

STADT TREBBIN

**BEBAUUNGSPLAN
„WOHNGEBIET NEUE BLUMENSTADT“**

**BEGRÜNDUNG UND
UWELTBERICHT**

ERNEUTER ENTWURF

STAND 28. APRIL 2026

VERFASSEN:

BRUCKBAUER & HENNEN

Schillerstraße 45

14913 Jüterbog

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNG UND VERFAHRENSSCHRITTE	4
2	DAS PLANGEBIET	5
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	5
3	AUSGANGSSITUATION	6
3.1	Städtebauliche Einbindung	6
3.2	Bebauung und Nutzung	7
3.3	Altlasten	7
3.4	Erschließung.....	7
3.5	Ver- und Entsorgung	8
3.6	Brandschutz / Löschwasserentnahmestellen	9
3.7	Eigentumsverhältnisse	9
3.8	Denkmalschutz.....	9
3.9	Natur, Landschaft, Umwelt.....	10
3.10	Immissionen	10
4	PLANUNGSBEDINGUNGEN	11
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.2	Landes und Regionalplanung	11
4.2.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	11
4.2.2	Regionalplan Havelland-Fläming	11
4.3	Landschaftsrahmenplan Teltow Fläming	12
4.4	Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan (LP)	12
4.5	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	12
4.6	Stellplatzsatzung	12
5	PLANUNGSKONZEPT	13
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	13
5.2	Städtebauliches Konzept.....	13
6	PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	17
6.1	Art der baulichen Nutzung	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung	17
6.3	Bauweise	17
6.4	Verkehrsfläche	17
6.5	Versickerungspflicht.....	17
6.6	Lärmschutzfestsetzungen	18
6.7	Gestalterische Festsetzungen	19
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19
6.9	Flächenbilanz	20
7	UMWELTBERICHT	21
7.1	Einleitung	21
7.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	21
7.2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetzte und Fachpläne.....	21
7.3	Beschreibung und Prognose der Umweltauswirkungen.....	22
7.3.1	Schutzgüter Arten / Biotope und biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete	22
7.3.2	Schutzgut Geologie / Boden / Fläche.....	24
7.3.3	Schutzgut Luft und Klima	25
7.3.4	Wasser	26
7.3.5	Schutzgut Landschaft / Erholung	27
7.3.6	Schutzgut Mensch (Lärm, Immissionen, Erholung Etc.).....	27
7.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	28
7.3.8	Wechselwirkungen.....	28
7.3.9	Art und Menge an Emissionen.....	29

7.3.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.....	29
7.3.11	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....	29
7.3.12	Kumulierung von Auswirkungen.....	29
7.3.13	Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	29
7.3.14	Eingesetzte Stoffe und Techniken.....	29
7.6.3	Bilanzierung.....	32
8	VERFAHREN	35
9	RECHTSGRUNDLAGEN/ QUELLEN	35
ANLAGEN		36
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN		36
GEHÖLZLISTE		38
BIOTOPTYPENKARTIERUNG		39

1 VORBEMERKUNG UND VERFAHRENSSCHRITTE

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit regeln die Städte und Gemeinden durch die Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ihres Gemeindegebiets in eigener Verantwortung. Unter Anpassung ihrer eigenen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestimmen sie auf kommunaler Ebene das Planungsgeschehen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die Städte und Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Entscheidung über die Erforderlichkeit ist durch die Kommune zu treffen. Eine Planungsbefugnis ergibt sich, wenn die Gemeinde städtebauliche Allgemeinbelange zur Begründung vorweisen kann.

Das gegenständliche Plangebiet ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Trebbin als Entwicklungsfläche erfasst und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Vorhabenträger der Fläche hat einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt, mit dem Ziel ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

Aufgrund des Antrags hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Trebbin am 05.07.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohngebiet Neue Blumenstadt“ gefasst. Das Plangebiet soll gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden.

Da in diesem Aufstellungsbeschluss ein maßgebliches Grundstück fehlte, wurde am 13.03.2024 die 1. Änderung zur Aufstellung Bebauungsplanes „Wohngebiet Neue Blumenstadt“ der Stadt Trebbin durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Trebbin beschlossen und die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 25.04.2024 bis 07.06.2024, die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.04.2024.

Nach Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen wurden folgende Gutachten / Fachbeiträge beauftragt und erarbeitet:

- Artenschutzfachliches Gutachten, Terra Typica – Hartleb & Hartleb GbR, Stand: 03.07.2024
- Schalltechnische Untersuchung, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 15.11.2024
- Regenentwässerungskonzept und Überflutungsbetrachtung, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 30.11.2024
- Verkehrstechnische Untersuchung, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 24.02.2025

Die Ergebnisse der Fachbeiträge sind in den Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Neue Blumenstadt“ eingearbeitet.

Die förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 30.06.2025 bis 08.08.2025, die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.06.2025.

Nach Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen wurden folgende Gutachten / Fachbeiträge beauftragt und erarbeitet bzw. aktualisiert:

- Schalltechnische Untersuchung (Aktualisierung), HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 28.11.2025
- Geotechnischer Bericht zur aktuellen Belastungssituation in der ungesättigten Bodenzone „Neue Blumenstadt“ Trebbin, Analytec GmbH, Stand: 16.04.2026

Die Ergebnisse der Fachbeiträge sind in den erneuten Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Neue Blumenstadt“ eingearbeitet.

Aufgrund der Notwendigkeit der Erarbeitung eines Altlastengutachtens sowie der teilweisen Anpassung zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und der damit verbundenen Anpassung des Umweltberichts ist eine erneute Beteiligung zum gegenständlichen Bebauungsplan auf Grundlage des § 4a Abs. 3 i.V. mit §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 notwendig.

2 DAS PLANGEBIET

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich des Kerngebietes der Stadt, im Norden begrenzt durch die Zossener Straße, südlich begrenzt durch die Baruther Straße. Das Plangebiet umfasst große Teile der ehemaligen Flächen der GPG „Blumenstadt Trebbin“. Das Plangebiet wird bisher auf Grund der nicht vollends geräumten Rückstände der GPG-Nutzung nicht genutzt.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 392/4, 395, 396/1, 396/2, 397, 398, 402, 403 der Flur 8 der Gemarkung Trebbin. Die zu beplanende Fläche beträgt in etwa 4 ha.

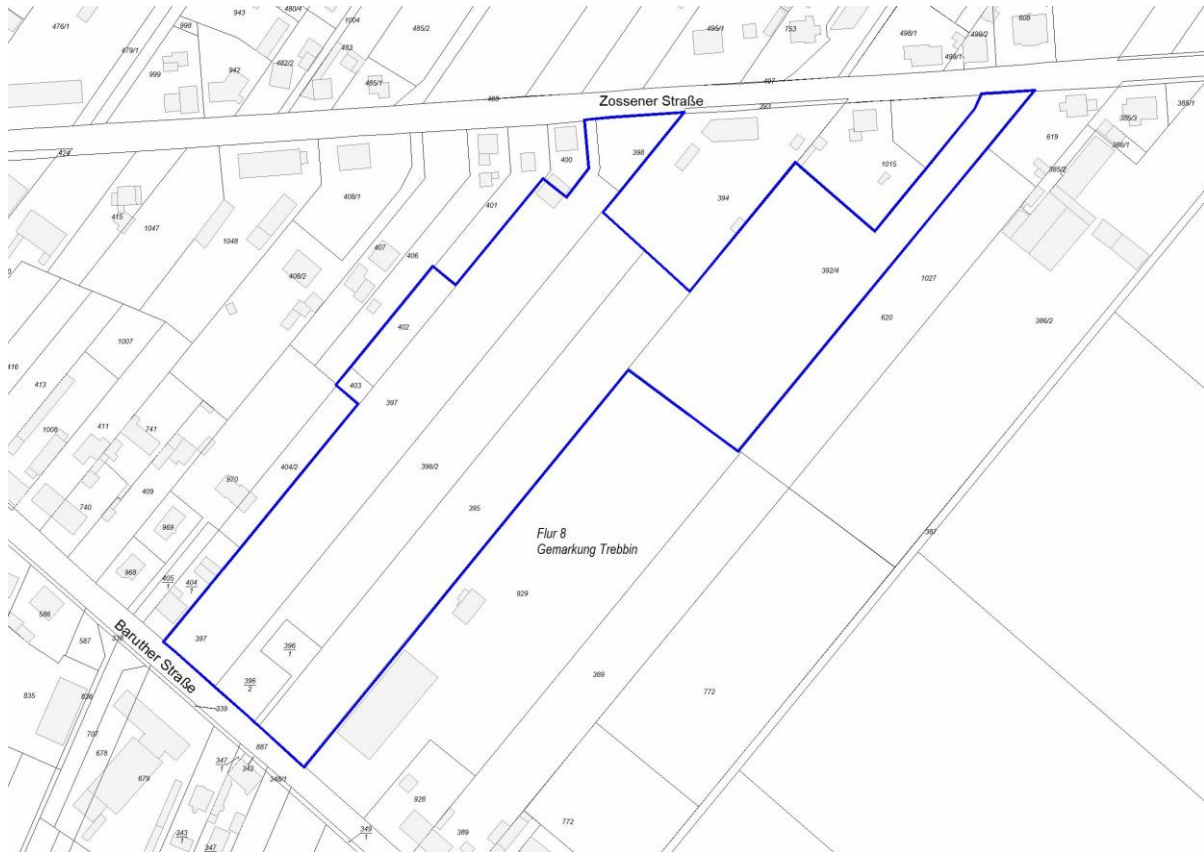


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (©GeoBasis-DE/LGB, 2022)

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Derzeit ist das Plangebiet aufgrund der aufgegebenen Nutzung brachgefallen und soll entsprechend der beabsichtigten Planung einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die planerische Entwicklung entspricht sowohl dem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Trebbin als auch dem Flächennutzungsplan der Stadt Trebbin.

