Fehrbellin fasste bereits am 09.06.1994 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Wohngebiet "Am Weinberg". Die seinerzeitige Standortwahl erfolgte auf der Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplans. Zum damaligen Zeitpunkt lag ein Flächennutzungsplan noch nicht vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte daher auf der Grundlage des § 8 Abs. 4 BauGB, nachdem ein Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden kann, wenn der Bebauungsplan einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Am Weinberg“ wurde erstmalig im Zeitraum 1994 bis 1997 durchgeführt und am 20.03.1997 als Satzung beschlossen. Aufgrund einer Reihe von Planungsmängeln wurde der Satzung jedoch durch das damals zuständige Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen die erforderliche Genehmigung versagt.

## Planbegründung

Durch die Versagung der Genehmigung musste das Planverfahren neu aufgerollt werden. Gleichzeitig trat der bis dato federführende Planungs- und Erschließungsträger vom Vorhaben zurück.

Mit Beschluss vom 16.09.1999 hat die Gemeinde Wustrau-Altfrisesack die Entscheidung getroffen, die Planung und Erschließung des Vorhabens an einen neuen Träger, die TAMAX Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft mbH aus Berlin zu übertragen, unter der Verpflichtung, die Planung, Erschließung und Vermarktung auf eigene Kosten durchzuführen.

Ein begleitend abgeschlossener städtebaulicher Vertrag mit Datum vom 30.05.2000 sicherte diese Vereinbarung verbindlich ab.

Infolgedessen wurde die Planung überarbeitet, mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und in der als „1.Änderung des Bebauungsplans“ genannten Fassung nach Durchführung der erneut erforderlichen Verfahrensschritte zum erneuten Satzungsbeschluss vorgelegt.

Die damalige Gemeindevertretung Wustrau-Altfrisesack hat daraufhin in Ihrer Sitzung am 26.09.2002 den erneuten Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.1 „Wohngebiet Weinberg“ gefasst, der anschließend der höheren Verwaltungsbehörde, Landkreis Ostprignitz-Ruppin mit Antrag auf Genehmigung vom 28.01.2003 vorgelegt wurde.

Der Landkreis als höhere Verwaltungsbehörde hat die Genehmigung auch dieser Planfassung wiederum versagt. Er begründet die Versagung in seinem Bescheid vom 29.04.2003 mit den folgenden Mängeln:

Abwägungsdefizite:

- fehlerhafte Berücksichtigung Immissionsschutzrechtlicher Probleme,
- Nichtberücksichtigung der Reithalle in der Fläche des Plangebietes,
- fehlerhafte Abwägung bei drei Bürgerstellungnahmen,
- fehlerhafte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung,

Inhaltliche Planungsmängel:

- Bedenken gegenüber der Eindeutigkeit, Angemessenheit und Erforderlichkeit von Festsetzungen,
- Die Begründung der getroffenen Festsetzungen ist nicht ausreichend

Im Jahre 2016 hat der Grundstückseigentümer, nunmehr die TAMAX Grundstücksgesellschaft mbH als legitimierter Nachfolger des bisherigen Planungsträgers, einen neuen Anlauf unternommen, die Planung zu einem erfolgreichen Ende zu führen.

Mit Schreiben vom 12.09.2016 an die TAMAX erklärt die Gemeinde, dass sie bereit ist, das Planverfahren erneut aufleben zu lassen, wenn erstens der weiterhin bestehende städtebauliche Vertrag angepasst wird und zweitens das Planverfahren zu einem frühen Zeitpunkt (hier: erneute Offenlage gem. § 4a Abs.3 in Verbindung mit §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB) wieder aufgenommen wird.

Die vorliegende Planung stellt den nun dritten Versuch dar, die Planung zu einer gültigen Satzung zu bringen und damit gültiges Baurecht zu schaffen.

### 3. Lage im Raum und Fläche des Plangebietes



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.1 „Wohngebiet Weinberg“ in der Ortsgemeinde Wustrau-Altfrisesack befindet sich im nordwestlichen Teil des historisch gewachsenen Ortes. Die Erschließung erfolgt über die L164 „Ernst-Thälmann-Straße“ und die Gemeindestraße „Hohes Ende“. Die Straße „Am Mühlenberg“ ist Bestandteil des Plangebietes bis auf Höhe des Sportplatzes. Hier zweigt die innere Erschließung des Plangebietes rechtwinklig in Richtung Nordwesten ab.

Die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen stellen sich wie folgt dar:

Im **Norden** erstreckt sich die mit Ackerland bewirtschaftete Agrarlandschaft der Ruppiner Platte. Die angrenzenden Flurstücke sind die Flurstücksnummern 199 und 201 der Flur 3.

## Planbegründung

Im **Osten** schließt die bebaute Ortslage Wustrau-Altfrisesack an. Der Ortskern ist als MD-Gebiet (Dorfgebiet) anzusprechen. Vor dem nahen See ist das Zientenschloss als barocke Anlage mit Park die östliche Seite des Angers „Hohes Ende“. Die früheren Gehöfte zur Westseite des Angers sind heute überwiegend von Wohnnutzung und Kleingewerbe geprägt. Die landwirtschaftliche Nutzung der ehemaligen Höfe findet allenfalls im Nebenbetrieb statt mit einer Ausnahme. Am nordwestlichen Ende der Straße befindet sich ein Betrieb mit Pferdehaltung und Reitbetrieb.

Die unmittelbar angrenzenden Flurstücke sind:

Flur 3, Nr. 89/2 Reitbetrieb / Pferdehaltung  
Flur 3, Nr. 504 Pferdehaltung  
Flur 3, Nr. 505 Pferdehaltung  
Flur 3, Nr. 506 Hausgarten  
Flur 3, Nr. 507 Hausgarten  
Flur 3, Nr. 766 Gehölzbestand

Im **Süden** schließt sich jenseits der Gemeindestraße „Am Mühlenberg“ ebenfalls die geschlossene Ortslage von Wustrau-Altfrisesack an.

Die unmittelbar angrenzenden Flurstücke sind:

Flur 3, Nr. 109 und 212 Sportplatz mit Vereinsgebäude sowie Brachland  
Flur 3, Nr. 101/2 Wohngebäude mit Campingplatznutzung  
Flur 3, Nr. 101/3 Wohngebäude  
Flur 3, Nr. 101/4 Wohngebäude

Im **Westen** grenzen landwirtschaftliche Flächen in Form von Ackerflächen, Grünland und Pferdekoppeln an das Plangebiet an (Parzellen Flur 3 Nr. 194 bis 199 und 203 bis 208). In ca. 200 Metern Abstand folgt der Weinberg, ein Grabhügel der Bronzezeit, der mit Laubgehölzen bestockt ist.

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus der Fläche des Grundstücks Gemarkung Wustrau, Flur 3, Nr. 202. Es weist eine Gesamtfläche von 13.086 qm auf. Die Gemeindestraße „Am Mühlenberg“ wird von Ihrer Einmündung in die Straße „Hohes Ende“ bis zum Flurstück 202 Bestandteil des Bebauungsplans, da deren Ausbau zur Sicherung der Erschließung zwingend erforderlich ist.

Das Plangebiet (Parzelle 202) steigt von Südosten (Straße „Am Mühlenberg“) in Richtung Nordwesten von ca. 40 m über NHN auf ca. 44 m über NHN stetig an.

Entgegen der Planfassung, die dem ergänzenden Aufstellungsbeschluss vom 18.01.1996 zugrunde lag, sind die Flächen der damals integrierten Grundstücke Gemarkung Wustrau, Flur 3, Nr. 89/2, 504, 505, 506, 507 und 97 nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr.1 „Wohngebiet Weinberg“ der Ortsgemeinde Wustrau-Fehrbellin.

## 4. Übergeordnetes Planungsrecht

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

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

Das Planverfahren hat eine längere Vorgeschichte. Im Zuge der früheren Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1 der Ortsgemeinde Wustrau-Altfrisesack wurde dem Planungsvorhaben seinerzeit jeweils von Seiten der zuständigen Behörden aus landesplanerischer/raumordnerischer und regionalplanerischer Sicht zugestimmt.

So urteilte das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg als damals zuständige Behörde im Rahmen der Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung in seiner Verfügung vom 11.05.1994:

*„Die Mitteilungen der Ziele der Landesplanung und Raumordnung und landesplanerischen Stellungnahme für die Gemeinde Wustrau-Altfrisesack vom 28.02.92, 16.02.93, 04.03.93, 05.03.93 und 03.11.93 sind für die Bauleitplanung der Gemeinde weiterhin zu beachten.*

*Auf dieser Grundlage beurteilen wir die eingereichte Voranfrage zum Bebauungsplan "Wohngebiet Weinberg (ca. 2,0 ha; 18 WE) in der Gemeinde Wustrau-Altfrisesack wie folgt:*

*Aus landes- und regionalplanerischer Sicht kann dem Vorhaben am o.g. Standort nunmehr zugestimmt werden.*

*Das Plangebiet (entsprechend der Planzeichnung vom Februar 1994, M. 1:3000) wurde auf ca. 2,0 ha begrenzt und liegt am Rande des potentiellen Siedlungsbereiches der Gemeinde; es entspricht damit den Kriterien einer geordneten Siedlungsentwicklung."*

Im Rahmen der Wiederaufnahme der Planung nach der ersten Versagung der Genehmigung nahm die nunmehr zuständige Dienststelle der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Brandenburg-Berlin im Rahmen der Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung mit Verfügung vom 05.02.1996 wie folgt Stellung:

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

*Gemäß o.g. Gesetz zum Landesplanungsvertrag sind die darin enthaltenen Grundsätze zu berücksichtigen und die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen.*

*Am 4.4.1995 haben das Kabinett des Landes Brandenburg und der Senat von Berlin dem Entwurf des Landesentwicklungsprogramms Berlin/Brandenburg und des Landesentwicklungsplans für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (LEPeV) zugestimmt. Nunmehr gelten die hierin festgeschriebenen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung als eingeleitet.*

## Planbegründung

*Die darüber hinaus gehenden sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden aus den Grundsätzen der Raumordnung gemäß Raumordnungsgesetz und aus Raumordnungsverfahren entwickelt. Sie sind im Rahmen der Bauleitplanung in der Abwägung ebenfalls zu berücksichtigen.*

*Die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden Ihnen für Ihr Plangebiet bereits mitgeteilt. Ergänzend dazu nehmen wir zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:*

*Der Erweiterung um ca. 0,13 ha wird zugestimmt.“*

Seither hat sich bis zum jetzigen Planentwurf mit Stand 02-2021 der Landesentwicklungsplan als Grundlage zur Beurteilung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für das Plangebiet geändert. Seit dem 13.05.2019 ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) gültig und für die kommunale Bauleitplanung maßgeblich. Die landesplanerische Einstufung der Gemeinde Wustrau-Altfrisesack hat sich gegenüber dem vormals gültigen LEPeV nicht geändert. Zum anderen hat sich gegenüber den Vorgängerfassungen des Bebauungsplans die Fläche seines Geltungsbereiches auf aktuell nur noch 1,3 ha verkleinert. Von den ursprünglich geplanten 18 Hauseinheiten sind nunmehr noch 17 Einheiten vorgesehen. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass die Planung auch weiterhin den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Die Regionalplanung liegt in den Händen der Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel.

Die Regionalversammlung hat am 30.04.2019 die Aufstellung eines zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans beschlossen. Am 13.11.2019 hat die nach den Kommunalwahlen neu zusammengesetzte Regionalversammlung entschieden, zunächst nur die durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg zugewiesenen pflichtigen Themen zu bearbeiten. Hierzu gehören folgende Planinhalte:

- Windenergienutzung
- Gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte
- Rohstoffgewinnung
- Vorbeugender Hochwasserschutz
- Grundfunktionale Schwerpunkte

Der Gesamtplan ist derzeit in der Erarbeitung.

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung/Windenergienutzung“ wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Nr.65 „Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ sowie die Festlegungen zur „Steuerung der Windenergienutzung“. Der Regionalplan wurde zum Zwecke der Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan „Rohstoffsicherung“.

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur

## Planbegründung

Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Hiergegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg hat noch zu erfolgen.

Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Beteiligungsverfahren des Jahres 2022 zum neuen Entwurfsstand hat sich die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wie folgt geäußert:

*„Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und einer kleinen Grünfläche geschaffen werden – Vorliegend in einer dritten Entwurfsfassung, da die Genehmigung vorheriger Entwürfe bereits zweimal versagt wurde. Das nunmehr ca. 1,3 ha große Plangebiet liegt nördlich der Ortslage von Wustrau-Alt friesack.*

*Wegen der wesentlichen Änderung der Bewertungsgrundlage (Inkrafttreten des LEP HR) seit unserer letzten Stellungnahme zum BP ist eine Neubewertung der Planungsabsicht, bezogen auf die aktuellen Ziele der Raumordnung angezeigt:*

- Ziel 1.1 LEP HR:** *Fehrbellin ist eine Gemeinde im weiteren Metropolenraum (WMR).*
- Ziel 5.2 LEP HR:** *Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.*
- Ziel 5.5 LEP HR:** *In Gemeinden wie Fehrbellin, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (Innenentwicklung und Eigenentwicklungsoption) möglich.*

*Die Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich, im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs.4 BauGB und Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) wird durch die Landesplanung quantitativ nicht begrenzt.*

*Zusätzlich steht die Eigenentwicklungsoption in Höhe von 1 Hektar/1.000 Einwohner zum Stand 31.12.2018 für einen Zeitraum von 10 Jahren zur Verfügung. Hierbei ist anzurechnen:*

- Wohnsiedlungsflächen auf bisher unbebauten, nicht hauchbaulich geprägten Flächen*
- Wohnsiedlungsflächen durch Umnutzung oder Umwandlung baulich vorgeprägter Siedlungsflächen, die bisher nicht vorwiegend dem Wohnen dienen*
- Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder Bebauungsplänen vor dem 15.09.2019 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder auch noch nicht bebaut sind.*

## Planbegründung

*Nicht angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder Bauungsplänen während der Laufzeit des LEP B-B (15.09.2009-01.07.2019) dargestellt bzw. festgesetzt sind.*

*Mit 8.948 Einwohnern am 31.10.2018 verfügt die Gemeinde Fehrbellin über eine Eigenentwicklungsoption (EEO) von 9 ha. Aufgrund von bisher nicht für Siedlungszwecke genutzten Flächen erfolgt eine Anrechnung der Planung auf die dafür eingeräumte EEO in Höhe von 1,1 ha.“*

Das Plangebiet liegt in der Festlegungskulisse des Sachlichen Teilplans „Freiraum und Windenergienutzung“ und stellt dort das Vorranggebiet Nr. 8 „Ruppiner Feldmark und Seenlandschaft dar, einer historisch bedeutsamen Kulturlandschaft.

Aufgrund der umlaufenden Heckenpflanzungen und der moderat festgesetzten Geschosshöhen sowie der Anordnung des Wohngebietes im rückwärtigen Bereich des historischen Dorfkerns, unmittelbar an den Siedlungszusammenhang anschließend, ist eine Beeinträchtigung der Kulturlandschaft nicht gegeben.

Dementsprechend stehen der Umsetzung des Bauungsplans keine regionalplanerischen Belange entgegen.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Fehrbellin verfügt über keinen gültigen Flächennutzungsplan (FNP). Gemäß § 8 Abs.2 BauGB sind Bauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In diesem Fall sieht der Gesetzgeber den Absatz 4 des § 8 BauGB vor, in dem es heißt:

„Ein Bauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bauungsplan).“

Im Sinne des § 8 Abs.4 Satz 1 BauGB sind die geforderten „dringenden Gründe“ darin zu sehen, dass die Gemeinde Fehrbellin insgesamt über keinen FNP verfügt und in absehbarer Zeit auch nicht über einen solchen verfügen wird. Die gewünschte städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebietes und somit auch die des Ortsteils Wustrau-Altfrisesack darf gleichwohl nicht unter diesem Umstand leiden.

Insofern ist darzulegen, dass der Bauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen wird.

Zum einen verfügt die Gemeinde Fehrbellin über einen städtebaulichen Rahmenplan, der die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes aufzeigt und gleichzeitig zu den Grundlagen für den in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan zählt.

## **Planbegründung**

Zum anderen zeigen die landesplanerischen und regionalplanerischen Zustimmungen zum Standort für die Wohnungsbauentwicklung am Rande der Ortslage Wustrau-Alt friesack, dass diese städtebauliche Entwicklung des Ortes auch von übergeordneter Seite akzeptabel ist.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass es sich vorliegend um einen gemäß § 8 Abs.4 BauGB grundsätzlich rechtlich zulässigen „vorgezogenen Bebauungsplan“ handelt, der jedoch unter dem Genehmigungsvorbehalt der höheren Verwaltungsbehörde steht.

### **4.3 Gestaltungssatzung der Gemeinde Wustrau-Alt friesack**

Die Gemeinde Wustrau-Alt friesack verfügt seit 1994 über eine Gestaltungssatzung zum Schutz und für die zukünftige Gestaltung der historischen Ortskerne Wustrau und Alt friesack.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr.1 „Wohngebiet Weinberg“ liegt unmittelbar am Rande des abgegrenzten räumlichen Geltungsbereiches der Satzung für den historischen Ortskern Wustrau. Das Plangebiet liegt allerdings außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung. Aufgrund der Nähe zum Ortskern Wustrau sollen jedoch rahmensetzende gestaltungsrechtliche Vorgaben verhindern, dass das Ortsbild des nahegelegenen historischen Ortskerns beeinträchtigt wird.

### **4.4 Umwelt- und Naturschutz**

Für den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Weinberg“ ist im Rahmen einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erarbeiten.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan befasst sich mit den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Klima/Luft, Fläche/Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen, Landschaft und Kultur- und Sachgüter auf der Grundlage der § 1 und 2 BauGB.

Für den Bereich Boden, Pflanzen und Landschaft wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung vornimmt.

Zur Einschätzung der Belange des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) wurde eine Artenschutzrechtliche Potentialanalyse durch die BUBO Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie Dipl. Biol. Carsten Kallasch Odenwaldstraße 21, 12161 Berlin erstellt.

Die Potenzialanalyse ist den Planunterlagen als eigenständige Anlage beigelegt.

Für die Eingriffs- Ausgleichbilanzierung wird die „HVE Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ MLUV 2009 zugrunde gelegt.

## **Planbegründung**

Inhalte und Inhaltstiefe des Umweltberichtes werden entsprechend den Regelungen des Anhangs zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB formuliert. Der Umweltbericht ist entsprechend dem Stand der Bauleitplanung fortzuschreiben.

Die Rechtsgrundlage bildet u.a. weiterhin:

- das Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 Stand: 27.03.2020
- das Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) i.d.F. vom 29. Juli 2009, in Kraft getreten 01. März 2010, letzte Änderung 13.03.2020
- (BNatSchG)
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 geändert worden ist" (UVPG)
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016

## 5. Fachplanungsbezogene Anforderungen

### 5.1 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Plangebietes (Hausmüll) erfolgt durch das von Seiten der Gemeinde Fehrbellin bzw. durch den Landkreis Ostprignitz-Ruppin autorisierte Entsorgungsunternehmen.

Die Erfordernisse der gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sind zu beachten. Eine enge Abstimmung mit der AWU Abfallwirtschafts-Union Ostprignitz-Ruppin GmbH wird empfohlen.

Die Entsorgungsunternehmen weisen regelmäßig auf folgende Bedingungen hin:

- Die Belastbarkeit der zu befahrenden Straßen und Wege durch 3-achsige Müllfahrzeuge mit einer Einachslast von 10 Tonnen muss gewährleistet sein;
- Fahrbahnbreiten und Kurvenradien einschließlich notwendiger Wendeanlagen sind für die Befahrbarkeit durch 3-achsige Müllfahrzeuge ausulegen (RASt. 06)

### 5.2 Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen gemäß § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans registriert.

Werden bei Bauarbeiten dennoch kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnittene, erkennbar z.B. durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder durch andere Beschaffenheitsmerkmale gegenüber dem Normalzustand, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin ist zu informieren. Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin abzustimmen. Die Anzeigepflicht besteht gem. § 31 Abs.1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG)

### 5.3 Geologie

Im Zuge von geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen besteht eine Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht gemäß § 8 ff „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - GeolDG)“.

## Planbegründung

### 5.4 Denkmalschutz

Das Plangebiet ist seit jeher unbebaut. Insofern bestehen in seinem Geltungsbereich sowie unmittelbar angrenzend keinerlei Objekte die dem Baudenkmal-schutz unterliegen könnten.

In der Nähe des Plangebietes ist allerdings das Vorhandensein von Bodendenkmalen nachgewiesen. In einer Entfernung von ca. 80 bis 100 Metern in südwestlicher Richtung befindet sich das Bodendenkmal Nr. 100626 (in Bearbeitung). Es handelt sich hier um drei Hügelgräber aus der Bronzezeit (1300 bis 500 vor Christus). Die Hügelgräber und ihre Umgebung, in der höchstwahrscheinlich Flachgräber verborgen liegen, erfüllen die Tatbestandsvoraussetzungen an ein Bodendenkmal im Sinne § 2 Abs.1 und Abs.2 Satz 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG). Das Plangebiet liegt nicht im Bereich der zur Denkmaleigenschaft gehörenden Abgrenzung der Umgebung dieser Hügelgräber.

Die Straße „Am Mühlenberg“, die in einem Teilbereich als Zufahrt zum Baugelbiet Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist, liegt jedoch über einem Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs.1 und Abs.2 Satz 4 des BbgDSchG (Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg).

Bei dem Denkmal Nr. 100294 handelt es sich um den Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit von Wustrau, der sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand über Teile des Plans (Flur 4 Flurstück 512) und darüber hinaus erstreckt. Das genannte Bodendenkmal, soweit es sich über das Plangebiet erstreckt, wird daher nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

*„Bodendenkmale sind grundsätzlich zu schützen und zu erhalten. Dies gilt insbesondere für Grabhügel als ansichtige, d.h. als sicht- und wahrnehmbare Bodendenkmale, die deshalb als besonders schutzwürdig gelten. Hinzu tritt im konkreten Fall die Seltenheit der Bodendenkmalgattung „Grabhügel“ im zentralen und südlichen Teil des Landkreises OPR.“*

(Zitat aus Schreiben PRH-372-2018 des Bbg. Landesamt für Denkmalpflege vom 04.12.2018).

*„Veränderungen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß §§ 9, 19 und 20 Abs.1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bzw. Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gemäß § 13 Abs.1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises OPR zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die Untere Bauaufsichtsbehörde zu stellen. Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird das Benehmen zur Veränderung oder Teilzerstörung des Bodendenkmales herstellen, insofern sichergestellt ist, dass:*

*A der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs.1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;*



## Planbegründung

### 5.5 Immissionsschutz

Die unzureichende Behandlung der Fragen des Immissionsschutzes im Rahmen der Planung war ein Hauptgrund für die zweimalige Versagung der Genehmigung des Bebauungsplans in der Vergangenheit. Der erneute Versuch, das Planverfahren zu einem erfolgreichen Ende zu führen, widmet sich daher diesen Fragen in besonders ausführlicher Weise. Immissionsschutzrechtlich von Belang sind insbesondere zwei Emittenten in der Nachbarschaft des Plangebietes. Dies ist zum einen die unmittelbar nordöstlich des Plangebietes auf den Flurstücken Gemarkung Wustrau, Flur 3, Nrn.: 88, 89/1, 89/2, 200, 201 und 504 angrenzende Pferdebewegungshalle einschließlich Stallung und diverser Auslaufflächen.

Zum anderen handelt es sich um das Sportplatzgelände des TSV Wustrau. In seiner Stellungnahme vom 10.01.2001 zur damaligen Planung verwies das Amt für Immissionsschutz insgesamt auf erhebliche immissionsschutzrechtliche Bedenken in Bezug auf Geruchs-, Staub- und Lärmbelastigungen.

