

Stadt Liebenwalde

Bebauungsplan „Bischofswerder Weg 5-9“

Begründung zum Vorentwurf

März 2025

Aufstellende Behörde

Stadt Liebenwalde

Marktplatz 20 16559 Liebenwalde
Fon +49 33054 80542 Fax +49 33054 80570
bauamt@liebenwalde.de
www.liebenwalde.de

Vorhabenträger

Kittelmann Grundbesitz & Vermögensverwaltung

Ernst-Thälmann-Straße 153
14532 Kleinmachnow
Fon +49 174 3218080
hv@kittelmann-grundbesitz.com

Planbearbeiter

kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung

Naunynstraße 38 10999 Berlin
Fon +49 30 695808670 Fax +49 30 695808680
siegmueLLer@kleyerkoblitz.de
www.kleyerkoblitz.de

Inhaltsverzeichnis

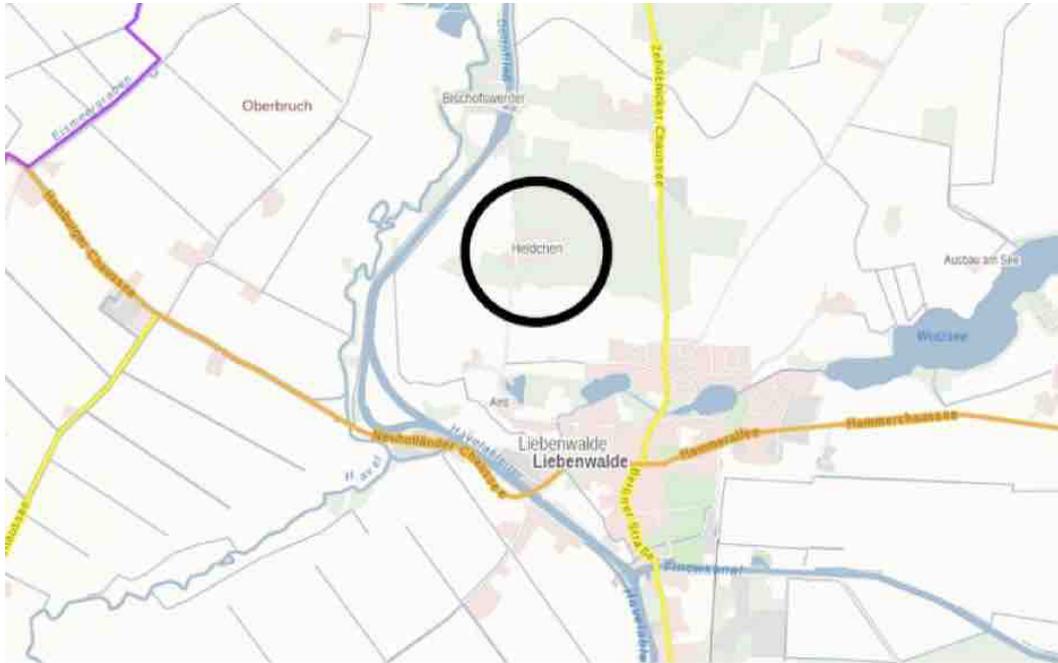
1	Einführung	5
1.1	Lage des Plangebiets	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
1.3	Anlass und Ziel der Planung	5
2	Verfahren	5
2.1	Aufstellungsbeschluss	5
2.2	Änderung des Aufstellungsverfahrens	6
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	6
2.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	6
2.5	Beteiligung der Öffentlichkeit	6
2.6	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	6
2.7	Satzungsbeschluss	6
2.8	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
2.8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	6
2.8.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	6
2.8.3	Beteiligung der Öffentlichkeit	6
2.8.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	6
3	Plangebiet	6
3.1	Baulicher Bestand und Nutzungen	6
3.2	Topografie und Geologie	7
3.2.1	Topografie	7
3.2.2	Boden	7
3.3	Grund- und Oberflächenwasser	7
3.4	Vegetation	8
3.5	Altlasten	8
3.6	Kampfmittel	8
3.7	Bau- und Bodendenkmale	8
3.8	Baudenkmale	8
3.9	Bodendenkmal	8
3.10	Erschließung	9
3.10.1	Individualverkehr	9
3.10.2	Fußgänger und Radfahrer	9
3.10.3	Öffentlicher Personennahverkehr	9
3.11	Technische Infrastruktur	9
3.11.1	Ver- und Entsorgung	9
3.11.2	Löschwasser	9
4	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	9
4.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	9
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	9
4.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	10
4.1.3	Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“	10
4.2	Flächennutzungsplan	10
4.3	Einzelhandelskonzept	11
5	Bebauungsplan und städtebauliches Konzept	11
5.1	Städtebauliches Konzept	11
5.2	Geltungsbereich	12
5.3	Art der baulichen Nutzung	12