Zur Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen in Bezug auf Höhe und Stellung der baulichen Anlagen, der Lage der inneren Erschließungsstraßen, Flächen für den Ausgleich etc. muss ein Bebauungsverfahren eingeleitet werden. Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren gem. § 2 BauGB aufgestellt werden.



Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebietes – Luftbild

3 AUSGANGSSITUATION

3.1 Städtebauliche Einbindung

Das Plangebiet liegt östlich des Kerngebietes der Stadt Trebbin, im Norden begrenzt durch die Zossener Straße, südlich begrenzt durch die Baruther Straße. Das Plangebiet umfasst große Teile der ehemaligen Flächen der GPG „Blumenstadt Trebbin“.

Entlang der Haupteerschließungsstraßen Zossener Straße und Baruther Straße befinden sich östlich und westlich des Plangebietes Ein, Zwei, Drei- und Viergeschossige Wohn und Gewerbebauten.

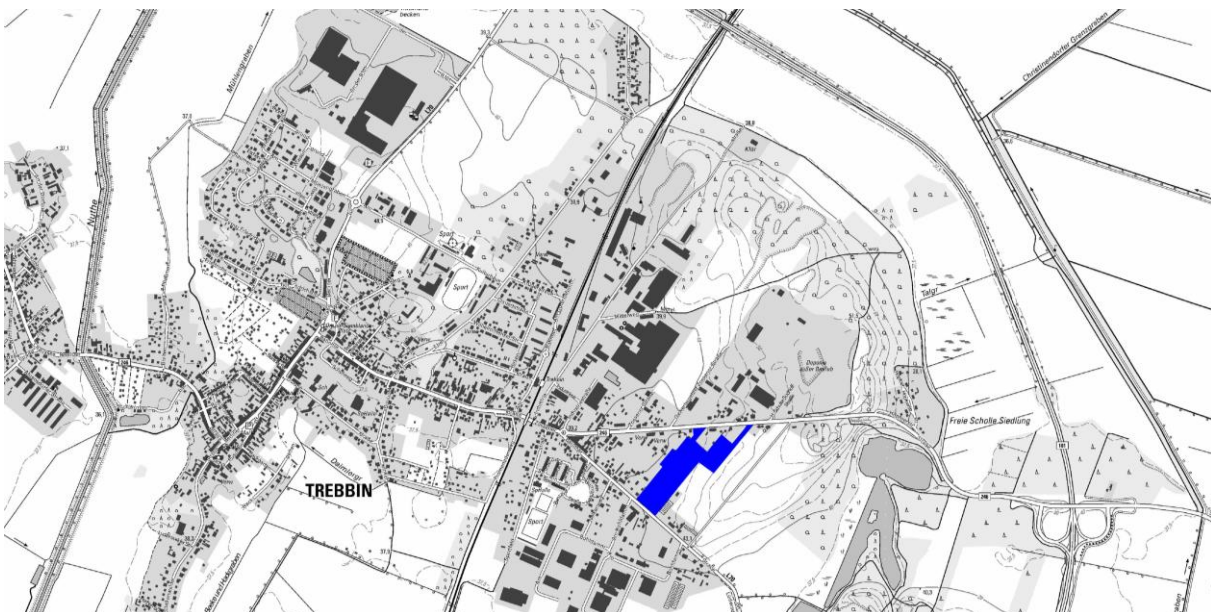


Abbildung 3: Lage im Stadtgebiet

3.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet gehört zu dem ehemaligen GPG Standort in Trebbin an. Aufgrund der aufgegebenen Nutzung ist die Fläche brach gefallen. Sie ist gänzlich ungenutzt.

3.3 Altlasten

Das Plangebiet ist aufgrund seiner langjährigen intensiven großgärtnerischen Nutzung als Teilfläche des „Blumenstadt Betriebsteil II“ im Altlastenkataster des Landkreises Teltow-Fläming unter der AL-KAT-Nr. 0333720331 als Altlaststandort erfasst.

Nutzungsspezifische sind im Jahr 1994 im Rahmen einer Begutachtung durch die Prof. Siegel & Partner GmbH festgestellt worden. In diesem Zusammenhang wurde der Betriebsteil II / östlich der Baruther Straße in verschiedene schadstoffparameterabhängige Altlastverdachtsflächen (ALVF) / Lokalitäten aufgeschlüsselt. Im Zusammenhang mit der geplanten sensiblen Umnutzung des Geländes im Rahmen des Bebauungsplanes „Wohngebiet Neue Blumenstadt“ besteht amtsseitig unter Berücksichtigung der Brachlage des Areals über mehrere Jahrzehnte bzw. der letztlich nicht aktenkundigen Stilllegung der Gärtnerei, Klärungsbedarf zur aktuellen Belastungssituation in der ungesättigten Bodenzone unter Berücksichtigung bodenschutzrechtlicher Belange.

Zu Klärung der aktuellen Belastungssituation / möglicher schutzgutbezogener Gefährdungspotenziale wurde die AnalyTech – Ingenieurgesellschaft für Umweltsanierung, Baugrund und Consulting mbH beauftragt, die erforderlichen geo-, labor- und ingenieurtechnischen Leistungen zur Verifizierung o. benannter Verunreinigungen / ggf. noch bzw. weiterführend vorhandener Bodenverunreinigungen durchzuführen.

Gem. Gutachten ist abschließend festzustellen, dass auf Basis der aktuellen Untersuchungsergebnisse der Verdacht auf schutzgutgefährdende Bodenverunreinigungen bzw. auf vorhandene Altlast / altlastverdächtige Flächen nach § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG nicht verifiziert werden konnte.

3.4 Erschließung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung durch das Büro HOFFMANN-LEICHTER erarbeitet, welches zu folgenden Erläuterungen kommt:

Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr

Das Plangebiet verfügt über eine leistungsfähige direkte Anbindung an die B 246 (Zossener Straße) und die L70 (Baruther Straße). Die Auffahrt zur B101 (Ortsumgehung Trebbin) über die Zossener Straße ist nur wenige hundert Meter Richtung Osten entfernt. Über diese Anbindung kann auch das neu geplante Wohngebiet erschlossen werden. Das Plangebiet verfügt somit über eine gute Erschließungsqualität. Belastungen stärker bewohnter Ortslagen können dadurch vermieden werden.

Die überregionale Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Zossener Straße (B 246) im Norden. Von dieser besteht in etwa zwei Kilometer östlich des Plangebiets Anschluss an die Bundesstraße B 101, welche im Norden eine Verbindung zur Bundesautobahn BAB A 10 sowie zum Zentrum Berlins (ca. 50 km) darstellt. Westlich von Trebbin besteht über die B 246 in Beelitz Anschluss an die Bundesstraße B 2 sowie im weiteren Verlauf an die Bundesautobahn BAB A 9.

Die Zossener Straße weist im Bestand eine Fahrbahnbreite von in etwa 6,00 m ohne Mittelmarkierung auf. Ab Höhe des Plangebiets bis zum Knotenpunkt Zossener Straße - Bahnhofstraße / Baruther Straße - Industriestraße besteht nördlich eingeschränktes Halteverbot auf dem Seitenstreifen.

Auch die Fahrbahn der Baruther Straße ist mit einer Breite von in etwa 6,00 m ohne Mittelmarkierung vergleichsweise schmal. Im erweiterten Knotenpunktbereich zum Abzweig Baruther Straße besteht beidseitig eingeschränktes Halteverbot.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung ergibt, dass unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die Realisierung des Vorhabens bei Betrachtung des ungünstigsten Falls ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf im angrenzenden Straßennetz sowie an den geplanten Zufahrten gewährleistet wird.