#### 5.5.1 Pferdebewegungshalle

In Bezug auf den Pferdehaltungsbetrieb wurden Geruchs- und Staubimmissionen als Ursache für potentielle Beeinträchtigungen des allgemeinen Wohngbietes identifiziert. Dies wurde zum Anlass genommen, ein entsprechendes Geruchsgutachten durch ein fachlich geeignetes Unternehmen durchführen zu lassen. Mit Datum vom 20.11.2020 legt die Müller-BBM GmbH, Berlin die Geruchsimmisionsprognose (Bericht Nr. M153825/01) vor und kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

*„Nach den Maßstäben der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL 2008) ist für die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten (WA) ein Immissionswert (IW) von 0,10 (10% der Jahresstunden) einzuhalten.*

*Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Weinberg“ in Wustrau-Altfrisesack“ können die folgenden Ergebnisse festgehalten werden: Im Nordosten des überbaubaren Bereiches werden Wahrnehmungshäufigkeiten von bis zu maximal 0,10 (10% der Jahresstunden) erreicht. Der Immissionswert der GIRL von 0,10 (10% der Jahresstunden) wird somit eingehalten und einer Ausweisung als WA kann aus gutachterlicher Sicht zugestimmt werden.*

*Im übrigen Geltungsbereich werden Wahrnehmungshäufigkeiten zwischen 0,01 (1% der Jahresstunden) und 0,07 (7% der Jahresstunden) erreicht. Der Immissionswert der GIRL von 0,10 (10% der Jahresstunden) für allgemeine Wohngebiete wird somit auch dort eingehalten und einer Ausweisung als WA kann aus gutachterlicher Sicht ohne Einschränkung zugestimmt werden.“*

In einer gesondert angeforderten Kurzstellungnahme führt die FIRU-Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung, Kaiserslautern folgendes aus:

*„Aufgrund der Haltungsform (Einzelboxen mit Einstreu) und der großzügigen, gut durchlüftbaren Bauweise ist erfahrungsgemäß die zu betrachtende Anlage als geruchstechnisch unkritisch einzustufen.*

## Planbegründung

Relevante Emissionsquellen (Festmistlagerstätten, Parkplätze) befinden sich auf der vom Wohngebiet abgewandten Seite der 35x80m großen Halle. Es handelt sich dabei um eine Dunglege, die von 3 Seiten umwandet ist und eine gute Austrocknung des Dungs ermöglicht. Bei Mitwindwetterlagen ist erfahrungsgemäß bei derartigen offenen Dunglegen eine Geruchsbelästigung im Umkreis von max. 50-70m zu erwarten.

Geruchsverfrachtungen in Richtung des geplanten Wohngebietes, verursacht durch abendliche Kaltluftabflüsse, sind aufgrund der Topografie auszuschließen. Tagsüber ist das exponierte Gelände sehr gut durchströmt, was zu einer schnellen Vermischung der Geruchsmassenströme mit sauberer Luft führt.

Durch den Reitbetrieb in der ca. 3,50m unter dem Niveau der geplanten Wohnbebauung liegenden Halle (geschlossene Bauweise) sind keine relevanten Geruchs- und Staubimmissionen zu erwarten.

Bezüglich möglicher Lärmimmissionen ist auf folgendes hinzuweisen:

Gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BImSchV) sind in der kritischen Ruhezeit Sonntags zwischen 13.00h und 15.00h 40 dB(A) Mittelungspegel bei regelmäßiger Einwirkung im WA-Gebiet einzuhalten, 65 dB(A) bei seltenen Ereignissen, d.h. an max. 18 Tagen im Jahr 65 dB(A).

Vom Regelbetrieb der Anlage (Reitunterricht, Abreiten von Pferden) sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten. Bei Vereinsturnieren, die in der Regel deutlich seltener als 18 mal pro Jahr stattfinden, ist ebenso keine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 65 dB(A) z.B. durch Lautsprecherdurchsagen oder Musikeinspielungen zu erwarten.

Generell ist aufgrund der besonderen Empfindlichkeit von Pferden gegenüber lauten Außengeräuschen, insbesondere Spitzenpegeln bei bestimmungsgemäßem Betrieb der Anlage nicht von relevanten Geräuschemissionen auszugehen.“

Um zusätzlich sicherzugehen, dass alle Einwirkungen des landwirtschaftlichen Betriebes auf das neue Wohngebiet ausreichend untersucht und bewertet werden, wurde eine zusätzliche gutachterliche Stellungnahme zur schalltechnischen Betrachtung des Pferdehofes „Zum Vehtränk“ in Auftrag gegeben. Mit Datum vom 24.07.2022 legt das Ingenieurbüro Ihler seine Stellungnahme vor und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Die Beurteilungspegel wurden nach TA Lärm für Werkzeuge im Regelbetrieb und für Sonn- und Feiertage beim Veranstaltungsbetrieb mit der Schallausbreitungssoftware Sound-Plan 8.2 berechnet.

### a.) Regelbetrieb

Es wurden die Traktoreinsätze und das Reiten als Emissionsquellen berücksichtigt. Die Immissionsrichtwerte und zulässigen Spitzenpegel werden durch die Beurteilungspegel an allen Immissionsorten unterschritten bzw. ausgeschöpft. Der höchste Beurteilungspegel liegt tags bei  $L_r = 55$  dB(A) und nachts bei  $L_r = 35$  dB(A).

Pegelbestimmend sind die Traktoreinsätze, welche zur sicheren Seite gerechnet wurden. Das Reiten verursacht nur geringe Immissionen mit Teilpegeln von bis zu  $L_r = 37$  dB(A) tags und  $L_r = 35$  dB(A) nachts.

Die Traktoreinsätze sind Teil des nichtgenehmigungsbedürftigen Betriebs des Pferdehofes und daher nicht nach TA Lärm abschließend zu beurteilen.

## Planbegründung

*In einem Dorf sind landwirtschaftliche Geräusche als ortsüblich zu bezeichnen und auch an Sonn- und Feiertagen zu dulden.*

*Da der nächtliche Immissionswert von 40 dB(A) um mindestens 5 dB unterschritten wird, sind im Plangebiet an den dort entstehenden Wohnbebauungen weitere Emissionsquellen, wie beispielsweise Wärmepumpen, möglich.*

### b) Seltenes Ereignis

*Reitveranstaltungen finden nur in der Tageszeit statt und werden als seltenes Ereignis gewertet, da diese nur bis zu viermal im Jahr vorkommen.*

*Die Beurteilungspegel unterschreiten den Immissionsrichtwert von 70 dB(A) an allen Immissionsorten um mindestens 1 dB. Der Maximalpegel wird überall um mindestens 17 dB unterschritten.*

*Die Ansätze für die sprechenden Personen im Freien und der Innenpegel der Reithalle sind deutlich auf der sicheren Seite, so dass im realen Fall geringere Beurteilungspegel zu erwarten sind.*

### Ergebnis:

*Betrachtet man den Pferdehof nach TA Lärm so sind im Regelbetrieb und auch bei seltenen Ereignissen (Reitveranstaltung) keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und der zulässigen Spitzenpegel zu erwarten.*

*Die landwirtschaftlichen Geräusche sind dorftypisch und durch die zukünftigen Nachbarn zu dulden.*

*Die Schwellen der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht.“*

Um auch das Thema Staubentwicklung durch den landwirtschaftlichen Betrieb und die Pferdehaltung abzuhandeln, wurde ergänzend eine Immissionsprognose Staub beauftragt. Die Müller-BBM Industry Solutions GmbH legt mit Datum 06.10.2022 ihren Bericht M165954/01 „Immissionsprognose Staub gemäß TA Luft 2021“ vor und kommt zusammenfassend zu folgendem Fazit:

*„Für den Pferdehaltungsbetrieb wurden anhand der Tierplatzzahl und der VDI-Richtlinie 3894 Blatt 1 Staubemissionen abgeleitet, die die Bagatellmassenströme der Tabelle 7 nach Nr. 4.6.1.1 TA Luft 2021 einhalten. Diese Bagatellmassenströme gelten für genehmigungsbedürftige Anlagen und sind daher als konservativ für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen anzusehen.*

*Da geringe Emissionsmassenströme bzgl. der Staubemissionen vorliegen, ist es gemäß Nr. 4.8.1.1 TA Luft 2021 nicht erforderlich, die Immissions-Kenngrößen für Staub zu bestimmen.“*

Vor dem Hintergrund dieser Expertisen (vier Untersuchungen/Stellungnahmen werden als Anlagen Bestandteile der Planbegründung) kann davon ausgegangen werden, dass von Seiten des Pferdebetriebes keine planerisch beachtenswerten Beeinträchtigungen des Wohnens im Plangebiet eintreten werden und zwar weder in Sachen Geruch, noch Staub oder Lärm. Insofern sind keine Festsetzungen die diesbezügliche Maßnahmen des passiven Immissionsschutzes zum Inhalt haben, erforderlich.

## Planbegründung

### 5.5.2 Sportplatzgelände

Zur Untersuchung der Lärmimmissionseinwirkungen auf das Plangebiet durch den Sportplatzbetrieb auf dem Gelände des TSV Wustrau, der sich südöstlich des Plangebietes, jenseits der Gemeindestraße „Am Mühlenberg“ befindet, wurde das Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler aus Milmersdorf mit der Erstellung einer entsprechenden schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Der Untersuchungsbericht Nr. G 20-022-01 wurde mit Datum vom 02.01.2019 vorgelegt und führte zu folgenden Ergebnissen:

Aufgrund der ermittelten Schallimmissionswerte auf der Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), hier der Untersuchung der Immissionen durch Sportanlagen nach der 18.BImSchV kommt der Gutachter zu den folgenden Ergebnissen und Empfehlungen:

Perspektivische Nutzung des Sportplatzes:

Immissionen durch den werktäglichen Trainingsbetrieb:

Es zeigt sich, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte unterschritten werden. Der höchste Wert tritt am Immissionsort 1/1.OG auf. Dort erreicht der Beurteilungspegel den Wert  $L_r = 54 \text{ dB(A)}$  und liegt somit  $1 \text{ dB(A)}$  unter dem Immissionsrichtwert von  $55 \text{ dB(A)}$ .

Immissionen durch den werktägigen Spielbetrieb:

Die Sportplatzemissionen treten nur außerhalb der Ruhezeiten auf. Die Beurteilungspegel unterschreiten an allen Immissionsorten den Immissionsgrenzwert in Höhe von  $55 \text{ dB(A)}$ , mit Ausnahme der dem Sportplatz nächstgelegenen Immissionsorten 1/1.OG und 5/1.OG. Hier sind Überschreitungen von bis zu  $1 \text{ dB(A)}$  zu erwarten.

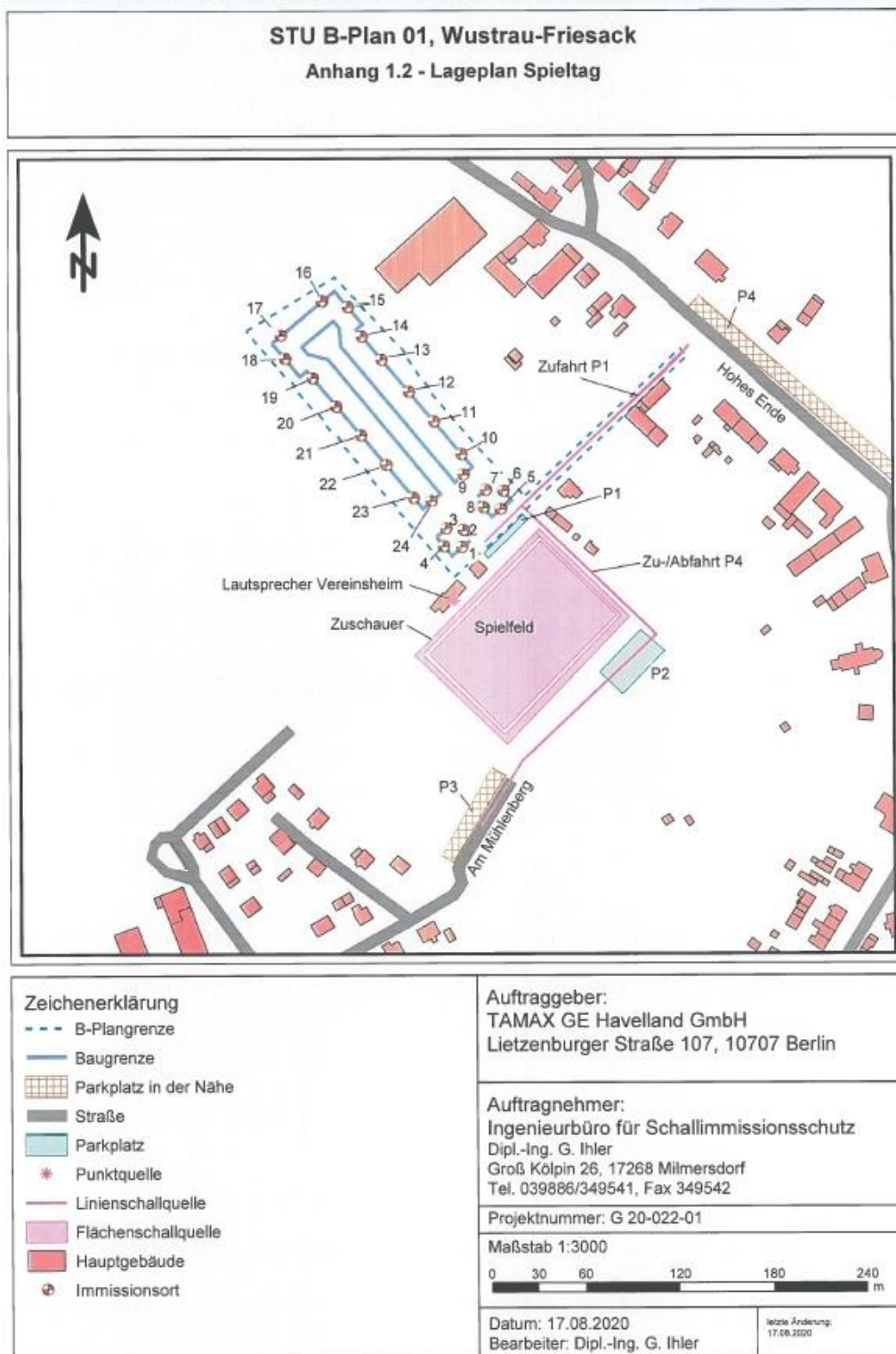
Immissionen durch den sonntäglichen Spielbetrieb:

Die Sportplatzemissionen treten in der mittäglichen Ruhezeit und außerhalb der Ruhezeiten auf. Die Beurteilungspegel unterschreiten an allen Immissionsorten die Immissionsgrenzwerte in Höhe von  $55 \text{ dB(A)}$ , mit Ausnahme an den dem Sportplatz nächstgelegenen Immissionsorten 1/1.OG und 5/1.OG. Hier sind Überschreitungen von bis zu  $1 \text{ dB(A)}$  in der Mittagszeit und außerhalb der Ruhezeiten zu erwarten. Am Immissionsort 1/1.OG beträgt die Überschreitung außerhalb der Ruhezeit  $2 \text{ dB(A)}$ :

Perspektivische Nutzung des Sportplatzes:

In der schalltechnischen Untersuchung wurde an den Spieltagen eine Nutzung des Sportplatzes durch Fußball mit der größtmöglichen Anzahl von Spielen angenommen. Nach den Ausführungen des Vereinsvorsitzenden TSV Wustrau sind mehr Spiele nicht möglich. Auch in den Trainingszeiten an den Werktagen wurde die maximale Nutzungszeit angenommen, sowohl durch Fußball als auch durch weitere Spiele wie Volleyball und Boccia. Zusätzliches Fußballtraining ist nicht möglich. Weitere möglicherweise neue Sportarten sind im Vergleich zum Fußball nicht mehr emissionsrelevant, so dass die durchgeführte Betrachtung des Sportplatzes als Maximalbetrachtung zu werten ist.

Eine Vergrößerung der Anlage am Standort ist weder möglich noch beabsichtigt.



Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind lärmindernde Maßnahmen erforderlich.

## Planbegründung

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind passiven nach Möglichkeit vorzuziehen, da dadurch insbesondere die Freiflächen vom Lärmschutz profitieren. Die Überschreitungen der Beurteilungspegel sind in erster Linie auf die drei „kleinen“ Spiele auf dem Spielplatz zurückzuführen. Aufgrund der großen lärmabstrahlenden Fläche des Spielplatzes, weisen Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle am Sportplatz nur eine geringe Wirkung auf. Im konkreten Fall wäre eine Lärmschutzwand mit ca. 4 m Höhe am Rande der Bocciafläche notwendig, um Überschreitungen zu vermeiden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine Lärmschutzwand eher nicht in Betracht zu ziehen.

Möglichkeiten zum passiven Lärmschutz bestehen bereits im Bereich einer lärmschutztechnischen Gestaltung der Gebäudenutzung. Und der Zimmergrundrisse. Schutzwürdige Aufenthaltsräume wie Schlaf- und Kinderzimmer sollten auf der lärmabgewandten Seite liegen. Wohnzimmer und Wohnküchen sollten beispielsweise öffentbare Fenster an lärmärmeren Gebäudeseiten aufweisen.

Alternativ können im 1.Obergeschoss auf der dem Sportplatz zugewandten Gebäudeseite verglaste Loggien oder Prallscheiben vorgesetzt werden. Des Weiteren wäre der Einbau von Festverglasungen anstatt öffentbarer Fenster möglich. Hierbei ist dann die Notwendigkeit einer schallgedämmten Lüftungsanlage zu prüfen.

Die Wahl der passiven Schallminderungsmaßnahme ist bei der konkreten Bauausführung durchzuführen.

Vorschläge für textliche Festsetzungen:

Im Bebauungsplan sind nach dem Gebot der Konfliktbewältigung textliche Festsetzungen vorzusehen, um vorhersehbare Konflikte zu bewältigen.

Um den Überschreitungen an den dem Sportplatz zugewandten Gebäudeseiten an den südlichen Baufeldern im 1.Obergeschoss zu begegnen, sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für die Textliche Festsetzung wird folgendes vorgeschlagen:

„An den südöstlichen Seiten der am Sportplatz gelegenen Baufelder sind bei den Bebauungen im 1.Obergeschoss Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Loggien, Prallscheiben oder Festverglasungen vorzusehen. Der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ist gegebenenfalls vorzunehmen.“

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung haben ergeben, dass passive Lärmschutzmaßnahmen im 1.Obergeschoss an den südöstlichen Gebäudeseiten der jeweils ersten Gebäude zu beiden Seiten der geplanten inneren Erschließungsstichstraße erforderlich sind, um einen ausreichenden Lärmschutz dieser Wohnungen im WA-Gebiet sicherzustellen. Hieraus folgt die Festsetzung der beiden betroffenen Standorte im Bebauungsplan mit einer Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB unter Verwendung des Planzeichens 15.6 der Planzeichenverordnung sowie der **textlichen Festsetzung TF1 mit folgendem Wortlaut:**

## Planbegründung

**„Innerhalb der durch Planzeichen 15.6 der PlanzV umgrenzten Flächen sind an den südöstlich in Richtung Sportplatz ausgerichteten Gebäude-seiten im 1.Obergeschoss passive Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Loggien, Prallscheiben, Festverglasungen oder sonstigen gleichwertigen baulichen Maßnahmen vorzusehen, die die Senkung des Immissionsschallpegels um 2 dB(A) an den jeweiligen Fassadenöffnungen bewirken.“**

Das Landesamt für Umwelt hat in seiner Stellungnahme vom 28.03.2022 noch Klärungsbedarf in drei Punkten gesehen. Das Ingenieurbüro Ihler wurde daraufhin aufgefordert, die zusätzlichen Erklärungen zu erarbeiten. Diese werden wie folgt wiedergegeben:

### *„1. Beschallung des Sportplatzes:*

*In der schalltechnischen Untersuchung wurde eine moderate Hintergrundbeschallung im Bereich des Vereinsheims in der Zeit von 09.00 – 18.00 Uhr angenommen. In erneuter Rücksprache mit dem 1. Vorsitzenden des TSV Wustrau, Herrn Theo Lamprecht, wurde folgende Betriebsweise eines Lautsprechers beschrieben:*

- *Es gibt einen Lautsprecher am Vereinsheim, jedoch keine spezielle „Stadion“-Lautsprecheranlage,*
- *Der Lautsprecher wurde in den letzten 8 Jahren nicht mehr genutzt,*
- *Zuvor wurden bei wenigen Spielen (maximal 18-mal pro Jahr) kurze Durchsagen gemacht. Das waren bis zu 10 Durchsagen für je bis zu 15 Sekunden, z.B. Auswechslungen, Tore oder Ergebnismeldungen am Spielende.*  
*Nimmt man nun zur sicheren Seite an, dass der Lautsprecher künftig wieder für Durchsagen genutzt wird, sollen zur sicheren Seite folgende Eckpunkte angenommen werden:*
- *Durchsagen erfolgen, anstatt wie oben dargestellt, in der Summe bis 5 Minuten (10 – 20 Durchsagen zu je 15 – 30 Sekunden) pro Spieltag (09.00 – 18.00 Uhr),*
- *Die Durchsagen sind auf dem ganzen Spielfeld inkl. Zuschauerbereichen hörbar, so dass sich ein Versorgungspegel von  $L_{WA} = 120 \text{ dB(A)}$  am Lautsprecher ergibt.*
- *Hieraus ergibt sich ein auf den Spieltag (09,00 – 18.00 Uhr) bezogener gemittelter Schalleistungspegel von  $L_{WA} = 100 \text{ dB(A)}$ . Zusätzlich werden Zuschläge für Impulshaltigkeit und Informationshaltigkeit von je 3 dB(A) berücksichtigt.*

*Das führt zu Beurteilungspegeln von bis zu 59 dB(A) in und außerhalb der Ruhezeit.*

*Da die Lautsprecherdurchsagen nur an bis zu 18 Tagen im Jahr vorkommen werden, sind diese Spieltage als seltenes Ereignis zu werten. Der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse am Tag außerhalb und innerhalb der Ruhezeit nach 09.00 Uhr in Höhe von 65 dB(A) wird um 6 dB(A) unterschritten.*

### *2. Perspektivische Nutzung des Sportplatzes*

*In der schalltechnischen Untersuchung wurde an den Spieltagen eine Nutzung des Sportplatzes durch Fußball mit der größtmöglichen Anzahl von Spielen angenommen. Nach den Ausführungen von Herrn Lamprecht sind*

## Planbegründung

*mehr Spiele nicht möglich. Auch in den Trainingszeiten an den Werktagen wurde die maximale Nutzungszeit angenommen, sowohl durch Fußball als auch durch weitere Spiele wie Volleyball und Boccia. Zusätzliches Fußballtraining ist nicht möglich. Weitere möglicherweise neue Sportarten sind im Vergleich zum Fußball nicht mehr emissionsrelevant, so dass die durchgeführte Betrachtung des Sportplatzes als Maximalbetrachtung zu werten ist.*

### 3. Geräuschemissionen des Pferdehofes

*Der Pferdehof ist in Rücksprache mit Frau Börner (LfU) näher zu untersuchen. Die Ergebnisse werden zu gegebener Zeit vorgelegt.“*

*(Siehe dazu Ausführungen unter Punkt 5.4.1 Pferdebewegungshalle)*

## 5.5.3 Abschließende Bewertung des Landesamtes für Umwelt (Immission)

In Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes hat das Landesamt mit Datum vom 21.03.2024 eine Neubewertung vorgenommen und widerruft damit seine diesbezügliche Stellungnahme Immissionsschutz vom 21.12.2023.

Das LfU kommt nunmehr in Bezug auf den Immissionsschutz zu einer geänderten Bewertung:

„Somit kann das Vorhaben hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes noch nicht abschließend beurteilt werden. Das Lärmgutachten sowie die Geruchsimmisionsprognose ist in Bezug auf die Pferdehaltung entsprechend der Ausführungen unter Punkt „Immissionssituation“ zu ergänzen.“

Diese Ergänzungen wurden durch Stellungnahmen der Gutachter vorgenommen:

#### 1. Lärm:

##### a) Pferdegeräusche durch Lautäußerungen in der Nacht:

Die Ausbreitungsrechnung führt dann am stärksten exponierten Immissionsort 13 zu einem Beurteilungspegel in Höhe von  $L_{r,Nacht} = 15 \text{ dB(A)}$ , welcher den Immissionsrechtwert von  $40 \text{ dB(A)}$  deutlich unterschreitet.

##### b) Pferdegeräusche durch Anschlagen der Hufe gegen die Pferdebox:

Die Ausbreitungsrechnung führt dann am stärksten exponierten Immissionsort 13 zu einem Beurteilungspegel in Höhe von  $L_{r,max,Nacht} = 58 \text{ dB(A)}$ , wodurch der zulässige Spitzenpegel von  $60 \text{ dB(A)}$  unterschritten wird.