5.4	Maß der baulichen Nutzung	12
5.4.1	Grundflächenzahl	12
5.4.2	Zahl der Vollgeschosse	12
5.4.3	Höhe baulicher Anlagen	12
5.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
5.5.1	Bauweise	13
5.5.2	Überbaubare Grundstücksflächen	13
5.6	Anzahl der Wohnungen	13
5.7	Verkehrsflächen	13
5.7.1	Straßenverkehrsfläche	13
5.7.2	Flächen für Stellplätze	13
5.7.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	13
5.8	Immissionsschutz	14
5.8.1	Lichtemissionen	14
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
5.9.1	Flächenbefestigungen	15
5.9.2	Versickerung von Niederschlagswasser	15
5.9.3	Artenschutz	15
5.10	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.10.1	Anpflanzen von Bäumen	16
5.10.2	Pflanzliste	16
5.11	Örtliche Bauvorschriften	17
5.11.1	Stellplätze	17
5.11.2	Richtzahlen für den Stellplatzbedarf	17
6	Flächenbilanz	17
7	Umweltbericht	17
8	Auswirkungen der Planung	18
8.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	18
8.2	Verkehr	18
8.3	Ver- und Entsorgung	18
8.4	Natur, Landschaft, Umwelt	18
8.4.1	Arten und Biotope	18
8.4.2	Boden, Wasser	18
8.4.3	Klima, Luft	18
8.4.4	Landschafts-/ Ortsbild	18
8.4.5	Mensch	19
8.4.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	19
8.4.7	Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen	19
8.5	Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)	19
8.6	Maßnahmen der Bodenordnung	19
8.7	Kosten	19
9	Rechtliche Grundlagen	19
10	Anlagen	20
10.1	Hinweise	21

1 Einführung

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans (B-Plan) liegt nördlich des Zentrums der Stadt Liebenwalde am westlichen Rand des Wohnplatzes Heidchen am Bischofswerder Weg.



Lage des Plangebiets (ohne Maßstab)¹

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans umfasst das Flurstück 528 der Flur 1 der Gemarkung Liebenwalde mit einer Fläche von ca. 1,2 ha.

Das im Plangebiet liegende Flurstück befindet sich in privatem Eigentum.

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist der Antrag des Grundstückseigentümers die bislang unbebauten Grundstücksflächen mit den Bestand ergänzenden Wohngebäuden zu bebauen. Die Gemeinde befürwortet die Entwicklung der Fläche, da dadurch ein städtebaulicher Missstand, d. h. ungeordnet mit Nebengebäuden bebaute Grundstücksteile im Siedlungszusammenhang einer geordneten Nutzung zugeführt werden, Wohnraum geschaffen wird und das Ortsbild positiv entwickelt wird.

Mit dem B-Plan sollen dafür die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

2 Verfahren

Der B-Plan wird im Regelverfahren mit den gemäß §§ 3, 4 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlichen Beteiligungsverfahren (Frühzeitige und Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erarbeitung des Umweltberichts nach § 2a BauGB aufgestellt.

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Liebenwalde hat in ihrer Sitzung am 10. Oktober 2024 beschlossen, den B-Plan „Bischofswerder Weg 5-9“ als Vorhabenbezogenen B-Plan

¹ Plangrundlage: Brandenburgviewer, <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>, Zugriff am 7. August 2020

aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... durch Aushang und auf der Homepage der Stadt Liebenwalde öffentlich bekannt gemacht.

2.2 Änderung des Aufstellungsverfahrens

Nach Wegfall des Vorhabenbezugs im Jahr 2025 wurde der B-Plan als Angebotsbebauungsplan fortgeführt.

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung des B-Plans vom ... bis einschließlich ... statt.

2.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ... beteiligt.

2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung des B-Plans vom ... bis einschließlich ... statt.

2.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... beteiligt.

2.7 Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Liebenwalde hat in ihrer Sitzung am ... den B-Plan „Bischofswerder Weg 5-9“ als Satzung beschlossen und mit Schreiben vom ... zur Genehmigung beim Landkreis Oberhavel eingereicht. Die Genehmigung des B-Plans erfolgte durch den Landkreis Oberhavel mit Schreiben vom ... mit Maßgaben und Auflagen.

2.8 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

2.8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wird im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

2.8.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wird im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

2.8.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wird im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

2.8.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wird im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

3 Plangebiet

3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

Das Plangebiet ist im nördlichen Teil am Bischofswerder Weg mit dem ehemaligen Pförtnerhaus (Bischofswerder Weg 8) und der zweigeschossigen ehemaligen Direktorenvilla (Bischofswerder Weg 9) einer ehemaligen Munitionsfabrik im Bereich Heidchen bebaut. Das ehemalige Pförtnerhaus ist eingeschossig und hat ein weit auskragendes Walmdach, die ehemalige Direktorenvilla ist dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und hat ebenso wie das Pförtnerhaus ein weit auskragendes Walmdach. Die beiden Gebäude stehen ebenso wie die das Grundstück zum Bischofswerder Weg begrenzende Mauer unter Denkmalschutz.

Südlich der denkmalgeschützten Bestandsgebäude stehen parallel zum Bischofswerder Weg von Norden nach Süden ein eingeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach) und ein zweigeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach). An der Einmündung der Straße „Heidchen“ auf den Bischofswerder Weg steht senkrecht

zum Bischofswerder Weg ein zweigeschossiges Wohngebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach).

Die Wohngebäude wurden in den letzten Jahren vom Eigentümer umfassend saniert. Ehemals rückwärtig stehende Nebengebäude wurden bis auf eine Garage im südlichen Teil, zwei Schuppen im nördlichen Teil und die Bodenplatten im Jahr 2024 zurückgebaut.



Luftbild mit Plangebiet (Ohne Maßstab)²

Der Wohnplatz Heidchen ist ansonsten von einer heterogenen Bebauungsstruktur aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden und Nebengebäuden geprägt, die sich teilweise in einem schlechten Zustand befinden. Umgeben ist der Wohnplatz Heidchen von Feldern und Wald.