Erschließung für den Fuß- und Radverkehr

Die Erschließung des Plangebiets durch den Fuß- und Radverkehr erfolgt über die vorhandenen Verkehrsanlagen.

Entlang der Zossener Straße besteht nördlich ein straßenbegleitender Gehweg. Auch entlang der Baruther Straße südöstlich des Plangebiets sind einseitig Anlagen für den Fußverkehr vorhanden. Ab der Straße Am Bohldamm

stehen in Richtung Zentrum für zu Fuß Gehende beidseitig straßenbegleitende Gehwege entlang der Baruther Straße zur Verfügung. Auch auf der Bahnhofstraße sowie im gesamten Knotenpunktbereich Bahnhofstraße - Zossener Straße / Baruther Straße - Industriestraße sind beidseitig straßenbegleitende Gehwege vorhanden. Im Knotenpunktbereich bestehen zudem separate Querungsanlagen für den Fußverkehr.

Auf der Zossener Straße wird der Radverkehr im Mischverkehr auf der Straße geführt. Auch auf der Baruther Straße in Richtung Südosten wird der Radverkehr im Mischverkehr auf der Straße geführt. In Fahrtrichtung Nordwesten ist der bestehende Gehweg für den Radverkehr freigegeben.

Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr

Unmittelbar nordöstlich des Plangebiets befindet sich die Haltestelle »Trebbin, Höpfnerstraße«. Südlich befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet auf der Baruther Straße die Haltestelle »Trebbin, Baruther Straße«. Des Weiteren liegt die Haltestelle »Trebbin, Bahnhofstraße« etwa 800 m westlich des Plangebiets.

Von sämtlichen Haltestellen besteht Anschluss an die Buslinie 760 zwischen Trebbin und Gadsdorf. Diese verkehrt werktags an den Haltestellen »Trebbin, Höpfnerstraße« sowie »Trebbin, Bahnhofstraße« fünf bzw. sechs Mal täglich. Die Haltestelle »Trebbin, Baruther Straße« wird von der Linie 760 ausschließlich zwei Mal pro Tag bedient.

Des Weiteren werden die Haltestellen »Trebbin, Baruther Straße« sowie »Trebbin, Bahnhofstraße« von der Buslinie 750 zwischen Luckenwalde und Potsdam bedient. Werktags verkehrt die Buslinie an diesen Haltestellen in Richtung Potsdam bis zu 6-mal täglich. In Richtung Luckenwalde verkehrt die Linie 750 an der Haltestelle Baruther Straße 7-mal täglich. Am Wochenende werden die Haltestellen »Trebbin, Baruther Straße« sowie »Trebbin, Bahnhofstraße« jeweils vier Mal pro Richtung bedient.

Gemäß Nahverkehrsplan (NVP) für den kommunalen ÖPNV des Landkreises Teltow-Fläming im Zeitraum 2021-2025 [2] wird die Linie 750 der Kategorie »Hauptlinie außerhalb des Stadtumlandes« (HLL) zugeordnet. Die Linie 760 entspricht der Kategorie »Linie mit Schwerpunkt Schülerverkehr« (SCH).

Für Buslinien der Kategorie HLL ist das Mindestfahrplanangebot gemäß NVP für die Hauptverkehrszeit auf einen 60-120 Minuten-Takt festgelegt. Zudem ist auf der relevanten Linie auch Wochenendverkehr im Zweistundentakt anzubieten. Buslinien der Kategorie SCH dienen hauptsächlich dem Schülerverkehr. Gemäß NVP sind die Verkehrszeiten dieser Linien demnach an die Hauptverkehrszeiten im Schulverkehr anzupassen. Ein Betrieb der Linie am Wochenende ist nicht erforderlich.

Des Weiteren ist gemäß NVP eine möglichst kurze Entfernung zu den Haltestellen des ÖPNV und somit ein möglichst dichtes virtuelles Netz sicherzustellen. Abbildung 2-6 verdeutlicht, dass sich in einem Umkreis von maximal 300 m zum Plangebiet zwei Haltestellen befinden. Die Haltestelle »Trebbin, Bahnhofstraße« sowie der Bahnhof Trebbin sind zudem maximal ca. 800 m vom Plangebiet entfernt.

Die Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV gemäß des geltenden NVP im Landkreis Teltow-Fläming wird demnach sichergestellt.

Fazit: Die abschließende Erschließungspüfung verdeutlichte, dass für den Fuß- sowie den Radverkehr von einer sicheren äußeren Erschließung des Plangebiets ausgegangen werden kann. Auch für den ÖPNV sowie den MIV konnte die äußere Erschließung des Plangebiets im Rahmen der Untersuchung nachgewiesen werden.

3.5 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser: Versorgungsleitungen liegen sowohl in der Zossener Straße als auch in der Baruther Straße am Gebiet an.

Abwasser: Entsorgungsleitungen liegen sowohl in der Zossener Straße als auch in der Baruther Straße am Gebiet an.

Telefon/Internet: Versorgungsleitungen liegen sowohl in der Zossener Straße als auch in der Baruther Straße am Gebiet an.

Strom: Versorgungsleitungen liegen sowohl in der Zossener Straße als auch in der Baruther Straße am Gebiet an. Zur Versorgung der geplanten Wohnbebauung mit elektrischer Energie wird es durch den steigenden Bedarf an privater Ladeinfrastruktur (E-Mobilität) notwendig, das betreffende Gebiet mittels einer neu zu errichtenden Transformatorenkompaktstation zu erschließen. Dafür muss ein Standort im Bereich des neuen Wohngebietes vorgehalten werden. Innerhalb des Plangebietes ist für die Errichtung einer Transformatorenkompaktstation, zur Versorgung der geplanten Wohnbebauung mit elektrischer Energie, eine Fläche von etwa 5x7 Meter freizuhalten.

3.6 Brandschutz / Löschwasserentnahmestellen

Im Zusammenhang mit dem Brandschutz, aus § 3 (1) BgbKKG, in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift und dem Arbeitsblatt „DVGW W 405“ ergeben sich erforderliche Löschwassermengen im Umkreis von 300m zum Brandobjekt. (Luftlinie, wenn keine unüberwindbaren Hindernisse [z.B. mehrere Straßenzüge, Bahn- gleise, geschlossene Bauweise etc.] dazwischenliegen, ansonsten tatsächliche Lauflänge).

Nach Tabelle 1 und der Annahme einer mittleren Ausbreitungswahrscheinlichkeit sind im Bebauungsplan 96m³/h Löschwasser über 2 Stunden vorzusehen.

Löschwasserentnahmestelle: Im Bereich des Bebauungsplans werden zwei Löschwasserentnahmestellen hergestellt. Zusätzlich wird im nördlichen Bereich, entlang der Zossener Straße am Übergang zum nördlich angrenzenden Gewerbebereich eine weitere Löschwasserentnahmestelle hergestellt. Einzelheiten werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

3.7 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum.

3.8 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplans weder Bodendenkmale noch Kulturdenkmäler gemäß Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff., §§ 1 und 2 bekannt.

Das Bodendenkmal Gräberfeld Eisenzeit (130556) befindet sich ca. 100m südöstlich des Plangebietes.