#### 2. Geruch:

Wie soeben telefonisch besprochen habe ich mir den Sachverhalt erneut angeschaut. Der in der Stellungnahme angesprochene Offenstall befindet sich auf einer Koppel, welche in der Ihnen vorliegenden Geruchsimmisionsprognose berücksichtigt wurde. Eine weitere Betrachtung des Offenstalls sowie eine erneute Ausbreitungsberechnung ist somit aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.“

Den sonstigen Ausführungen der Planbegründung und des Umweltberichtes zum Immissionsschutz kann von Seiten des LfU gefolgt werden. In der abschließenden Bewertung kommt das LfU nunmehr zu folgendem Fazit (21.03.2024):

## Planbegründung

„Somit kann das Vorhaben hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes nunmehr zugestimmt werden.“

### 5.6 Kampfmittelbelastung

Eine Beprobung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden des Plangebietes hat bisher nicht stattgefunden. Die Luftbildauswertung des staatlichen Munitionsbergungsdienstes hat auf Anfragen nach der Kampfmittelbelastung des Plangebietes in den zurückliegenden Beteiligungsrunden keine Meldungen abgegeben. Es liegen auch keine konkreten Anhaltspunkte für Kampfmittel auf der Fläche vor, daher wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Maßnahmen zur Kampfmittelräumung erforderlich sein werden.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist darauf hinzuweisen, dass es nach der Kampfmittelverordnung des Landes Brandenburg (KampfmV vom 14.12.1998) verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Der Nachweis der Kampfmittelfreiheit ist im Baugenehmigungsverfahren durch jeden Bauherrn nachzuweisen.

### 5.7 Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt regionalgeologisch im Naturraum der Ruppiner Platte, einer flachwelligen Grundmoränenplatte, die sich nach Süden zum Luch hin absenkt. Der Boden ist häufig fruchtbar und beinahe ausschließlich unter Ackernutzung.

Der Boden innerhalb des Geltungsbereiches entstammt Fluss- und Seesedimenten einschließlich der Urstromtalsedimente und besteht überwiegend aus podsoligen, vergleyten Braunerden aus Sand über voreiszeitlichem Flugsand (Quelle: LRP). Allgemein liegen keine Böden mit hoher Bedeutung innerhalb des Geltungsbereichs vor.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes und außerhalb einer festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzzone.

Die Höhe des anstehenden Grundwasserspiegels liegt bei ca. 37 m NHN, somit ca. 3 – 7 m unter gewachsenem Gelände. Es handelt sich um einen oberflächlich anstehenden Grundwasserleiter mit hohem Sandgehalt.

Oberflächengewässer sind hier nicht vorhanden.

Das Geltungsbereich steigt von Süden nach Norden leicht an.

Überwiegend herrscht der Biototyp „intensiv genutzter Acker“ (09139) bzw. eine Sonderform aufgrund der anthropogenen Überprägung der „sonstigen vegetationsfreien und -armen Flächen„ (03190) vor.

## **Planbegründung**

Schützenswerte Biotope, gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG), sog. „Rote-Liste-Arten“ (mit Ausnahme der Feldlerche) und FFH-Lebensraumtypen im Land Brandenburg sind nicht betroffen.

Das nächstgelegene Natura 2000 -Gebiet liegt in nicht untersuchungsrelevanter ausreichender Entfernung.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

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

Die zulässige Versiegelung ist hier als vorrangige Eingriffsgröße zu bewerten. Der Kompensationsbedarf beträgt rund 5.860 m<sup>2</sup> Nettobauland mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und 0,3 einschließlich Versiegelung durch Nebenflächen, ohne Ertüchtigung der bereits vorhandenen Straße „Am Mühlenberg“ 2.903 m<sup>2</sup>.

Nicht abwägbar sind die Vorgaben für den Artenschutz und den gesetzlichen Biotopschutz. Sie ergeben sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG und werden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse bewertet. Die Analyse wird den Anlagen zum Bebauungsplan beigelegt.

Die Ergebnisse der Analyse werden bei der Fortschreibung des Umweltberichtes als Basis für festzusetzende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen, ggf. auch als sog. CEF-Maßnahmen dienen.

## **5.8 Wasserrechtliche Belange**

### **5.8.1 Trinkwasserversorgung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.1 „Wohngebiet Weinberg“ der Gemeinde Wustrau-Altfrisesack liegt außerhalb festgelegter Trinkwasserschutz- bzw. -vorbehaltsgebiete, so dass diesbezüglich keine Einschränkungen der Bebauung bestehen und keine speziellen Festlegungen zur Abwasserableitung einzuhalten sind.

Der Zweckverband Wasser/Abwasser Fehrbellin-Ternitz nimmt die kommunale Pflichtaufgabe der Trinkwasserversorgung und der Schmutzwasserentsorgung für seine Mitgliedsgemeinden wahr.

Die Gemeinde Fehrbellin und damit auch der Ortsteil Wustrau-Altfrisesack gehören zum Verbandsgebiet. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser

## Planbegründung

stellt der Zweckverband durch entsprechende Erweiterung des in der Ortslage bereits vorhandenen Trinkwasserversorgungsnetzes mengen- und druckmäßig sicher.

### 5.8.2 Löschwasserversorgung

„Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstückes von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung mit 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) für eine Dauer von mindestens 2 Stunden zu bemessen.

Vorliegend ist beabsichtigt für die Bereitstellung einer Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> in der Summe durch den Einbau von Zisternen im Straßenkörper sicher zu stellen. Hierzu werden monolithische Großbehälter in Ovalbauform (z.B. der Firma Finger, Fronhausen) unter der Fahrbahn im Bereich der geplanten Feuerwehrebewegungsfläche eingebaut. Die unterirdischen Löschwasserbehälter entsprechen der DIN 14230 und verfügen über Löschwasserentnahmestutzen, Belüftung sowie Hinweisschilder. Zusätzlich wird ein Prüfbehälter für die Feuerwehr mit zusätzlichem Befüllstutzen bereitgestellt. Im Einzelnen besteht die Feuerlöscheinrichtung aus folgenden Elementen:

- Ein oder mehrere Saugrohre DN 125 aus VA mit Flanschanbindung in der Deckenplatte und Schmutzfangkorb,
- Doppelflanschverbindungen aus VA in der Deckenplatte sowie jeweils einem Überfluranschluss mit Blinddeckel, Kette und Kupplung,
- Einem oder mehreren Belüftungsrohren mit Regenhaube aus VA.

Die Zisternen weisen Außenabmessungen wie folgt auf: Baulänge bis 12,0 m, Baubreite 3,0 m, Bauhöhe nach örtlichem Erfordernis. Es ist geplant 2 baugleiche Betonkörper in den Untergrund der Straßenverkehrsfläche einzubringen.

Die Art der Löschwasserbereitstellung wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart.

### 5.8.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung der häuslichen Schmutzwässer erfolgt über das Kanalnetz des Zweckverbandes in die verbandseigene Kläranlage Fehrbellin. Sowohl der Trinkwasseranschluss als auch der Anschluss der Schmutzwassersammelleitung wird über die Trasse der Gemeindestraße „Am Mühlenberg“ erfolgen.

### 5.8.3 Niederschlagswasser

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

## **Planbegründung**

Zur Beurteilung der hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung vorgenommen (Umwelt-Möckel Ingenieurgesellschaft mbH, Elsterwerda September 2020). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Untergrund Böden mit kf-Werten  $< 10^{\text{hoch}} -6 \text{ m/s}$  anzutreffen sind, die nach DWA-A 138 nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind. Zur weiteren Feststellung von Versickerungswerten wurde eine weitere Untersuchung im Plangebiet vorgenommen. Diese hat für die untersuchten Bereiche in den oberen Bodenschichten Feinsande in wechselnder Schichtstärke bis 1,30 m bzw. bis 1,80 m mit kf-Werten von  $10^{\text{hoch}} -4 \text{ m/s}$  ermittelt.

Als Ergebnis dieser Feststellung soll nunmehr eine dezentrale Entwässerung der Dachflächen und der Oberflächenbefestigung der Wohngrundstücke ausgeführt werden:

- Auf jedem Baugrundstück wird eine Versickerungsmulde verbindlich festgesetzt. Diese Mulde muss bei einer Muldentiefe von mindestens 30 cm eine Fläche von  $30 \text{ m}^2$  einnehmen. Hierdurch ergibt sich in der Summe der 17 geplanten Baugrundstücke ein Volumen der Versickerungsmulden von  $8 \text{ m}^3 \times 17 = 136 \text{ m}^3$ .

Zusätzlich soll eine Zentrale Versickerung der Straßenflächen und Auffangbecken für die Wohngrundstücksentwässerung hergestellt werden:

- Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung und Versickerungsmulde der Straßenentwässerung festgesetzt.
- Die Versickerungsmulde erhält eine Sohlfläche von  $185 \text{ m}^2$ . Aufgrund der Leitungsüberdeckung in der Straße liegt der Zulauf bei ca. 1,00 m unter GOK. Unter Berücksichtigung der Böschungswinkel und der Einstauhöhe von 2,00 Meter ergibt sich nunmehr ein Stauvolumen von  $641 \text{ m}^3$ .

Entsprechend der Größen der zu entwässernden Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren die rechnerischen Nachweise und die Dimensionierungen der Versickerungsanlagen für jedes Wohnhaus getrennt durchzuführen. Bei der Lage und der Größe für die Versickerungseinrichtung ist die Allgemeinwohlverträglichkeit zu berücksichtigen und für jedes Wohnhaus zu bestätigen.

Der Bau und Betrieb von Regenentwässerungssystemen hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (ATV-DVWK-138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005) zu erfolgen.

Der Bebauungsplan weist eine Fläche aus, die grundsätzlich geeignet ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zu versickern.

Der entsprechende Nachweis wird vom Fachbüro Bauplan, Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft aus Siegen wie folgt geführt.

### **Dezentrale Lösung:**

*Der untersuchte Boden weist in der oberen Schicht in wechselnden Schichtstärken bis 1,30 m (BS4) bzw. 1,80 m (BS3) Feinsand auf, der zur Versickerung gut geeignet ist. Er weist einen  $k_f = 1 \cdot 10^{-4}$  auf.*

### Planbegründung

*Empfehlung: Oberflächennahe Versickerung auf den Privatgrundstücken anstelle von Zisternen. Dimensionierung mit einem reduzierten kf-Wert von  $5 \cdot 10^{-5}$ ,  $n=10a$ :*

*undurchlässige Fläche  $A_u=300 \text{ m}^2$ , Sickerfläche (Mulde)  $A_s=30 \text{ m}^2 \Rightarrow$  Muldentiefe  $0,30 \text{ m}$   $V=8,0 \text{ m}^3$*

Entwässerung Straßenfläche über das Versickerungsbecken (VSB):

*Aufgrund der Leitungsüberdeckung in der Straße liegt der Zulauf bei ca.  $1,00 \text{ m}$  uGOK  $\Rightarrow$  Einleitung in den Feinsand oberhalb des Mergels*

*Dimensionierung mit einem reduzierten kf-Wert von  $1 \cdot 10^{-6}$  (Sohle auf Mergel +30 cm Oberboden),  $n=10a$*

*undurchlässige Fläche  $A_u=1.150 \text{ m}^2$ , Sickerfläche (Mulde)  $A_s=150 \text{ m}^2 \Rightarrow$  Muldentiefe ca.  $t=0,65 \text{ m}$  ca.  $V=98 \text{ m}^3$  Beckensohle ca.  $1,60 \text{ m}$  u GOK*

Das Areal in der Größe von  $745 \text{ m}^2$  wird als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit Planzeichen 10.2 der PlanZV umgrenzt. Die dargelegte zweigeteilte Entwässerungslösung bedingt die textlichen Festsetzungen TF2a und TF2b wie folgt:

#### Textliche Festsetzung TF2a:

**„Innerhalb der mit Planzeichen 10.2 der PlanZV umgrenzten Fläche ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser aus der Straßenentwässerung und den Notfallüberläufen der Wohngrundstücke zurückzuhalten und zu versickern.“**

#### Textliche Festsetzung TF2b:

**„Auf jedem Baugrundstück muss eine Versickerungsmulde mit einem Volumen von  $8 \text{ m}^3$  Fassungsvermögen angelegt werden. Bei einer Muldentiefe von mind.  $30 \text{ cm}$  ergibt sich eine Fläche von  $30 \text{ m}^2$ “**

Sollten Wasserhaltungsmaßnahmen für Baumaßnahmen erforderlich sein, sind diese gemäß §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtig. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist 4 Wochen vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG schadlos über die belebte Bodenzone zu versickern.