3.2 Topografie und Geologie

3.2.1 Topografie

Das Plangebiet ist mit Höhen um 44 m ü.NHN nahezu eben.

3.2.2 Boden

Der Boden, der durch Grundmoränenbildungen geprägt ist, besteht vor allem aus Geschiebemergel und -lehm. Diese Böden sind meist schluffig bis sandig und enthalten gelegentlich auch schwach kiesige bis kiesige Anteile. Zudem können größere Steine im Boden vorkommen, die auf die glazialen Ablagerungsprozesse hindeuten.³

3.3 Grund- und Oberflächenwasser

Das Grundwasser liegt in Tiefen ab 10 m bis 15 m unter der Geländeoberkante (u. GOK), die Mächtigkeit der ungesättigten Bodenzone zwischen Geländeoberfläche und Grundwasserdruckfläche beträgt 7,5 m. Das unterirdische Grundwassereinzugsgebiet speist sich aus der Havel als Haupteinzugsgebiet und der Oberen Havel III als Teileinzugsgebiet.⁴

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und in dessen direkten Umfeld nicht vorhanden.

² Brandenburgviewer, <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Zugriff am 14.3.2025

³ Geoportal Brandenburg, <https://geoportal.brandenburg.de>, Zugriff am 14.3.2025

⁴ Auskunftsplattform Wasser Land Brandenburg <https://apw.brandenburg.de>, Zugriff am 14.3.2025

3.4 Vegetation

Die Freiflächen im Plangebiet werden entlang des Bischofswerder Wegs durch gärtnerisch gepflegte Rasenflächen und einzelnen Baum- und Strauchbestand geprägt. Die östlich der Bestandsgebäude liegenden Flächen sind durch Ruderalvegetation und einzelne Baumstandorte und Sträucher geprägt.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Fläche ist bewaldet. Die Vegetation im Wald zeigt einen Laub-Nadel-Mischbestand, wobei Kiefer als Nebenbaumart hervortritt. Auch andere Laubholzarten, einschließlich der Roteiche, sind zahlreich vertreten, während in einigen Bereichen keine klare Hauptbaumart erkennbar ist, was auf eine vielfältige und sich selbst regulierende Baumstruktur hinweist.

3.5 Altlasten

Die Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Oberhavel hat mit Schreiben vom 28. Oktober 2024 mitgeteilt, dass das Plangebiet nicht im Altlasten- und Bodenschutzkatasster als Altlast-/ Altlastenverdachtsfläche registriert ist.

Sollten sich dennoch konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ergeben, z. B. im Rahmen konkreter Bodeneingriffe, sind diese gemäß § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG unverzüglich der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Oberhavel anzuzeigen.

3.6 Kampfmittel

Der Zentraldienst der Polizei hat mit Schreiben vom 13. November 2024 mitgeteilt, dass sich das Plangebiet nach derzeitigen Erkenntnissen nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

3.7 Bau- und Bodendenkmale

3.8 Baudenkmale

Die Gebäude Bischofswerder Weg 8 und 9 (Wohnhaus mit Pförtnerhaus und Einfriedung) sind in der Denkmalliste des Landes Brandenburg als Baudenkmal Nr. 09166665 eingetragen.

Gemäß § 2 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) ist der Umgebungsschutz der Baudenkmale zu beachten. Demnach unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist, dem Schutz des BbgDSchG. Im Zuge von Planungen ist eine frühzeitige Abstimmung zwischen Vorhabenträger und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu führen. Die im Plangebiet selbst stehenden Bestandsgebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.

3.9 Bodendenkmal

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt, jedoch können bei Bauarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden. Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

Funde sind gemäß § 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

3.10 Erschließung

3.10.1 Individualverkehr

Das Plangebiet wird von Westen über den Bischofswerder Weg und von Süden und Osten, über die von diesem abzweigende Straße „Heidchen“ erschlossen.

3.10.2 Fußgänger und Radfahrer

Separate Wege für Fußgänger und Radfahrer sind entlang der Erschließungsstraßen nicht vorhanden.

3.10.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist derzeit nicht an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

3.11 Technische Infrastruktur

3.11.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über im Bischofswerder Weg liegende Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert.

3.11.2 Löschwasser

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) müssen die amtsfreien Gemeinden, die Verbandsgemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte zur Erfüllung ihrer Aufgaben im örtlichen Brandschutz und in der örtlichen Hilfeleistung eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr unterhalten sowie eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten.

Zur Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis drei Vollgeschosse) ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/ min (48 m³/ h) und bei sonstiger Bebauung von mindestens 1.600 l/ min (96 m³/ h) für eine Dauer über mindestens zwei Stunden sicherzustellen und in der Regel über Hydranten nachzuweisen. Diese müssen in einem Abstand von maximal 300 m liegen. Bestehen Einschränkungen seitens der Trinkwasserversorgung werden auch andere Möglichkeiten, zum Beispiel unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen oder -teiche, in Betracht gezogen. Die notwendigen Stell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den geltenden Vorschriften entsprechen und flächenmäßig nachgewiesen werden.

4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Mit dem LEP HR wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt.

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18. Dezember 2007 ist in Brandenburg am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht § 5 Abs. 2 LEPro, der die Ausschöpfung bislang nicht genutzter Potenziale im Innenbereich vorgibt. Im Rahmen der Planung erfolgt mit der Nutzbarmachung derzeit ungenutzter Flächen, die Reaktivierung einer innerörtlichen Siedlungsfläche.