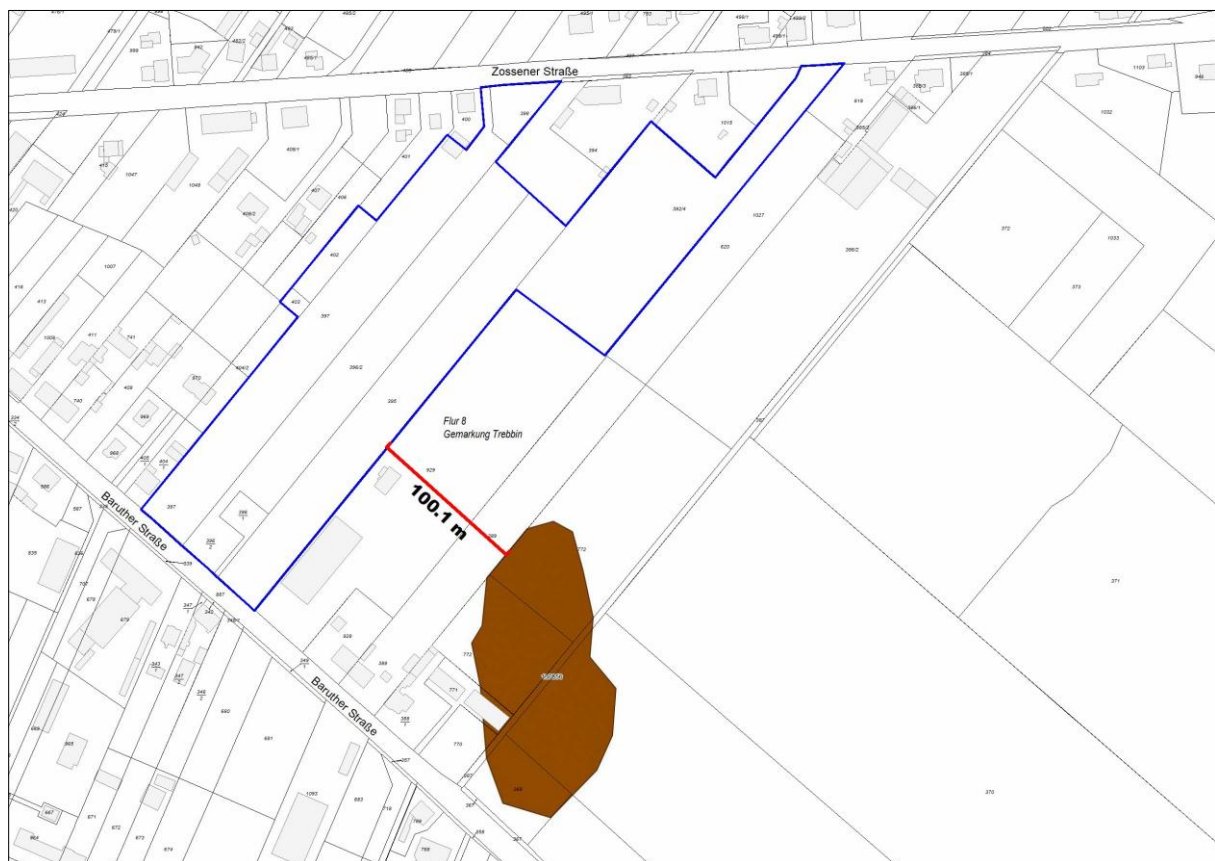


Abbildung 4: Lage im Bezug zum Bodendenkmal

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

Ehemalige Kriegsstätte

Das Vorhabengebiet befindet sich auf dem Gebiet einer ehemaligen Kriegsstätte im Sinne der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten vom 31. März 2014 (GVBl. 11/14, [Nr. 20]). Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten dort Gebeine von Kriegstoten des II. Weltkrieges zu Tage treten, die ihre letzte Ruhestätte in nicht bekannt gewordenen Feldgräbern fanden und deshalb bisher nicht umgebettet werden konnten.

Zuständige Behörden für die Feststellung und Erhaltung solcher Gräber sind im Land Brandenburg nach § 5 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Gräbergesetzes im Land Brandenburg vom 23. Mai 2005 (GVBl. 1 S. 174) die kreisfreien Städte, Ämter und amtsfreien Gemeinden.

Bei Gebeinfunden ist die Arbeit sofort zu unterbrechen, die Polizei ist zu informieren. Wenn es sich um Gebeine von Kriegstoten handelt, wird die zuständige Ordnungsbehörde benachrichtigt, die dann die weiteren Veranlassungen zu treffen hat. Die Fundstelle ist zu sichern. Es ist untersagt, Gegenstände jeglicher Art zu entfernen, die der Identifizierung der Toten dienen können. Die Fortführung der Arbeiten ist erst nach Abschluss der Bergungsarbeiten gestattet.

3.9 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Großeinheit Nuthe-Notte-Niederung. Dabei handelt es sich um eine weiträumige, stark verzweigte Niederungslandschaft im Wechsel mit flachwelligen Grundmoränenplatten und Stauchmoränenzügen. In den Niederungen herrschen auf den hier verbreiteten Moorböden Grünlandnutzungen vor.

Gemäß Geobasisdaten der LGB (© GeoBasis-DE/LGB vom 29.11.2022) wird die Fläche im Wesentlichen dem Biotop ruderaler Pionier-, Gras und Staudenfluren, weitgehend ohne Bewuchs (< 10 %) zugeordnet. Kleinere Bereiche werden als Industrie- und Gewerbebrache bewertet.

Im Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming Karte 6, Teilblatt Nord Biotop, Flora aus 2010 wird die Fläche als Industrie / Gewerbe definiert.

Die Flächen des Plangebietes sind naturschutzfachlich von einer geringen Bedeutung. Die Strukturen bieten nur wenigen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum.

Das Grundstück wird derzeit als Grünland genutzt und regelmäßig gemäht, so dass Vegetation kurzrasig ist. Größere Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes so gut wie nicht vorhanden.

3.10 Immissionen

Das allgemeine Wohngebiet besitzt einen Schutzanspruch von 55 dB(A) am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) bzw. 45 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht.

Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. In direkter Nachbarschaft befinden sich sowohl nördlich als auch südlich Nutzungen (gewerbliche Anlagen und Verkehrslärm), von denen mit Immissionen auf das Plangebiet auszugehen ist.

Das Planungsgebiet befindet sich unterhalb des östlichen An- und Abflugsektors des Verkehrslandeplatzes Schönehausen. Mit Fluggeräuschen ist zu rechnen.

Im Rahmen des B-Planverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen gewesen, in der die zu erwartenden Geräuschimmissionen prognostiziert und entsprechend der gesetzlichen Vorschriften beurteilt werden. Dabei sind die unterschiedlichen Lärmarten aus Gewerbe und Verkehr separat zu betrachten.

Eine Schalltechnische Untersuchung wurde durch das Büro HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH mit Stand: 15.11.2024 vorgelegt. In ihr sind textliche Festsetzungen formuliert worden, wie mit dem Lärm umgegangen werden kann.

4 PLANUNGSBEDINGUNGEN

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem § 35 BauGB (Außenbereich) zuzuordnen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist demnach erforderlich.

4.2 Landes und Regionalplanung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG für die vorliegende Planung der Stadt Trebbin ergeben sich insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 sowie
- dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 vom 16.12.2014. (unwirksam)

4.2.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN HAUPTSTADTREGION BERLIN-BRANDENBURG (LEP HR)

Nach den Festlegungen des LEP HR (Z.1.1) gehört Trebbin zum weiteren Metropolenraum.

Gemäß G.5.1 - Innenentwicklung und Funktionsmischung- soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Planung außerdem maßgeblich:

- Z. 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR: Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (1ha/1.000 EW)

Die Planung schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an und entspricht damit Z 5.2 LEP HR.

Die Planungsabsicht steht daher nicht den Zielen der Landesentwicklungsplanung entgegen.

4.2.2 REGIONALPLAN HAVELLAND-FLÄMING

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. 1 Nr. 13), geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. 1 Nr. 11), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPlG hat die Regionalversammlung Havelland Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen und den Entwurf in der Sitzung am 18.11.2021 bestätigt. Gegenwärtig erfolgt das Beteiligungsverfahren und die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPlG.

Das Plangebiet liegt gemäß Grundsatz 1.1 des Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 in einem Vorbehaltsgebiet Siedlung. In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.

Die Belange der Regionalplanung stimmen mit dem gegenständlichen Planungsvorhaben überein.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23.11.2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

Demnach ist die Stadt Trebbin als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt worden.

Die als Grundfunktionalen Schwerpunkte festgelegten Ortsteile erhalten landesplanerisch erweiterte Möglichkeiten für die Siedlungsentwicklung, konkret nach LEP HR als Z 5.7 -Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung-.

Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind die gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 LEP HR eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 ha / 1000

Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.“

Die Potenziale für die Inanspruchnahme der Wachstumsreserve nach Z 5.7 LEP HR (Wohnsiedlungsflächenentwicklung) sind regelhaft bei den festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten vorhanden. In der Umsetzung durch die Gemeinden bedarf es grundsätzlich der Konkretisierung durch die Bauleitplanung, bei der das zusätzliche Potenzial auch über eine größere Zahl kleiner Neubauflächen umgesetzt werden kann.

4.3 Landschaftsrahmenplan Teltow Fläming

Das Plangebiet ist im LRP Teltow-Fläming als Siedlungsfläche ohne Entwicklungsziele dargestellt. Entlang der nördlich angrenzenden Zossener Straße soll die Allee erhalten werden.