Die Einleitung von gesammelt abgeleitetem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächen- oder Grundwasser) bedarf gemäß §§ 8 und 9 WHG der Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

## Planbegründung

### 5.9 Elektrizität

Die Versorgung des Plangebietes obliegt der E.DIS Netz GmbH. Der Versorgungsträger stellt die Stromversorgung des Plangebietes bedarfsgerecht sicher.

In einer früheren Stellungnahme (13.06.1996) zur Planung hat die damalige MEVAG Märkische Energieversorgung AG, deren Rechtsnachfolger die E.DIS Netz GmbH ist, die grundsätzliche Zustimmung zum Vorhaben erklärt. Es wurde ferner darauf hingewiesen, dass ausreichende Trassen für die Verlegung der Mittel- und Niederspannungskabel bereitgestellt werden müssen und dass vermutlich eine Transformatorenstation im Gebiet benötigt wird.

Gemäß § 14 Abs.2 BauNVO können Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von

Abwasser dienen, in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Im vorliegenden Fall wird auf die Festsetzung von besonderen Flächen für die Trafostation verzichtet.

### 5.10 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom wird durch den Ausbau vorhandener TK-Linien in der Ortslage Wustrau-Altfrisesack die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationseinrichtungen sicherstellen.

Der Zugang zu anderen Netzen von sonstigen elektronischen Kommunikationsanbietern kann zukünftig durch entsprechende Erweiterung der Medieninfrastruktur ermöglicht werden.

In den Verkehrsflächen des Bebauungsplans ist eine geeignete und ausreichend bemessene Trasse mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

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

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

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

## **6 Ziele und Zwecke der Planung**

Das Wohngebiet am Rande der Ortslage von Wustrau befindet sich bereits seit mehr als 20 Jahren im Planungsprozess. Mehrere Versuche, entsprechendes Bauplanungsrecht zu schaffen sind in der Vergangenheit gescheitert. Vordergrundig ist das Ziel der Neuplanung, es nun besser zu machen, so dass der Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Wustrau-Altfrisesack „Wohngebiet Weinberg“ Rechtskraft erlangen kann.

Inhaltlich ist es das Ziel, an dieser Stelle des Gemeindegebietes, den Siedlungsrand moderat nach Süden auszudehnen. Es sollen hier Einfamilienhäuser und Doppelhäuser entstehen, die das Ortsbild behutsam ergänzen und den angrenzenden Naturraum so gering wie möglich einschränken.

Die geplante Bebauung soll sich dem Gestaltungskontext der Bebauung in der näheren Umgebung nach Möglichkeit harmonisch anpassen. Die Bebauung darf daher die bauliche Masse der Umgebung nicht übersteigen.

Die Planung muss auf das in der Umgebung vorhandene Konfliktpotenzial reagieren. In der Nachbarschaft vorhandene Nutzungen, von denen Störungen des Wohnfriedens ausgehen könnten, müssen planerisch so bewältigt werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechende Lösungen und/oder Nachweise der Unbedenklichkeit erbracht werden.

Allgemein besteht eine sehr hohe und ständig wachsende Nachfrage nach bebaubaren Einfamilienhausgrundstücken in der Region. Gerade in Wustrau-Altfrisesack ist Wohnbauland besonders begehrt, weil einerseits nur ein sehr geringes Angebot besteht und andererseits der Standort, auch aufgrund von erheblichen öffentlichen Mitteln, die in den Ausbau des Ortes geflossen sind, eine große Anziehungskraft genießt.

An das Plangebiet in Richtung Süden und Westen angrenzend erstreckt sich unmittelbar der weitläufige und attraktive Grün- und Freiraum. Die hügelige Endmoränenlandschaft ist plangebietsnah landwirtschaftlich genutzt. Das geplante Wohngebiet soll in Richtung Freiraum allseitig durch einen Grünsaum ins Landschaftsbild eingepasst werden. Hier soll durch eine einrahmende Heckenpflanzung eine Verzahnung mit der natürlichen Umgebung des Plangebietes erreicht werden.

Die Bebauung im Plangebiet selbst soll eine geringe, dörflich angepasste räumliche Dichte aufweisen, so dass ein erheblicher Teil der Fläche des Plangebietes unversiegelt bleibt und zum grünen Erscheinungsbild insgesamt beitragen kann.

Die Erschließung soll auch dem Ziel der behutsamen Entwicklung des Ortsrandes Rechnung tragen. Die innere Erschließung ist an den Mindestnotwendigkeiten für eine Anliegerstraße orientiert. Für die äußere Anbindung wird flächensparend die vorhandene Trasse eines vorhandenen Erschließungsweges ausgebaut und ertüchtigt.

## **7 Städtebauliche Rahmendaten und Planungskonzeption**

<b>Fläche des Plangebietes:</b>	<b>13.856 m<sup>2</sup></b>
davon:	
Nettobauland WA:	10.570 m <sup>2</sup>
Fläche f.d.Wasserwirtschaft/Grünfläche:	745 m <sup>2</sup>
Öff. Verkehrsfläche Innere Erschließung:	1.172 m <sup>2</sup>
Öff. Verkehrsfläche „Am Mühlenberg“:	1.370 m <sup>2</sup>

Durch den Bebauungsplan Nr.1 „Wohngebiet Weinberg“ wird die Errichtung von maximal 17 Wohnhäusern mit maximal 2 Vollgeschossen zugelassen.

Die äußere Anbindung des Wohngebietes erfolgt durch den Ausbau und die verkehrstechnische Ertüchtigung eines ca. 170 Meter langen Abschnittes der Gemeindestraße „Am Mühlenberg“ beginnend an der Einmündung in die Gemeindestraße „Hohes Ende“ bis zum Rand des geplanten Wohngebietes. Dieser Straßen-/Wegeabschnitt ist Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Die Innere Erschließung übernimmt eine ca. 165 Meter lange von der Straße „Am Mühlenberg“ rechtwinklig nach Nordwesten abzweigende geradlinig geführte Stichstraße, die in einem Wendehammer endet, der geeignet ist den gesamten Wohngebietsverkehr einschließlich Versorgungs- und Notfallfahrzeuge verkehrssicher zu bedienen.

Die innere Anliegerstraße soll zu einem verkehrsberuhigten Bereich ausgebaut werden, d.h. sie bekommt eine niveaugleiche Mischverkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten mit der Möglichkeit auf der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine entsprechende verkehrsberuhigte Ausgestaltung vornehmen zu können.

Die zu errichtenden Wohngebäude sollen eine dörflich angepasste Grundstruktur aufweisen. Dazu wird ein fein austarierter Kanon aus einem Mindestmaß an notwendigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zusammen mit zielgerichteten gestaltungsrechtlichen Grundanforderungen an deren Erscheinungsbild entwickelt. Es soll eine städtebaulich dörfliche Grundordnung erkennbar werden ohne Uniformität zu erzeugen.

Als ein weiterer wesentlicher Aspekt ist die Frage der Nachhaltigkeit zu sehen. Die Planung soll regenerative Energieträger ermöglichen und begünstigen. Sie kann sie nicht erzwingen. Aspekte, wie Verkehrsberuhigung und dadurch Begünstigung von nicht motorisierten Verkehrsarten, ein hoher Grad an Begrünung und landschaftlicher Einbindung, Regenwasserversickerung, Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen dazu beitragen, dass das Baugebiet auch auf Dauer eine hohe Attraktivität behält.

Als Reaktion auf erkennbare Konfliktpunkte mit angrenzenden Nutzungen wird die Planung so ausgerichtet, dass mögliche Reizpunkte abgebaut und verträglich in die eine wie in die andere Richtung abgebaut werden können.

## **8. Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ist durch die Eigenart der Umgebung eindeutig vorgegeben. Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Unter Anwendung des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird der Festsetzungskatalog des § 4 BauNVO abgeändert und erhält folgende Zusammensetzung:

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

..(4) Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

Aus dem Katalog der im WA-Gebiet nach § 4 BauNVO als ausnahmsweise zulässig klassifizierten Betriebsarten wurden die Gartenbaubetriebe und die Tankstellen herausgenommen.

Bei beiden Betriebsarten handelt es sich um solche Betriebstypen, die im Regelfall entweder eine größere Fläche benötigen oder aber von denen größere Beeinträchtigungen der Wohnruhe zu befürchten sind, so dass sie auf den relativ kleinen Grundstücken fehlplatziert wären.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **8.2.1 Grundflächenzahl**

Als Maß der baulichen Nutzung wird als Grundlage eine Grundflächenzahl festgesetzt. Ausgehend von der bereits vorliegenden Gebäudeplanung (ca. 17 Baugrundstücke) im Plangebiet und vor dem Hintergrund der städtebaulichen Dichte in der näheren Umgebung östlich und nördlich des Plangebietes wird die Grundflächenzahl mit 0,2 festgesetzt.

## Planbegründung

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

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

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von

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

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Dies bedeutet, dass diese die festgesetzte Grundflächenzahl maximal bis zu einer GRZ von 0,3 überschreiten dürfen.

### 8.2.2 Geschossflächenzahl

Des Weiteren wird im Plangebiet eine maximal zulässige Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO mit dem Wert 0,4 festgesetzt.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Gemäß § 18 BauNVO gelten Geschosse als Vollgeschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

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

### 8.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

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

Orientiert an der städtebaulichen Eigenart der näheren Umgebung werden im Plangebiet 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass das Plangebiet sich in Bezug auf die Höhenentwicklung der Gebäude nicht von der Bebauung in der übrigen Ortslage abhebt,

## Planbegründung

### 8.3 Bauweise

Im Bebauungsplan ist, soweit es erforderlich ist, die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festzusetzen. Der Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Wustrau-Altfrisesack setzt durchgängig ausschließlich offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 fest.

Ferner bestimmt der Bebauungsplan, dass im gesamten Plangebiet sowohl Einzelhäuser und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig sind.

### 8.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche für die geplante Wohnanlage durch Baugrenzen umgrenzt. Für die Festsetzung von Baulinien besteht kein Anlass, da eine bestimmte städtebaulich strenge gestalterische Idee hier nicht im Vordergrund steht. Die Baufelder (überbaubare Grundstücksflächen), die ohnehin eine relativ geringe Tiefe haben, orientieren sich an der inneren Erschließungsstraße.

Der Bebauungsplan lässt noch einen gewissen Entwicklungs- bzw. Platzierungsspielraum zu, der aus Gründen der gewünschten Kompaktheit der Gesamtanlage allerdings relativ begrenzt ist.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes nehmen vor allem die jeweiligen Vorgartenzonen zur Inneren Erschließungsstraße sowie die rückwärtig ausgerichteten Gartenbereiche ein. Diese Flächen werden im Regelfall grün gestaltete Vegetations- und Freiflächen sein mit Ausnahme der Garagenzufahrten, der Hauszugänge sowie der rückwärtig angeordneten Außenterassen.