4.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der LEP HR, in Kraft getreten am 1. Juli 2019, konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Die Planung entspricht den zur Siedlungsentwicklung formulierten Zielen des LEP HR. Die Planung trägt Grundsatz G 5.1 Abs. 1 LEP HR Rechnung nach dem die Siedlungsentwicklung unter Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll. Das Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet des Wohnplatzes Heidchen. Die Planung kann als Innenentwicklung im Sinne von Z 5.5 Abs. 2 LEP HR gewertet werden und ist ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption möglich ist.

4.1.3 Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Der Ortsteil Liebenwalde übernimmt innerhalb der Stadt Liebenwalde die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (Z 1 ReP GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung. Sie dienen der räumlichen Bündelung von überörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung. Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (G 2 ReP GSP). Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden (ebd.).

Die Planung vollzieht sich im Rahmen der Innenentwicklung unter Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen. Vor diesem Hintergrund begründet die Planung keinen Widerspruch gegenüber den Erfordernissen der Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

B-Pläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Ein FNP, aus dem der vorliegende B-Plan entwickelt werden könnte, liegt für den Ortsteil Heidchen der Stadt Liebenwalde jedoch nicht vor.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist ein FNP aber nicht erforderlich, wenn der B-Plan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann ein B-Plan aber auch aufgestellt werden, bevor der FNP aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger B-Plan).

Bei dem aufzustellenden B-Plan handelt es sich um einen vorzeitigen B-Plan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Dieser ist dringend erforderlich, um die wachsende Nachfrage nach Wohngrundstücken in der Gemeinde decken zu können. Für die Umsetzung der Planung besteht großes öffentliches Interesse, da es ein Ziel der Stadt ist, unter Berücksichtigung von Grundsätzen der Raumordnung (räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung) baulich vorgeprägte Flächen zu mobilisieren.

Die Aufstellung des B-Plans erfolgt unter Berücksichtigung der allgemeinen Planungsgrundsätze nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB. Die Planung dient insbesondere der Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen, der Nutzbarmachung und dem Umbau eines Bereichs des Ortsteils Heidchen unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Gestaltung des Ortsbildes.

4.3 Einzelhandelskonzept

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Liebenwalde hat in ihrer Sitzung am 29. November 2021 das Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Liebenwalde⁵ als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bestätigt. Damit ist das Strategiepapier als Abwägungsbelang bei Bauleitplanungen zu berücksichtigen. Das Strategiepapier trifft Aussagen zur planerisch gewollten, geordneten Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Liebenwalde. Basierend auf den städtebaulichen Entwicklungszielen sollen zukünftige Einzelhandelsprojekte in Liebenwalde in planerisch sinnvolle Bahnen gelenkt und für die bestehenden Versorgungsstrukturen verträglich gestaltet werden. Um die städtebaulichen Entwicklungsziele zu erreichen bzw. langfristig abzusichern, soll bei der Steuerung von Neuansiedlungen bzw. Verlagerungen von Einzelhandelsvorhaben oder Erweiterungen bestehender Betriebe) zukünftig die Liebenwalder Sortimentsliste gemäß Tabelle 1 LEP HR angewendet werden.

5 Bebauungsplan und städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet wurde durch den Grundstückseigentümer ein städtebauliches Konzept erarbeitet und mit den Gremien der Stadt Liebenwalde abgestimmt.

In Ergänzung der vorhandenen Bebauung sieht das Konzept die Errichtung von ca. 10 zweigeschossigen Wohngebäuden vor. Die Erschließung der möglichen Grundstücke soll von Westen über die bestehende Zufahrt vom Bischofswerder Weg, von Osten über die Straße „Heidchen“ und über eine von der Straße „Heidchen“ abgehende Erschließungsstraße erfolgen. Die notwendigen Stellplätze sollen auf den Grundstücken und innerhalb der Erschließungsstraße untergebracht werden. Vorhandener Baumbestand soll weitestgehend erhalten werden.



Städtebauliches Konzept Stand März 2025 (ohne Maßstab)⁶

⁵ Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Liebenwalde, CIMA Beratung + Management GmbH, Berlin, 3. Mai 2021

⁶ kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung, März 2025

5.2 Geltungsbereich

Der B-Plan setzt seinen Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB fest. Die Abgrenzung erfolgt so, dass das Ziel der Bebauung und Neuordnung der Fläche entsprechend des städtebaulichen Konzeptes erreicht werden kann.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Der B-Plan setzt für das Plangebiet gemäß § 1 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO Reine Wohngebiete WR mit den Teilflächen WR 1 bis WR 5 fest. Gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen allgemein zulässig. Räume für freie Berufe und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind gemäß § 13 BauNVO allgemein zulässig.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch eine Kombination aus Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Zusätzlich werden für die Gebäude Oberkanten festgesetzt.

5.4.1 Grundflächenzahl

Entsprechend des abgestimmten städtebaulichen Konzepts wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit 0,25 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung liegt damit unter dem Orientierungswert eines Reinen Wohngebiets gemäß § 17 BauNVO und spiegelt die Dichte des dem Plangebiet umgebenden Gebiets wider. Eine darüberhinausgehende Dichte ist städtebaulich nicht vertretbar.