4.4 Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan (LP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Trebbin stellt die Fläche des Plangebiets als Wohnbaufläche dar. Damit entspricht der geplante Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

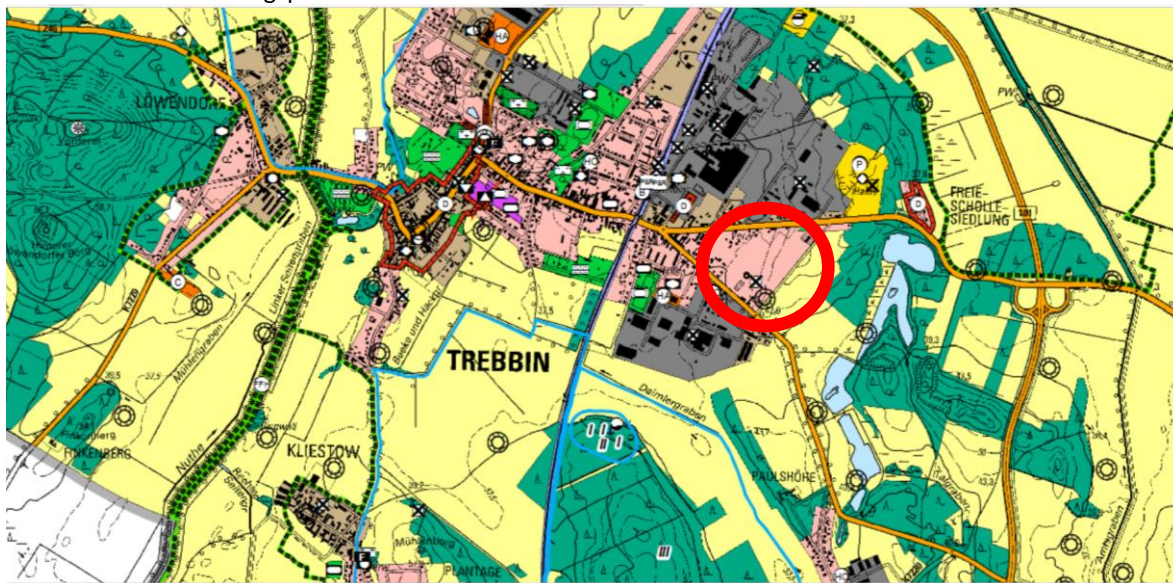


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Trebbin

Mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 26.11.2020 (OVG 2 A 28.18) wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Trebbin vom 19. Juli 2017, dessen Genehmigung im Trebbiner Anzeiger – Amtsblatt für die Stadt Trebbin mit den Ortsteilen Blankensee, Christinendorf, Glau, Großbeuthen/Kleinbeuthen, Klein Schulzendorf, Kliestow, Löwendorf, Lüdersdorf, Märkisch Wilmersdorf, Schönhagen, Stangenhagen, Thyrow, Wiesenhausen – vom 20. September 2017 bekannt gemacht wurde, insoweit unwirksam erklärt, als mit ihm außerhalb der dargestellten Sonderbaufläche „Wind“ die Rechtsfolge des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB bewirkt werden soll, d.h. die Ausschlusswirkung von Windkraftanlagen außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen erreicht werden sollte.

Die Stadt Trebbin plant die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

4.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die Stadt Trebbin verfügt über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept, das Anfang 2023 aktualisiert wurde.

Das Wohngebiet ist als anzustrebender Bebauungsplan (Entwicklung des FNP) im integrierten Stadtentwicklungskonzept enthalten.

4.6 Stellplatzsatzung

Die Stadt Trebbin verfügt über eine Stellplatzsatzung aus dem Jahr 2005. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit der Bereitstellung folgender Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit:

- 1 Stellplatz je Wohnung bis 100 m² Nutzfläche
- 2 Stellplätze je Wohnung über 100 m² Nutzfläche
- Bei der Errichtung von öffentlichen Einrichtungen und Versammlungsstätten sind zusätzlich zu den erforderlichen Stellplätzen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zu schaffen

In der Stellplatzsatzung sind weitere Nutzungsarten mit Stellplatzzahlen hinterlegt.

5 PLANUNGSKONZEPT

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) geschaffen werden. Das Gebiet befindet sich in Ortsrandlage und in Nachbarschaft zu vorhandenen Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten.

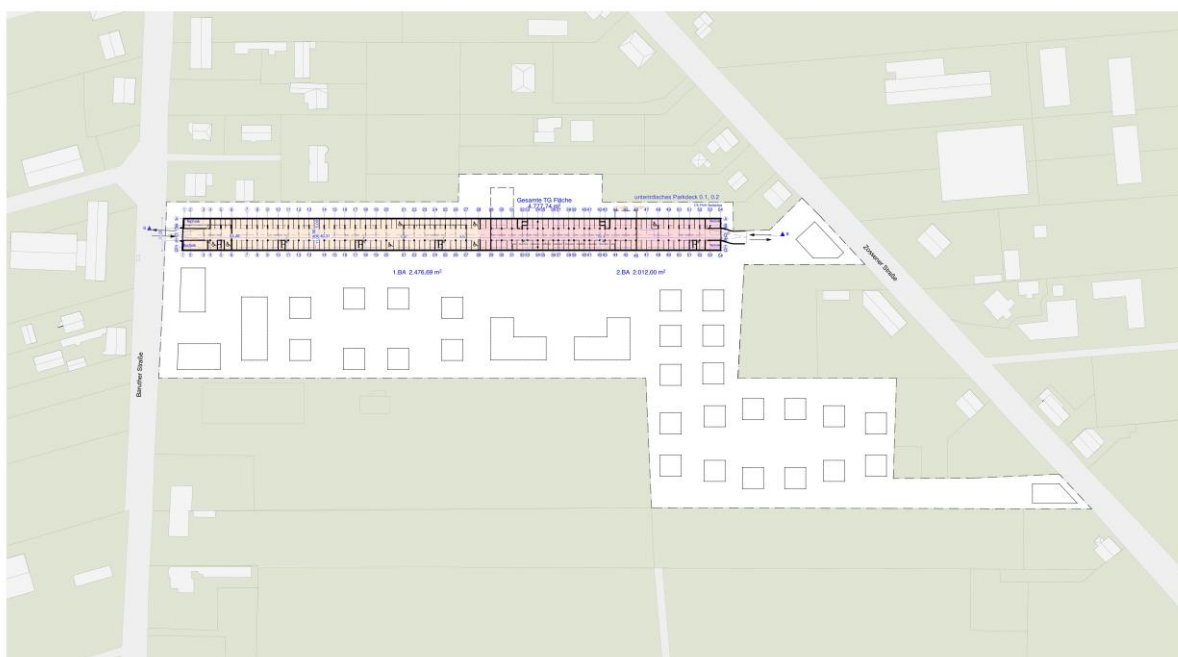
5.2 Städtebauliches Konzept

In der neuen Blumenstadt soll ein Nebeneinander von verschiedenen Gebäudetypen entstehen. Gebäudehöfe am Eingang und im Zentrum des Quartiers markieren den Fokus. Entlang der Haupteerschließung bilden Wohnungsbauten einen Rücken, der das Quartier zusammenhält. Freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, die sich jeweils um einen gemeinsamen Hof gruppieren, bilden unterschiedliche Cluster, die individuelles Wohnen in einer geschützten Nachbarschaft möglich machen.

Die zentrale Erschließungsachse verbindet die Baruther Straße mit der Zossener Straße, wobei der motorisierte Individualverkehr das Gebiet nicht durchfahren können soll. Sie führt über den zentralen Platz, der Fußgängern und Fahrradfahrern vorbehalten ist und multifunktional genutzt werden kann. Die Hauscluster sind von der Erschließungsstraße abgekoppelt, sodass Kinder vor dem Haus spielen können.

Die Neue Blumenstadt wird als ein sozial gemischtes Quartier entwickelt. Vorgesehen sind sozialer Wohnungsbau, Familienwohnen, Altenwohnen, betreutes Wohnen, Tagespflege, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser. Die Neue Blumenstadt fasst diese soziale und bauliche Vielfalt zu einem gemeinsamen Quartier zusammen, in dem alle nebeneinander leben können.

Der gesamte Bereich nordöstlich der Haupteerschließungsachse soll mit einem unterirdischen Parkdeck unterbaut werden. Die Zufahrten zum unterirdischen Parkdeck befinden sich im Süden direkt von der Baruther Straße aus und im Norden innerhalb des neuen Quartiers. Gemäß städtebaulichem Entwurf soll hier Platz für etwa 180 Stellplätze sein. Entlang der Verkehrsfläche der Haupteerschließung sollen weitere 32 Stellplätze im öffentlichen Raum zur Verfügung gestellt werden.