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

### 8.5 Erschließung

#### 8.5.1 Äußere Erschließung (Straßenverkehr)

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Gemeindestraße „Am Mühlberg“, die bisher nicht endausgebaut ist. Sie dient nicht zuletzt auch der Anbindung der Sportanlagen des TSV Wustrau, gleichwohl weist sie bisher einen eher provisorischen Zustand auf. Sie mündet in die gut ausgebaute Gemeindestraße „Hohes Ende“, die wiederum über die „Zietenstraße“ auf die Landesstraße 164

**Planbegründung**

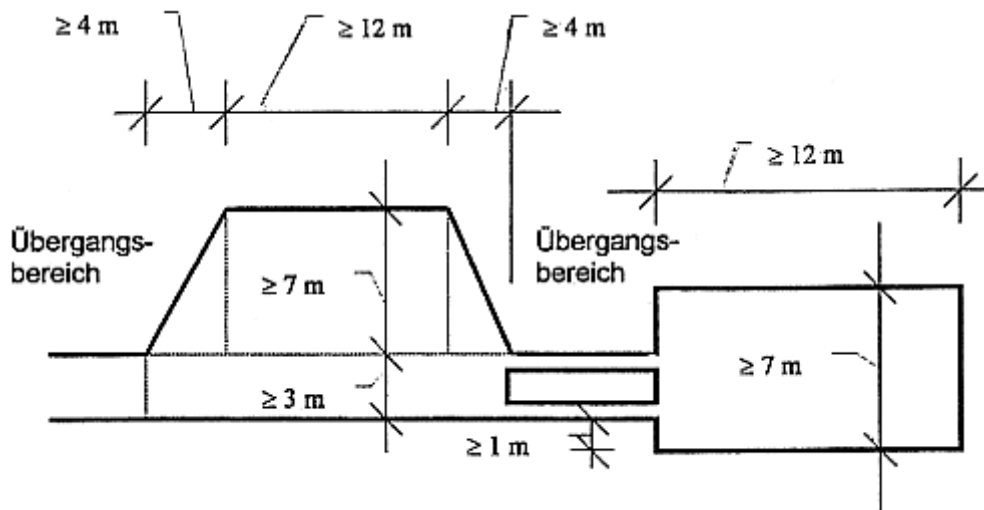
„Ernst-Thälmann-Straße“ führt. Von hier erfolgt die Anbindung an das gesamte örtliche, regionale und übergeordnete Straßen- und Fernstraßennetz.

**8.5.2 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des Plangebietes besteht zum einen aus der Verkehrsfläche, die zum Ausbau bzw. zur Ertüchtigung des Abschnittes der Gemeindestraße „Am Mühlenberg“ benötigt wird. Dieser Straßenraum wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche nach Vorgaben der Gemeinde mit einer durchgängigen Breite von ca. 7,00 m festgesetzt. . Im Zuge der verkehrsberuhigenden Planung des Straßenraums ist beabsichtigt, vorhandenen Baumbestand und sonstigen randlichen Bewuchs weitestgehend zu erhalten, so dass der Vegetationsbestand gesichert bleibt.

Von ihr zweigt als innere Erschließung des geplanten Wohngebietes eine Wohnanliegerstraße ab. Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ verläuft geradlinig in einer Breite von 6,00 m und weist etwa in Streckenmitte auf einer Länge von 12 m+ Übergangsbereiche je 4,00m eine platzartige Aufweitung auf 10,0 m Breite auf (7,00m+3,00m, siehe unten), um an dieser Stelle zum einen dem Begegnungsfall Lkw/Lkw Rechnung tragen zu können und zum anderen als Feuerwehrbewegungsfläche/Ausweichstelle zu dienen.

Es gilt hier: „Es sind die Brandenburgische Bauordnung § 5, die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr –Fassung Februar 2007 (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) und die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen VVB in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.“



Der reine Fahrbahnraum, der innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung unter Abzug benötigter Seitenräume zur Verfügung steht, beläuft sich lediglich auf eine Breite von 4,75 m. Er ist dadurch für den Begegnungsfall Pkw/Pkw und für Pkw/Lkw unter Mitbenutzung der Seitenräume gerüstet.

## **Planbegründung**

Die Stichstraße endet in einer Wendeanlage, die das Wenden für Fahrzeuge bis 10 m Länge und damit eines 3-achsigen Müllfahrzeuges zulässt (RASt06, Bild 59 „Flächenbedarf für einen zweiseitigen Wendehammer“).

### **8.5.3 Ruhender Verkehr**

Der Stellplatzbedarf, der durch die Errichtung der Wohngebäude entsteht, muss ausschließlich auf den anliegenden Wohngrundstücken untergebracht werden. Die Gemeinde Fehrbellin verfügt über keine Stellplatzsatzung, die eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen verbindlich vorschreiben würde.

Insofern gilt die Vorschrift des § 49 der BbgBO, wonach die notwendigen Stellplätze sowie die notwendigen Abstellplätze für Fahrräder auf dem Baugrundstück herzustellen sind. Da auf den Baugrundstücken jeweils ausreichende Flächen zur Verfügung stehen, um z.B. mindestens 2 Stp. je Wohneinheit unterzubringen, erübrigt sich eine Festsetzung für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Bebauungsplan.

### **8.5.4 Fußgänger- und Radfahrverkehr**

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

Für Fahrräder gibt es in den sowie außerhalb der Gebäude im Regelfall genügend Raum, um für jeden Bewohner einen Fahrradabstellplatz schaffen zu können. Die künftigen Bewohner der Wohnanlage haben damit gute Voraussetzungen, um das nichtmotorisierte Fortbewegungsmittel zu benutzen.

Ein besonderes Plus des Plangebietes besteht darin, dass die Erschließung verkehrsberuhigt, d.h. unter Gleichberechtigung aller Nutzer des Straßenraums geplant ist. Dies kommt in erster Linie den nicht motorisierten Fortbewegungsarten, wie Fußgänger und Radfahrer zugute.

### **8.5.5 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist an das Linienbusnetz des öffentlichen Personennahverkehrs des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg angeschlossen. Das nächstgelegene Haltestellenpaar befindet sich auf der Ernst-Thälmann-Straße in etwa fünf- bis zehnminütiger Fußwegeentfernung vom Plangebiet. Die Buslinien 752 und 777 bedienen von hier Fahrtziele in Fehrbellin und in Neuruppin sowie in der übrigen Region.

## Planbegründung

### 8.6 Private Grünfläche / Fläche für den Wasserabfluss

Der Bebauungsplan setzt an der südöstlichen Ecke seines Geltungsbereiches, an der Einmündung der inneren Erschließung in die Straße „Am Mühlenberg“ eine Fläche fest, die zum einen eine private Grünfläche darstellt und zum anderen der Versickerung, des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser dient.

Die Fläche ist so bemessen, dass sie in der Lage ist, das Niederschlagswasser sowohl aus der Straßenentwässerung, wie aus der Grundstücksentwässerung aufzunehmen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu jedem Bauantrag muss der Bauherr nachweisen, dass er das auf seinem Grundstück anfallende Regenwasser versickern oder der Versickerungsanlage zuführen kann. Im Zuge der Ermittlung des Flächenbedarfs für das Regenwassersickerbecken ist der Fachplaner von einem Versickerungsbeiwert von 0,6 ausgegangen. Die Gesamtfläche der Grünfläche mit Versickerungsbecken einschließlich seiner Randbegrünung beträgt ca. 520 m<sup>2</sup>

Die Fläche erhält daher die Festsetzung: Private Grünfläche mit der zusätzlichen Zweckbestimmung Fläche zur Regelung des Wasserabflusses. Hinzu kommt der Querverweis auf die Textliche Festsetzung **TF2a** mit dem folgenden Wortlaut:

**„Innerhalb der mit Planzeichen 10.2 der PlanZV umgrenzten Fläche ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser aus der Straßenentwässerung und den Notfallüberläufen der Wohngrundstücke zurückzuhalten und zu versickern.“**

Mit dieser Doppelfestsetzung ist zum einen sichergestellt, dass es sich um eine begrünte Fläche handelt, die auch als solche dauerhaft ihr Erscheinungsbild beibehält und zum anderen die hinreichende Berücksichtigung des unverschmutzten Abwassers im Plangebiet sicherstellt.

### 8.7 Sonstige Grünfestsetzungen

Der Bebauungsplan setzt zur Eingrünung des gesamten Plangebietes sowie zur Erhaltung des teilweise vorhandenen Grünsaums Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. In gleicher Weise werden die folgenden internen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

**TF3 = M1**

**In einem Abstand von 2,50 m ab Straßenbegrenzungslinie ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen.**

Daraus ergibt sich eine gemischte Allee beidseitig des Erschließungsweges aus zwei Baumarten, die blühen und fruchten und daher einen hohen ökologischen Wert besitzen. Durch die Laubkronen während der Vegetationsperiode wird der

## Planbegründung

Boden beschattet und im Gefüge stabilisiert, sodass eine Regenerierung erzielt wird.

Aufgrund der privaten architektonischen Umsetzung der Wohngebäude ergeben sich eventuell verschieden breite Pflanzabstände zwischen den Alleebäumen, was dem Straßenzug eine individuelle Note gibt ohne den ökologischen Wirkungsgrad zu schmälern.

### Pflanzliste 1 - Bäume

Allee, gemischt (Hochst., 3xv., m. B., StU 14-16 cm)	
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“	Chinesische Wildbirne

### TF4 = M2

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches stockt bereits auf ca. 95 m Länge in drei Teilstücken eine Schutz- und Nährpflanzung, die erhalten bleibt. Umlaufend um das Baugebiet wird diese dreireihig ergänzt. Dazu sind Sträucher der Pflanzliste 3 zu pflanzen.

### Pflanzliste 2 - Sträucher

Sträucher für die Fläche M2 u. G1 (2xv., o. B., H 60 – 100)	
Botanischer Name	
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Corylus avellana</i>	Wald-Hasel
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Philadelphus coronarius</i>	Gemeiner Pfeifenstrauch
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe (H 60 – 100 u. H 40 – 60)
<i>Pyrus salicifolius</i>	weidenbl. Birne
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose (H 40 – 60)
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder (H 40 – 60)

Die Pflanzen sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten bzw. nach Abgang zu ersetzen. Gepflanzt wird in drei Reihen mit einem versetzten Pflanzabstand untereinander von 1,50 m.

**Planbegründung**

**TF5 = M 3**

**Auf der Fläche G1 sind 10 Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen. An der Straßeneinmündung im Radius bis 12,50 m sind im Viertelkreis 90° nur Wildrosen als freie Sichtdreiecke zu pflanzen. Die Versickerungsmulde ist mit einer Regio-Saatgutmischung „feucht“ zu begrünen. Sie ist einmal/Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.**

**Bilanz**

Maßnahme	Fläche/m <sup>2</sup>	Kompensationsverhältnis	Kompensationswert/ m <sup>2</sup>
M1	500 *	1 : 0,5	250
M2	2.175	1 : 1	2.175
M3	450	1 : 1	450
			2.875

\* 20 Wohneinheiten x 1 Gehölz x 25 m<sup>2</sup>

**Gegenüberstellung Eingriff / Interner Ausgleich**

Vollversiegelung \*\* - Kompensationswert/m<sup>2</sup> = Defizit  
 4.347,5 \*\* - 1.563 m<sup>2</sup> = 2.784,5 m<sup>2</sup>

\*\* Bau- und Nebenflächen und Verkehrsfläche (ohne Bestandsfläche „Am Mühlenberg“)

Auf einem Flächenäquivalent von 2.784,5 m<sup>2</sup> sind externe Kompensationsmaßnahmen zu erfüllen. Die Flächen werden nach Lage, Eignung und Größe zu einem späterem Zeitpunkt bestimmt, in Zusammenarbeit mit der UNB festgelegt und im begleitend abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss verbindlich vereinbart.

Da der Eingriff im Plangebiet nicht vollständig ausgleichbar ist, werden weitere Kompensationsmaßnahmen im naturräumlichen Zusammenhang so ausgewählt, dass die beeinträchtigten Funktionen des Bodens, des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ausgeglichen sind. Die Ausgestaltung und Sicherung der Maßnahmenflächen wird durch die Flächenagentur Brandenburg GmbH zur Verfügung gestellt und im Rahmen des begleitend abzuschließenden Städtebaulichen Vertrages verbindlich gesichert.

Darüber hinaus ergeben sich aus der artenschutzrechtlichen Analyse weitere Festlegungen und Festsetzungen:

- In Bezug auf den Erhalt und die Neuanlage von Lebensraumstrukturen für die Feldlerche und den Bluthänfling werden ebenfalls externe Flächen benötigt, die noch gesichert und im städtebaulichen Vertrag rechtlich verbindlich verankert werden müssen;
- Im Bereich des Regenrückhaltebeckens wird eine Lehmmulde für Mehl- und Rauchschnäbel zum Sammeln von Nistmaterial vorgesehen. Festlegung erfolgt im städtebaulichen Vertrag,

## Planbegründung

### 8.8 Gestaltungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 BbgBO

Als Rahmensetzung für die Gestaltung des Siedlungsbildes und der geplanten Wohnungsbauten werden einige örtliche Bauvorschriften gem. § 87 BbgBO in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sind:

- **Festlegung der Hauptgebäude- bzw. Hauptfirstrichtung**  
Die Hauptgebäude- / Hauptfirstrichtung muss sich entweder parallel (traufständig) oder senkrecht (giebelständig) zur inneren Erschließungsstraße ausrichten, um ein ruhiges Gesamterscheinungsbild des Wohngebietes zu erzielen.
- **Festsetzung der Dachform**  
Um nicht von der Gebäudegestaltung des nahen Ortskerns abzuweichen, sollen die Wohngebäude im Plangebiet nur mit Sattel- oder Walmdächern ausgeführt werden.
- **Festsetzung der Dachneigung**  
Die Dachneigung der Sattel- oder Walmdächer darf nur zwischen 25 Grad und 42 Grad betragen.