5.4.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der für die Neubauten zulässigen Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 4 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17.9.2008⁷ ergibt sich aus der Geschossigkeit der Bestandsgebäude mit zwei Regelgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss als Vollgeschoss und der Bebauung in der Umgebung. Dementsprechend wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Die zulässige Geschossigkeit der Bestandsgebäude wird entsprechend ihrer Struktur differenziert festgesetzt. Somit wird im Reinen Wohngebiet WR 1 für das nördliche Baufeld eine Eingeschossigkeit und für das mittlere und südliche Baufeld eine Dreigeschossigkeit festgesetzt. Für das Reine Wohngebiet WR 2 wird eine Dreigeschossigkeit festgesetzt.

5.4.3 Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse wird baufeldbezogen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB jeweils die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um die Höhenentwicklung dezidiert steuern zu können. Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhenfestsetzung ist dabei das Normalhöhennull (NHN). Im Geltungsbereich werden maximal zulässige Gebäudehöhen von 54 m, 55 m und 56 m über NHN festgesetzt. Diese Regelung entspricht den Höhen der Bestandsgebäude. Mit der geplanten Gebäudehöhe sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, ein einheitliches Ortsbild zu schaffen. Die getroffenen Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen ermöglichen in jedem Fall die Realisierung der im B-Plan festgesetzten Geschossigkeiten nach den Anforderungen moderner Architektur.

⁷ Die aktuelle Fassung der BbgBO enthält keine Definition des Begriffs des Vollgeschosses mehr. § 88 Abs. 2 BbgBO verweist auf die Definition in der BbgBO von 2008.

5.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

5.5.1 Bauweise

Im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise müssen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Die Festsetzung sichert eine durchgrünte und durchlüftete Bebauungsstruktur wie sie auch das Umfeld des Plangebiets prägt.

5.5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Damit werden Baufenster geschaffen, die eine flexible Stellung und Ausrichtung von Gebäuden auf den Grundstücken zulassen. Gleichzeitig werden dadurch Flächen definiert, die abzüglich zulässiger Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen für eine Begrünung der Grundstücke und für einen Ausgleich des Eingriffs zur Verfügung stehen.

5.6 Anzahl der Wohnungen

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für die festgesetzten Reinen Wohngebiete WR3 bis WR5 auf maximal eine Wohneinheit beschränkt. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass der Charakter des Wohnplatzes Heidchen beibehalten wird und sich die neuen Gebäude an der Bebauung in der Nachbarschaft orientieren.

5.7 Verkehrsflächen

5.7.1 Straßenverkehrsfläche

Zur weiteren Erschließung des Plangebietes ist eine Erschließungsstraße geplant die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Dabei ist die Aufteilung der Verkehrsfläche, u. a. im Hinblick auf die Anordnung von Versickerungsanlagen zur Abführung des im Straßenraum anfallenden Niederschlagswassers, nicht Gegenstand der Festsetzung. Dies erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Planung und der dazu zu erstellenden Objektplanung. Angedacht ist die Gestaltung als Mischverkehrsfläche die ein gleichberechtigtes Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer erlaubt.

5.7.2 Flächen für Stellplätze

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Flächen für private Stellplätze festgesetzt, da nicht alle notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken selbst nachgewiesen werden können. Dabei dient die Fläche St1 als Fläche für Stellplätze für das angrenzende Reine Wohngebiet WR2, die Flächen St2 und St3 als Flächen für Stellplätze für das angrenzende Reine Wohngebiet WR1.

TF 1 Die Fläche St1 dient als Fläche für Stellplätze für das Reine Wohngebiet WR2, die Flächen St2 und St3 als Flächen für Stellplätze für das Reine Wohngebiet WR1.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.7.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur Anbindung an das bestehende Siedlungsgebiet des Wohnplatzes Heidchen wird zwischen der Erschließungsstraße und der Straße „Heidchen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Fußweg festgelegt.

5.8 Immissionsschutz

5.8.1 Lichtemissionen

Um negative Auswirkungen auf im Umfeld des Plangebiets lebende Menschen und die Tierwelt zu minimieren ist die Licht-Leitlinie⁸ des Landes Brandenburg in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Laut Licht-Leitlinie sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandorts ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.
5. Lichtimmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunkelungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. ä.) verhindert werden.

Des Weiteren sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation/ Tierwelt durchgeführt werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die an das Plangebiet angrenzende Flächen strahlen.

Die Umsetzung der Maßnahmen muss im Rahmen der Umsetzung der Planung durch die an der Planung Beteiligten (Bauherr, Baufirmen etc.) nachgewiesen werden.

5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz vorhandener Vegetationsstrukturen und Habitate und zum Ausgleich der geplanten Eingriffe werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Grundsätzlich sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gemäß § 8 BbgBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

⁸ Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014

5.9.1 Flächenbefestigungen

Zur Sicherung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 1 BauGB die zulässige Befestigung von Stellplätzen eingeschränkt, da diese Flächen häufig große Teile der Grundstücke einnehmen. Dementsprechend müssen diese in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

TF 2.1 Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.9.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) zu versickern.

Entsprechend des gemeinsamen Rundschreibens des MIL und des MUGV zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ vom 11. Oktober 2011 wird die Verpflichtung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 54 Abs. 4 BbgWG festgelegt.

TF 2.2 Niederschlagswasser ist vom Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten oder Nutzer der Grundstücke auf dem Grundstück zu versickern.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG

Im weiteren Verfahren wird hierzu ein Bodengutachten erarbeitet.

5.9.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen werden im weiteren Verfahren untersucht und dokumentiert. Notwendige Maßnahmen werden im B-Plan berücksichtigt.