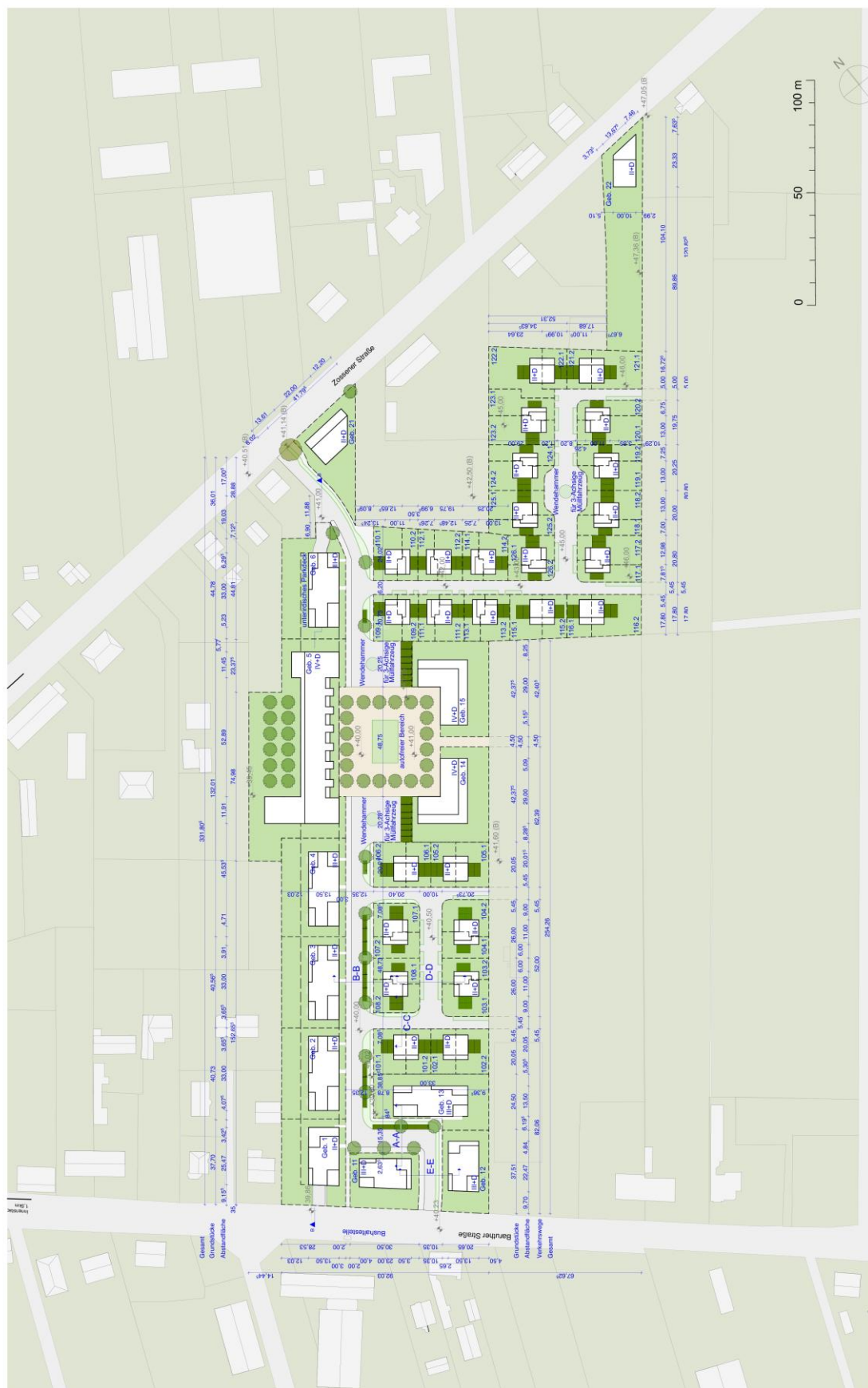


Träger:
Trebbin Familienwohnprojekt GmbH & Co. KG
Entwurf

Neue Blumenstadt Trebbin
Tiefgarage - 1:1500 - 1:1000

Architekt:
GORENFLOS ARCHITEKTEN
Standortplan im Maßstab 1:1000
28.04.25

Abbildung 6: Unterirdisches Parkdeck (Quelle: Gorenflos Architekten)



Architekt
GORENFLOS ARCHITEKTEN
Gartenbau für Architekten mbH
28.04.26

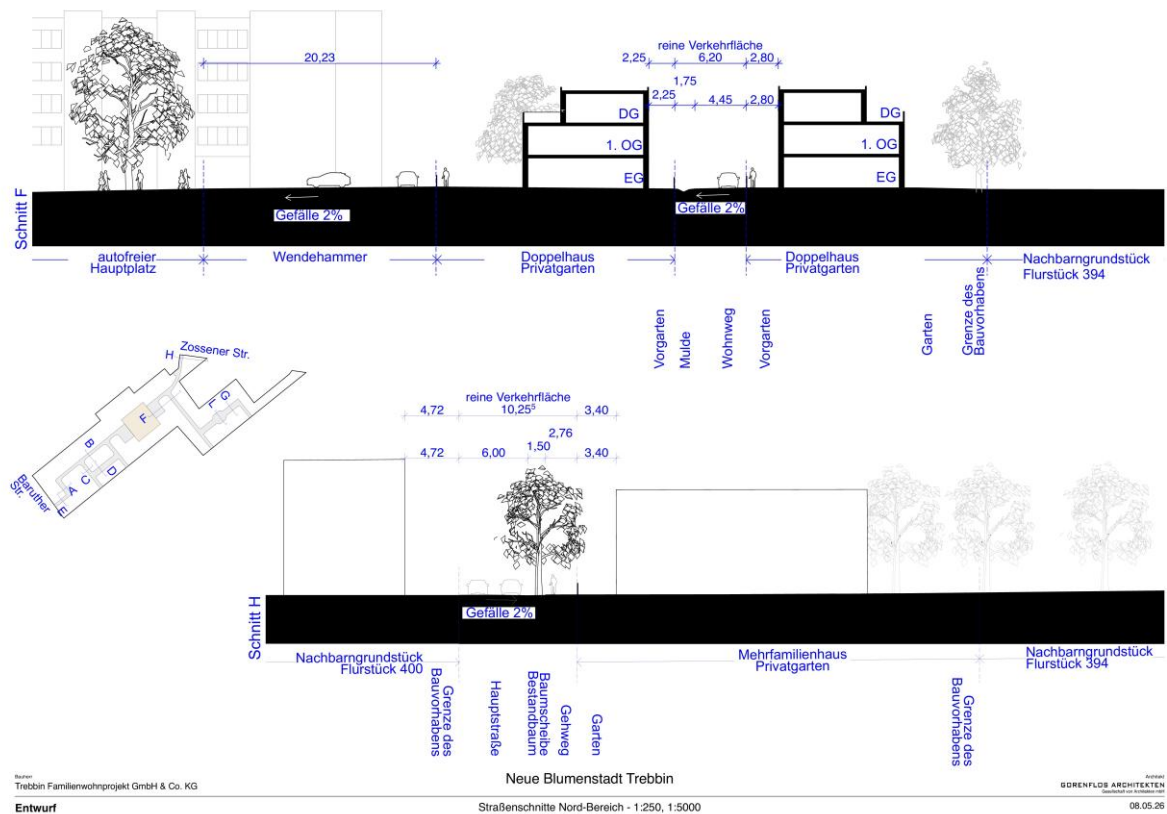
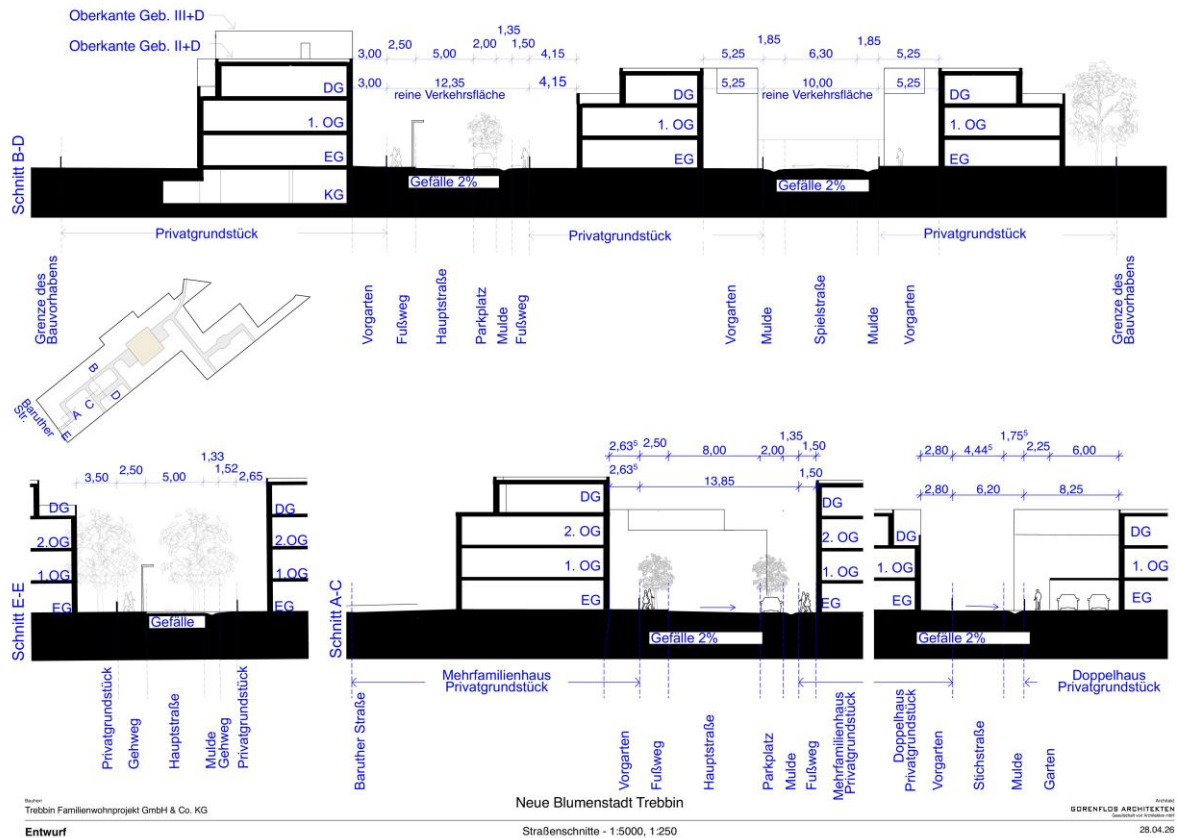
Neue Blumenstadt Trebbin