## **9. Auswirkungen der Planung**

### **9.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

#### Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft

Der Ausgangszustand des Untersuchungsraumes stellt mit den vegetationsfreien Flächen einen Naturraum mit einer hohen Neigung zur Erosion dar.

Nach Realisierung der geplanten Festsetzungen werden über 50 % der Fläche mit heimischen standortgerechten Gehölzen und gärtnerischen Nutzungen bedeckt sein. Das im Bereich der Versiegelung anfallende Niederschlagswasser versickert dann kleinräumig in einer südlich der Bebauung liegenden naturnahen Versickerungsmulde.

Großklimatische Auswirkungen sind durch die moderate Versiegelungsquote nicht zu erwarten.

Signifikant beeinträchtigende Auswirkungen auf die Schutzgutgruppe sind daher nicht erkennbar.

#### Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Schützenswerte Biotope, geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG), sog. „Rote-Liste-Arten“ (mit Ausnahme der Feldlerche) und FFH-Lebensraumtypen im Land Brandenburg sind nicht betroffen.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet liegt in nicht untersuchungsrelevanter Entfernung.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Konflikte mit den Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG werden unter Beachtung der definierten Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermutlich nicht entstehen.

Wesentliche bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter und das Landschaftsbild sind nicht erkennbar, sodass insgesamt keine erheblichen oder nicht kompensierbaren Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten sind.

Mit dem Begrünungskonzept der Hausgärten aus standortgerechten, heimischen Pflanzen mit vielfältigen Nutzungsstrukturen für Vögel, Insekten und Kleinsäuger wird das Schutzgut Pflanzen innerhalb des Geltungsbereiches eine erhebliche Aufwertung erfahren.

#### Schutzgüter Landschaft, Kulturgüter

In der kleinflächigen Arrondierung des Ortsrandes von Wustrau kann bei der moderaten Art der vorgesehenen Wohnbebauung (2 Geschosse, Satteldach/Walmdach, GRZ 0,2,

## Planbegründung

Einzel- oder Doppelhäuser, allseitige Eingrünung durch eine Landschaftshecke) keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der historischen Kulturlandschaft gesehen werden.

„Generell muss Saatgut von krautigen Pflanzen und Wildgräsern nachweislich für die Region zugelassen sein (gebietsheimisches Saatgut mit Nachweis für die Region). Für die Verwendung von Gehölzen ist der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg vom 02.12.2019 zu beachten.

Außerdem ist der Einsatz von Dünger, Insektiziden, Pflanzenschutzmitteln, Wachstumshemmern o. ä. verboten.“

## 9.2 Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen

Die städtebauliche Planung der Gemeinde Fehrbellin sieht gemäß ihres städtebaulichen Rahmenplans die behutsame Entwicklung des Ortsteil Wustrau-Alt friesack vor. Bestandteil der bereits recht alten Entwicklungsplanung war seit jeher auch die wohnbauliche Entwicklung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1.

Den in unmittelbarer Nachbarschaft zum „Wohngebiet Weinberg“ gelegenen Nutzungen war seit den frühen 1990er Jahren bewusst, dass auf dieser Fläche Wohngebäude entstehen sollen.

Zur anliegenden Wohnbebauung war in der Vergangenheit kein städtebaulich begründbarer Widerspruch zu erkennen. Anders ist dies allerdings mit dem ebenfalls benachbarten Betrieb, der Pferdehaltung betreibt. Die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnnutzung und Pferdehaltung kann zu Konflikten führen, die beide Seiten berühren. Auf der Seite des Pferdehofes besteht die Befürchtung, dass das Heranrücken der Wohnnutzung zu Beschwerden und in der Folge zu Einschränkungen zumindest aber zu Erschwernissen des Betriebes führen könnte. Für die zukünftigen Bewohner des geplanten Wohngebietes muss sichergestellt sein, dass vorhandene Emissionen nicht zu Unverträglichkeiten mit der Wohnnutzung führen können.

Das in Bezug auf die Geruchsimmissionen in Auftrag gegebene Gutachten (siehe Anlage zur Planbegründung) hat die Besorgnisse auf beiden Seiten entkräftet. Darin wird die Situation wie folgt bewertet:

*„Nach den Maßstäben der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) ist für die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten (WA) ein Immissionsrichtwert (IW) von 0,10 (10% der Jahresstunden) einzuhalten. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Weinberg“ in Wustrau-Alt friesack können die folgenden Ergebnisse festgehalten werden:*

*Im Nordosten des überbaubaren Bereichs werden Wahrnehmungshäufigkeiten von bis zu 0,10 (10% der Jahresstunden) erreicht. Der Immissionsrichtwert der GIRL von 0,10 (10% der Jahresstunden) für allgemeine Wohngebiete (WA) wird somit eingehalten und einer Ausweisung als WA kann aus gutachterlicher Sicht zugestimmt werden.*

*Im übrigen Geltungsbereich werden Wahrnehmungshäufigkeiten zwischen 0,01 (1% der Jahresstunden) und 0,07 (7% der Jahresstunden) erreicht. Der Immis-*

## Planbegründung

*sionswert der GIRL von 0,10 (10% der Jahresstunden) für allgemeine Wohngebiete (WA) wird somit auch dort einhalten. Einer Ausweisung als WA kann aus gutachterlicher Sicht ohne Einschränkung zugestimmt werden.“*

Eine weitere gutachterliche Stellungnahme befasst sich mit möglichen Lärmeinwirkungen vom Reitbetrieb auf das Wohnen. Darin wird ausgeführt:

*„Vom Regelbetrieb der Anlage (Reitunterricht, Abreiten von Pferden) sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten. Bei Vereinsturnieren, die in der Regel deutlich seltener als 18 mal pro Jahr stattfinden, ist ebenso keine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 65 dB(A) z.B. durch Lautsprecherdurchsagen oder Musikeinspielungen zu erwarten.*

*Generell ist aufgrund der besonderen Empfindlichkeit von Pferden gegenüber lauten Außengeräuschen, insbesondere Spitzenpegeln bei bestimmungsgemäßem Betrieb der Anlage nicht von relevanten Geräuschemissionen auszugehen.“*

Vor dem Hintergrund dieser Expertisen (beide Untersuchungen/Stellungnahmen werden als Anlagen Bestandteile der Planbegründung) kann davon ausgegangen werden, dass von Seiten des Pferdebetriebes keine planerisch beachtenswerten Beeinträchtigungen des Wohnens im Plangebiet eintreten wer-

den. Demzufolge kann niemand mit hinreichend belegbarer Berechtigung gegen den Pferdebetrieb vorgehen, zumal das Wohngebiet an den Betrieb heranrückt und nicht umgekehrt. Insofern sind Befürchtungen auf Seiten des Pferdehofes im Wesentlichen unbegründet.

Als weitere Nutzung auf die das heranrückende Wohngebiet potenziell Auswirkungen haben könnte, ist das nahegelegene Sportgelände des TSV Wustrau. In Bezug auf die vom Sportbetrieb ausgehenden Schallimmissionen wurde gutachterlich festgestellt, dass unter Festsetzung der vorgeschlagenen passiven Lärmschutzmaßnahmen an den beiden dem Sportplatz nächstgelegenen Gebäuden, keine Richtwertüberschreitungen in Bezug auf die Nutzung des Sportgeländes zu erwarten sind. Insofern ist die Auswirkung des Wohngebietes auf den Sportbetrieb des TSV Wustrau unerheblich.

### 9.3 Auswirkungen auf das örtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet erzeugt durch die hier entstehenden 17 Wohngebäude kein Verkehrsaufkommen, das in Bezug auf das örtliche oder regionale Verkehrsnetz ins Gewicht fallen würde. Die Tatsache, dass das Plangebiet über den Straßenzug „Hohes Ende“ und „Zietenstraße“ auf relativ kurzem Wege auf die Ortsdurchfahrt der Landesstraße L164 „Ernst-Thälmann-Straße“ einbindet, ist sichergestellt, dass der Verkehr von und zum Plangebiet leicht abfließen kann und nicht durch andere Siedlungsteile und kleinere Gemeindestraßen geführt werden muss, so dass auch keine Gefahr der Belästigung oder Überlastung von angrenzenden gewachsenen Siedlungsstrukturen oder der vorhandenen gemeindlichen Verkehrsinfrastruktur besteht.

## Planbegründung

### 9.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Die Planung des Wohngebietes Weinberg erzeugt mit den beabsichtigten 17 Wohneinheiten unter Zugrundelegung eines Personenbesatzes von 3 Personen/WE einen Bevölkerungszuwachs von 51 Einwohnern. Geht man davon aus, dass ein Drittel davon Kinder oder Jugendliche sind und ein weiteres Drittel früher oder später zu der Gruppe der Senioren zählt, kann man ungefähr abschätzen in welcher Größenordnung Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie Kinderbetreuung- und Schuleinrichtungen einerseits sowie Seniorenheime andererseits zusätzlich belastet werden. Man kann davon ausgehen, dass die bestehenden Einrichtungen in der Gemeinde Fehrbellin dem zusätzlichen Nachfragedruck gewachsen sind.

Inwieweit eine Folgekostenbeteiligung durch das Planungsvorhaben vertraglich mit der Gemeinde zu regeln sein wird, ist der Abstimmung zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vorbehalten.

### 9.5 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Von Seiten der Gemeinde Fehrbellin entstehen keine Kosten für das Vorhaben. Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde wird ein städtebaulicher Vertrag i. S. d. § 11 BauGB abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger bereit erklärt, sämtliche Kosten der Planung und der dazugehörigen Verfahren im Sinne des § 11 Abs.1 Nr. 1 bis 3 BauGB, insbesondere die Finanzierung der Ausarbeitung der städtebaulichen Planung zum Bebauungsplan sowie weitere Folgekosten (u. a. Erschließungskosten, zur Bodenpolitik, Kosten für den ökologischen Ausgleich und Artenschutz) zu übernehmen.

Der Investor / Eigentümer des Plangebietsgrundstückes ist willens und in der Lage die finanziellen Mittel, die zur Planung, Erschließung und Errichtung des mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Vorhabens erforderlich sind, aufzubringen.

## Planbegründung

### **10. Verfahren**

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

#### **- Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung Wustrau-Altfrisesack hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 09.06.1994 sowie mit ergänzendem Beschluss vom 18.01.1996 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.1 „Wohngebiet Weinberg“ gefasst. Der Beschluss wurde am 28.06.1994 bis 23.07.1994 und vom 01.02.1996 bis 14.03.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

#### **- Frühzeitige Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat am 30.11.1995 und am 30.05.1996 stattgefunden.

#### **- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 02/2021 wurde vom 29.11.2021 bis zum 07.01.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

#### **- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 17.02.2022 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 02/2021 aufgefordert.

#### **- Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung der Gemeinde Fehrbellin in öffentlicher Sitzung am..... behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

#### **- Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan wurde am..... ausfertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom ..... in Kraft getreten.

**Planbegründung**

**11. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl.I Nr.176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02 2021 GVBl. I/21 [Nr. 5]);
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist;
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28]);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

**Planbegründung**

**12. Anhang**

**Anhang 1:**

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Umweltbericht;

**Anhang 2:**

Artenschutzfachbeitrag und Potenzialanalyse für geschützte Arten;

**Anhang 3:**

Geruchsimmissionsprognose, Gutachten Müller-BBM;

Staubprognose, Müller-BBM

**Anhang 4:**

Schalltechnische Untersuchung G 20-022-01, Ing.-Büro Ihler

Schalltechnische Untersuchung GS 20-022-01 Nachtrag Pferdehof,

Nachträgliche Stellungnahme

**Anhang 5:**

Baugrunduntersuchung, Umwelt Möckel, Ing.mbH;

**Anhang 6:**

Kurzstellungnahme, FIRU;