5.9.3.1 Einfriedungen

Da nicht auszuschließen ist, dass Kleintiere (z. B. Igel) von den Auswirkungen der Planung betroffen sind, wird zur Sicherung von Querungsmöglichkeiten für diese festgesetzt, dass geschlossene Einfriedungen, z. B. Mauern und Zaunsockel, die ein Unterkriechen durch Kleintiere verhindern, zur Einfriedung von Grundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgeschlossen sind.

TF 2.3 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Um die Durchgängigkeit von Zäunen für Kleintiere zu gewährleisten, müssen die Zaunfelder gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ohne Bodenanschluss hergestellt werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen, um bei Vögeln Anflugopfer zu vermeiden.

TF 2.4 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.9.3.2 Bauzeitenregelung bei der Baufeldfreimachung

Um Gelege- und Individuenverluste bei Brutvögeln zu vermeiden, ist die Beseitigung von Strukturen, in denen Vögel brüten können, nur außerhalb der Brutsaison durchzuführen. Um eine Tötung von Fledermäusen in evtl. vorhandenen Zwischenquartieren zu vermeiden, sind die Bäume im Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Februar zu fällen. Das Fällen und Abschneiden der übrigen Gehölze ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./ 29. Februar zulässig. Das Beseitigen von

Bebauungen sollte entsprechend erst nach Ende möglicher Brutperioden ab Anfang Oktober erfolgen.

5.9.3.3 Artenschutzhinweis

Da nicht auszuschließen ist, dass über die artenschutzfachlichen Untersuchungsergebnisse hinaus weitere geschützte Tierarten oder auch z. B. eine höhere Anzahl von Brutstätten als bislang festgestellt von den Bauvorhaben betroffen sind, ist der folgende artenschutzrechtliche Hinweis grundsätzlich zu beachten und dementsprechend als Hinweis in den Festsetzungen zum B-Plan enthalten:

„Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).“

5.10 Anpflanzen von Bäumen

Bäume sind wichtigste Sauerstoff- und Schattenspender und damit für ein gesundes Klima relevant. Außerdem bieten sie Lebensräume für eine große Anzahl von Tierarten (z. B. Vögel).

Um eine Begrünung des Plangebiets mit Großgrün (Bäumen) zu gewährleisten muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je begonnene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3 x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16 cm (StU 16) gepflanzt werden, wobei vorhandene Bäume, die erhalten werden, angerechnet werden. Bäume sind zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

TF 3 Je begonnene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3xv, StU 16 zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzliste

Die im Folgenden in der Pflanzliste aufgeführten Arten orientieren sich an der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten gemäß Gehölzerlass Brandenburg.

Mit der Anpflanzung dieser Bäume soll die Erhaltung der regionalen, gebietseigenen Pflanzenausstattung in ihrer genetischen Vielfalt gefördert werden. Durch das Verwenden gebietsfremder Pflanzen besteht die Gefahr, dass die ursprüngliche Anpassungsfähigkeit der bodenständigen, gebietseigenen Gehölze gefährdet und die im Verlauf der Evolution über Jahrhunderte entstandene genetische Diversität verändert wird. Im Ergebnis dieser Verfälschung können regionale Gehölze und Gehölzgesellschaften gänzlich verschwinden und die noch vorhandene innerartliche biologische Vielfalt in erheblichem Umfang eingeschränkt werden.

Pflanzliste	
Acer campestre, Feldahorn	Prunus padus, Trauben-Kirsche
Acer platanoides, Spitzahorn	Pyrus pyraeaster agg., Wild-Birne
Acer pseudoplatanus, Bergahorn	Quercus petraea, Trauben-Eiche
Alnus glutinosa, Schwarzerle	Salix alba, Silber-Weide
Alnus spaethii, Späth-Erle	Salix aurita, Ohr-Weide
Betula pendula, Sand-Birke	Salix caprea, Sal-Weide
Carpinus betulus, Hainbuche	Salix fragilis L., Bruch-Weide
Fagus sylvatica, Rotbuche	

Pflanzliste	
Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum	Salix x rubens (S. alba x fragilis), Hohe Weide/ Kopf-Weide
Fraxinus Excelsior, Gemeine Esche	
Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder	Sorbus aucuparia, Eberesche
Malus sylvestris agg., Wild-Apfel	Sorbus tominalis, Elsbeere
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer	Tilia cordata, Winterlinde
Populus nigra, Schwarzpappel	Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Populus tremula, Zitterpappel	Ulmus glabra, Berg-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	Ulmus lacvis, Flatter-Ulme
	Ulmus minor, Feld-Ulme

5.11 Örtliche Bauvorschriften

5.11.1 Stellplätze

Da die Stadt Liebenwalde die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze betreffend nicht über Vorgaben im Sinne einer Stellplatzsatzung oder -verordnung verfügt, wird die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO im B-Plan festgesetzt.

TF 4 Stellplätze müssen entsprechend der genannten Richtzahlen nachgewiesen werden
§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO

Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze orientiert sich an den im Leitfaden Stellplatz- und Stellplatzablösesatzungen nach der Brandenburgischen Bauordnung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung Stand 3/2005 genannten Stellplatzzahlen.