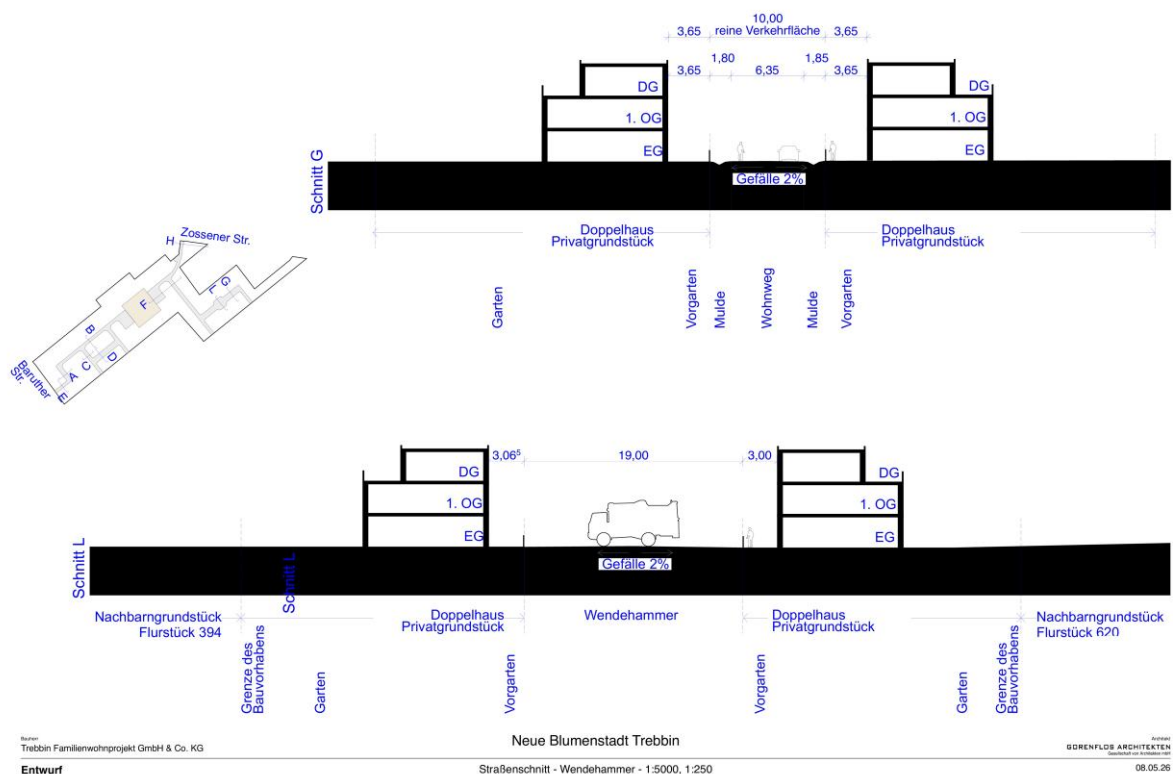
Lageplan - 1:1500 - 1:1500

Bauherr
Trebbin Familienwohnprojekt GmbH & Co. KG

Entwurf

Abbildung 7: Städtebauliches Konzept (Quelle: Gorenflös Architekten)





Abbildungen 8.1 – 8.3: Regelquerschnitte der Verkehrsflächen (Quelle: Gorenflos Architekten)

Im Zusammenhang mit dem Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Neue Blumenstadt“ ist eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet worden, welche sich insbesondere auch mit den Verkehrsflächenbreiten auseinandergesetzt hat. Die nun im finalen städtebaulichen Entwurf angedachten und im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächenbreiten sind final noch einmal mit dem Büro Hoffmann Leichter abgestimmt worden. Es ist der Nachweis mittels Schleppkurven erbracht worden, dass die Breiten der Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug innerhalb des Plangebietes rangieren kann.

In Bezug auf die Regenentwässerung sind in sämtlichen Straßenräumen großzügige Entwässerungsmulden eingeplant. Darüber hinaus soll mittels textlicher Festsetzungen gesichert werden, dass sämtliche Verkehrsflächen in wassergebundenen Materialien ausgeführt werden.

6 PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 6 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung werden Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 8) festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 8) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines vielfältigen, den demografischen Anforderungen angepassten, Wohnstandortes vor. Ausgeschlossen sind Nutzungen, die zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zur Grundfläche werden neben der Grundfläche der Hauptgebäude auch die von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten gezählt. Die zugelassene Grundfläche von 0,4 kann durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen durch 0,2 (50 % der GRZ 0,4) überschritten werden. Diese Festsetzung soll eine optimale Bebauung und Unterbringung von Hauptgebäuden, Nebengebäuden, Zufahrten und erforderlichen Stellplätzen auf diesen ermöglichen.

Die jeweils festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstmaß in Verbindung mit der Gestaltungsfestsetzung 7.1.

Die in den einzelnen Allgemeinen Wohngebiete maximal festgesetzte Geschossigkeit der Bebauung richtet sich in den jeweiligen Zufahrts- und Randbereichen nach der angrenzenden Bebauung. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung und das Ortsbild einfügt. Dabei ist zu beachten, dass die jeweils festgesetzte Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gilt und mit einer Gestaltungsfestsetzung (G) verbunden ist, nach der, dass das oberste zulässige Vollgeschoss als Dach- oder Staffelgeschoss auszubilden ist.

6.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 – WA 7 wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Bauweise bestimmt, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. der angrenzenden Bebauung stehen. Die Festsetzung der Bauweise wird ergänzt durch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Brandenburg bezüglich der Abstandsflächen und erforderlichen Abstandsmaße.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 23 BauNVO) werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Hauptanlagen auf dem Grundstück geregelt.

Zur Erreichung planerischer und städtebaulich-räumlicher Zielvorstellungen werden Baugrenzen festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und sonstige baulichen Anlagen unter Berücksichtigung von § 14 BauNVO zulässig.

6.4 Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen sind öffentlich.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Im Kapitel 5. Planungskonzept sind Regelquerschnitte der Verkehrsfläche dargestellt, die beispielhaft für die Straßen im Plangebiet stehen.

Nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen sollen die Verkehrsflächen in öffentlicher Trägerschaft übergehen.

6.5 Versickerungspflicht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) schreibt in § 54 Abs. 4 Satz 1 die Versickerung von Niederschlagswasser vor, sofern es nicht verunreinigt ist. Die Gemeinden können gemäß § 54 Abs. 4 Satz 2 BbgWG innerhalb eines Bebauungsplans bestimmen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern ist.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist ein Regenentwässerungskonzept erarbeitet worden. Die Empfehlungen aus diesem Konzept sollen bei der Herstellung der Sickeranlagen und Mulden herangezogen werden.

6.6 Lärmschutzfestsetzungen

(9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 6 und WA 7 gelten die Lärmschutzfestsetzungen gem. der textlichen Festsetzungen 6.1 bis 6.6.

1. Fenster von schutzbedürftigen Räumen die innerhalb der Überschreitungsfläche (Beurteilungspegel > 55 dB(A) tags und/oder > 40dB(A) nachts) angeordnet sind, sind nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
2. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.
3. Zum Schutz vor Lärm muss innerhalb der Überschreitungsfläche (Beurteilungspegel >49dB(A) nachts) mindestens ein schutzbedürftiger Raum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen müssen mindestens zwei schutzbedürftige Räume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.
4. Bei Wohnungen mit Fenstern zur Baruther Straße (L 70) und zur Zossener Straße (B 246), die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.
5. Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen die zur Baruther Straße (L 70) und zur Zossener Straße (B 246) ausgerichtet sind, nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$\begin{aligned} R'_{w, ges} &= LA - K_{Raumart} \\ \text{mit } LA &= \text{maßgeblicher Außenlärmpegel} \\ \text{mit } K_{Raumart} &= 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen} \\ &= 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches.} \end{aligned}$$

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels LA erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom 28.11.2025 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.«.