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
Ein- und Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 60 m ² Nutzfläche 2 je Wohnung über 60 m ² Nutzfläche
Altenwohnungen	1 je 5 Wohnungen
Sonstige Nutzungen	1 je 60 m ² Nutzfläche

6 Flächenbilanz

Fläche	Größe	GRZ	Zulässige Grundfläche (inkl. Überschreitung)	Geschosse	Mögliche Geschossfläche
Reine Wohngebiete					
WR 1	3.468 m ²	0,25	867 m ²	3	2.601 m ²
WR 2	736 m ²	0,25	184 m ²	3	552 m ²
WR 3	1.453 m ²	0,25	363 m ²	2	726 m ²
WR 4	3.281 m ²	0,25	820 m ²	2	1.640 m ²
WR 5	1.544 m ²	0,25	386 m ²	2	772 m ²
Zwischensumme	10.482 m²		2.620 m²		6.291 m²
Private Verkehrsfläche	1.707 m ²				
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	61 m ²				
Summe	12.250 m²				

7 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Die Planung hat keine Auswirkungen auf bestehende Wohnnutzungen im Plangebiet. Diese werden durch die Planung gesichert.

8.2 Verkehr

Mit der Planung ist, durch die Intensivierung der Nutzung im Plangebiet, eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens in angrenzenden Straßen verbunden. Die Straßen sind jedoch so dimensioniert, dass sie das entstehende Verkehrsaufkommen aufnehmen können.

8.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist über im Bischofswerder Weg liegende Leitungen gesichert. Diese müssen in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern in das Gebiet hinein verlängert und evtl. verstärkt werden.

8.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Umsetzung der Planung führt zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Mit der Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind jedoch Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar.

8.4.1 Arten und Biotope

Die Realisierung der im B-Plan vorgesehenen Bebauung ist trotz der Vornutzung der Fläche mit einem Verlust flächiger Vegetationsstrukturen verbunden. Einzelne Bäume werden gefällt. Durch Baum- und Heckenpflanzungen werden jedoch neue Biotopstrukturen geschaffen, durch den Erhalt von Vegetationsstrukturen werden Biotopstrukturen erhalten. Die Fällung von Bäumen wird durch Neupflanzung von Bäumen ausgeglichen. Aufgrund des insgesamt geringen Natürlichkeitsgrades der Vegetationsstrukturen im Plangebiet ist die Erheblichkeit und Nachhaltigkeit des Eingriffs als relativ gering einzustufen.

8.4.2 Boden, Wasser

Die Bebauung erfolgt teilweise auf baulich vorgeprägten und versiegelten Flächen. Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades, wodurch Bodenfunktionen beeinträchtigt werden. Mit der Baugrunderstellung sind ein Abtrag von Oberboden und eine Schädigung der Bodenstruktur und der Bodenfauna auf den nicht überbaubaren Flächen zu erwarten. Weitere potenziell baubedingte Beeinträchtigungen liegen in der Verdichtung von Boden und dem potenziellen Eintrag von Schadstoffen durch Baumaschinen.

Die Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der Auswirkungen auf den Boden sind aufgrund der in der Vergangenheit eingetretenen Veränderungen als relativ gering einzustufen. Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Herstellung von Flächenbefestigungen können verlorengelassene Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildung teilweise ausgeglichen werden.

Großflächige Beeinträchtigungen und somit Gefährdungen des Schutzgutes Wasser sind innerhalb des Plangebiets schon vorhanden.

8.4.3 Klima, Luft

Da die Flächen durch Überbauung und Versiegelung vorbelastet sind, werden nachhaltige kleinklimatische Beeinträchtigungen eher gering ausfallen. Aufgrund der geplanten offenen Bauungsstruktur mit dazwischen liegenden, begrünten Freiräumen wird es nur zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft kommen.

8.4.4 Landschafts-/ Ortsbild

Das Plangebiet ist noch bzw. wurde in der Vergangenheit baulich genutzt. Durch die Umstrukturierung und den Neubau von kleinteiligeren Gebäuden kommt es zu einer Veränderung des

Gebietsstruktur. Die Höhenstaffelung der Gebäude lehnt sich an die umgebende Bebauung an. Eine negative visuelle Wirkung auch auf weiter entfernt liegende Betrachterstandorte kann ausgeschlossen werden. Prägende Bäume werden erhalten. Der Verlust von Bäumen wird durch Neupflanzungen ausgeglichen. Nachhaltig negative Auswirkungen auf das Landschafts-/ Ortsbild werden nicht befürchtet.

8.4.5 Mensch

Beeinträchtigungen vorhandener Wohnnutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten. Die gemäß BbgBO notwendigen Abstände zu Grundstücksgrenzen müssen durch Neubauten eingehalten werden. Die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre nutzen die vorhandenen Straßen und stellen potenziell keine zusätzliche Lärmbelastung dar.

8.4.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bzgl. des im Plangebiet liegenden Gebäudes Bischofswerder Weg 8 und 9 (Wohnhaus mit Pfortnerhaus und Einfriedung) sind die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes bei der Umsetzung der Planung auch im Hinblick auf den Umgebungsschutz des Baudenkmals zu beachten.

8.4.7 Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen

Erhebliche sonstige Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch einerseits und den Schutzgütern Arten und Biotope, Wasser, Boden, Klima/ Luft, sowie Landschafts- und Ortsbild/ Erholung und Kultur- und sonstigen Sachgütern sind in dem ehemals genutzten, baulich vorgeprägten und teilweise versiegelten Gebiet nicht zu erwarten. Die Entwicklung im Plangebiet führt insgesamt potenziell zu einer größeren Nutzungsvielfalt. Mit der Planung im Innenbereich des Ortsteils werden potenziell andere, unbebaute Flächen im Randbereich des Ortes vor neuer Flächeninanspruchnahme geschützt. Gesamttörtlich betrachtet ist das Vorhaben damit positiv zu bewerten.

8.5 Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)

In Folge der geplanten Baumaßnahmen kann es durch den potenziellen Bevölkerungszuwachs zu einem Mehrbedarf an Infrastruktureinrichtungen kommen, der durch die vorhandenen Einrichtungen im Ortsteil bzw. in der Stadt Liebenwalde möglicherweise nicht gedeckt werden kann. Zwischen der Stadt Liebenwalde und dem Grundstückseigentümer wird vertraglich vereinbart, inwieweit Kosten für die Erweiterung vorhandener Einrichtungen zur Kinderbetreuung durch den Grundstückseigentümer übernommen werden oder ob eine entsprechende Einrichtung in der notwendigen Größenordnung im Plangebiet bzw. im Ortsteil oder Gemeindegebiet errichtet wird.

8.6 Maßnahmen der Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

8.7 Kosten

Der Stadt Liebenwalde entstehen Kosten für die Aufstellung des B-Plans und die Umsetzung des Vorhabens z. B. für soziale Infrastruktur. Die Übernahme der Kosten wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Liebenwalde und dem heutigen Grundstückseigentümer geregelt.

9 Rechtliche Grundlagen

Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 10, S., ber. Nr. 38)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409) m.W.v. 29.12.2023

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20, zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14)

Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, Nr. 09, S. 197) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 3, S., ber. GVBl.I/13 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, Nr. 09, S. 215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)

Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl./24, Nr. 31, S. 667)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)

Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21, [Nr. 40], S.779)

Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl./24, Nr. 31, S. 667)

10 Anlagen

Textliche Festsetzungen

Flächen für Stellplätze

TF 1 Die Fläche St1 dient als Fläche für Stellplätze für das Reine Wohngebiet WR2, die Flächen St2 und St3 als Flächen für Stellplätze für das Reine Wohngebiet WR1.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 2.1 Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 2.2 Niederschlagswasser ist vom Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten oder Nutzer der Grundstücke auf dem Grundstück zu versickern.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG

TF 2.3 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 2.4 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Örtliche Bauvorschriften

TF 3 Stellplätze müssen entsprechend der genannten Richtzahlen nachgewiesen werden

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO

Anpflanzen von Bäumen

TF 4 Je begonnene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3xv, StU 16 zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
Ein- und Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 60 m ² Nutzfläche 2 je Wohnung über 60 m ² Nutzfläche
Altenwohnungen	1 je 5 Wohnungen
Sonstige Nutzungen	1 je 60 m ² Nutzfläche

Pflanzliste

Acer campestre, Feldahorn	Prunus padus, Trauben-Kirsche
Acer platanoides, Spitzahorn	Pyrus pyraeaster agg., Wild-Birne
Acer pseudoplatanus, Bergahorn	Quercus petraea, Trauben-Eiche
Alnus glutinosa, Schwarzerle	Salix alba, Silber-Weide
Alnus spaethii, Späth-Erle	Salix aurita, Ohr-Weide
Betula pendula, Sand-Birke	Salix caprea, Sal-Weide
Carpinus betulus, Hainbuche	Salix fragilis L., Bruch-Weide
Fagus sylvatica, Rotbuche	Salix x rubens (S. alba x fragilis), Hohe Weide/ Kopf-Weide
Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum	Sorbus aucuparia, Eberesche
Fraxinus Excelsior, Gemeine Esche	Sorbus tominalis, Elsbeere
Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder	Tilia cordata, Winterlinde
Malus sylvestris agg., Wild-Apfel	Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer	Ulmus glabra, Berg-Ulme
Populus nigra, Schwarzpappel	Ulmus lacvis, Flatter-Ulme
Populus tremula, Zitterpappel	Ulmus minor, Feld-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	

10.1 Hinweise

Baudenkmale

Die Gebäude Bischofswerder Weg 8 und 9 (Wohnhaus mit Pförtnerhaus und Einfriedung) sind in der Denkmalliste des Landes Brandenburg als Baudenkmal Nr. 09166665 eingetragen.

Gemäß § 2 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) ist der Umgebungsschutz der Baudenkmale zu beachten.

Bodendenkmale

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind gemäß § 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

Altlasten

Konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sind gemäß § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG unverzüglich der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Oberhavel anzuzeigen.

Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Bauzeitenregelung bei der Baufeldfreimachung

Um Gelege- und Individuenverluste bei Brutvögeln zu vermeiden, ist die Beseitigung von Strukturen, in denen Vögel brüten können, nur außerhalb der Brutsaison durchzuführen. Um eine Tötung von Fledermäusen in evtl. vorhandenen Zwischenquartieren zu vermeiden, sind die Bäume im Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Februar zu fällen. Das Fällen und Abschneiden der übrigen Gehölze ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./ 29. Februar zulässig. Das Beseitigen von Bauwerken sollte entsprechend erst nach Ende möglicher Brutperioden ab Anfang Oktober erfolgen.

Artenschutz

Zu fällende Bäume sind vor ihrer Fällung hinsichtlich des Vorkommens von Fortpflanzungs- und Winterquartieren von Brutvögeln und Fledermäusen durch einen fachkundigen Gutachter zu kontrollieren (Baumkontrolle). Sollten bei der Kontrolle dauerhaft genutzte Niststätten oder Quartiere festgestellt werden sind diese durch geeignete Nistkästen auszugleichen.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Bei Neubauten sollten grundsätzlich große verglaste und spiegelnde Fronten vermieden werden.

Lichtemissionen

Die Lichtleitlinie des Landes Brandenburg ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.