Bereits auf Bebauungsplanebene ist der Nachweis zu führen, ob und unter welchen Voraussetzungen und Auflagen eine geplante Ansiedlung lärmsensibler (Wohn-) Nutzungen im Einwirkungsbereich verkehrlicher oder gewerblicher Emittenten verträglich umsetzbar ist. Die Festlegung von Lärmschutzanforderungen für Neubauten an stark befahrenen Straßen oder in der Nähe von Bahnanlagen kann deshalb i.d.R. nicht dem

nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren überlassen werden, sondern ist bei Erforderlichkeit bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu treffen.

Eine Schalltechnische Untersuchung wurde durch das Büro HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH mit Stand: 15.11.2024 vorgelegt. In ihr sind textliche Festsetzungen formuliert worden, wie mit dem Lärm umgegangen werden soll.

Da der Lärm insbesondere von Norden und von Süden, von der Zossener und der Baruther Straße einwirkt, gelten die Lärmschutzfestsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete WA 5, WA 6 und WA 7.

6.7 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 9 BbgBO)

1. Ausbildung des obersten Vollgeschosses als Dachgeschoss

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 8) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dach- oder Staffelgeschoss auszubilden.

Bei Ausbildung als geneigtes Dach darf die Dachneigung des obersten zulässigen Vollgeschoss 30 Grad nicht unterschreiten, 45 Grad nicht überschreiten und der Dremmel nicht mehr als 0,80 m betragen.

Bei Ausbildung als Staffelgeschoss dürfen maximal zweidrittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses überdeckt werden und die Umfangwände müssen mindestens mit einer Außenwand um mindestens 2,0 m hinter die Umfangwände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Die Festsetzung dient der optimalen Ausnutzung der Grundstücke. Daher soll die Nutzung und der generelle Ausbau der Dachgeschosse möglich sein.

2. Begrünung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Schottergärten unzulässig.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplänen als Festsetzungen aufgenommen werden können und zugleich regeln, inwieweit auf diese die Regelungen des BauGB Anwendung finden sollen. Auf Grundlage dieser Ermächtigung wird in § 87 Abs. 9 BbgBO geregelt, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können, wobei eine entsprechende Anwendung der Verfahrensvorschriften des BauGB vorgesehen ist. Gemäß § 87 BbgBO können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen sowie die Notwendigkeit oder das Verbot von Einfriedungen und das Verbot von Schottergärten erlassen.

Gemäß der Brandenburgischen Bauordnung und zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind die nicht überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen sind unzulässig. Das Verbot von Schottergärten dient dem Erhalt des der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Verringerung von Bodenversiegelungen sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1. **Versickerungsfähige Ausführung von Nebenanlagen und Verkehrsflächen: Die Befestigung der Verkehrsflächen, Nebenanlagen, der Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Gehwege sind nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.**
2. **Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.**

3. Die mit A 3 gekennzeichneten Flächen dienen zur Anlage von schütterten Gras- und Staudenfluren. Hierzu wird empfohlen die Gräser und Stauden der Gehölzliste 5 zu verwenden. Der Einsatz von Pestiziden und organischen sowie mineralischen Düngern ist unzulässig.
4. Die mit A 2 gekennzeichneten Flächen dienen zur Anlage linienhafter Gehölzstrukturen. Hierzu sind zu pflanzen: je 50 m² Pflanzfläche ein Baum der Pflanzqualität: Stammumfang von 10 - 12 cm gemessen in 1 Meter Höhe sowie 10 Sträucher der Qualität 60/80. Es sollten Arten der Gehölzlisten 1, 2 und 4 verwendet werden.
5. Die mit A 1 gekennzeichnete Fläche ist zu begrünen. Hierzu sind zu pflanzen: je 100 m² Pflanzfläche ein Baum der Pflanzqualität Stammumfang von 10 - 12 cm gemessen in 1 Meter Höhe. Es sollten Arten der Gehölzliste 3 verwendet werden.
6. In der Verkehrsfläche sind mindesten 10 Einzelbäume zu pflanzen. Es sollten Arten der Gehölzliste 1 verwendet werden.
7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 4 geeigneten Nistkästen für Blaumeisen und 4 geeignete Nistkästen für Kohlmeisen zu installieren.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft resultieren aus den Gutachten eine Reihe von Festsetzungen.

6.9 Flächenbilanz

<i>Nutzungsart gem. Planzeichnung</i>	<i>Flächengröße in m²</i>
Allgemeines Wohngebiet	28.941 m ²
Straßenverkehrsfläche	7.748 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich & Marktplatz“	2.194 m ²
Fuß- und Radweg	145 m ²
Grünfläche	1.287 m ²
Geltungsbereich	40.315 m²
Maßnahme A2 – linienhafte Gehölzstrukturen	4.692 m ²
Maßnahme A3 – schütterte Gras- und Staudenflure	1.287 m ²

7 UMWELTBERICHT

7.1 Einleitung

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die möglicherweise erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten.

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 25.04.2024 bis 07.06.2024, die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.04.2024.

Nach Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen wurden folgende Gutachten / Fachbeiträge beauftragt und erarbeitet:

- Artenschutzfachliches Gutachten, Terra Typica – Hartleb & Hartleb GbR, Stand: 03.07.2024
- Schalltechnische Untersuchung (Aktualisierung), HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 28.11.2025
- Regenentwässerungskonzept und Überflutungsbetrachtung, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 30.11.2024
- Verkehrstechnische Untersuchung, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 24.02.2025
- Geotechnischer Bericht zur aktuellen Belastungssituation in der ungesättigten Bodenzone „Neue Blumenstadt“ Trebbin, Analytec GmbH, Stand: 16.04.2026

Die Ergebnisse der Fachbeiträge sind in den Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Neue Blumenstadt“ eingearbeitet.

7.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Neue Blumenstadt“ in der Stadt Trebbin sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Ziel ist es, das Grundstück für Wohnbebauung vorzubereiten.

7.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetzte und Fachpläne

Baugesetzbuch

Nach § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Ausgehend von den Vorgaben der Anlage 1 zum Baugesetzbuch werden die für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter zur Grundlage der Gliederung gemacht bzw., soweit sie für diese Umweltprüfung Relevanz besitzen, bei dem zum jeweiligen Belang passenden Schutzgut mitbehandelt.

Bundesnaturschutzgesetz / Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz

Gemäß § 1 BNatSchG sind die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die §§ 13 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regeln Eingriffe in Natur und Landschaft. Dies sind nach der Legaldefinition Veränderungen der Gestaltung oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Sind auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe zu erwarten, so wird nach § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entschieden (s. o.).

Die §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes regeln Vorschriften zum Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders

geschützten Arten zu verletzen, zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Für europäisch geschützte Arten gelten darüber hinaus bestimmte Bedingungen zum Erreichen von Verbotstatbeständen und möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Seit dem 01.06.2013 gilt das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG). Es löst das Brandenburgische Naturschutzgesetz ab und regelt die Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes. Im § 1 BbgNatSchAG werden die abweichenden Regelungen aufgeführt. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind insbesondere die Regelungen des § 6 zur Ersatzzahlung und des § 18 Abs. 2 zum Schutz bestimmter Biotope von Belang.

Bundes-Bodenschutzgesetz

Regelungsziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es, den Boden in der Leistungsfähigkeit seiner natürlichen Funktionen und Nutzungen aller Art zu sichern oder wiederherzustellen. Unter Beachtung der bestehenden und künftigen Anforderungen an die Nutzung des Bodens sind Gefahren für den Boden und vom Boden ausgehende Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit abzuwehren. Weiterhin müssen vorsorgebezogene Anforderungen einen dauerhaften Schutz der Funktionen des Bodens gewährleisten. Das Bundes-Bodenschutzgesetz fordert – wie auch das Baugesetzbuch – den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Wasserhaushaltsgesetz / Brandenburgisches Wassergesetz

Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming

Im Landschaftsrahmenplan wird das Plangebiet mit folgenden Entwicklungszielen dargestellt:

- Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche
- Erhalt von Alleen und Baumreihen

Landschaftsplan der Stadt Trebbin

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet mit folgenden Entwicklungszielen dargestellt:

- Wohnflächen, Gewerbeflächen, Sonderflächen, Bahnanlagen, Ver- und Entsorgung

7.3 Beschreibung und Prognose der Umweltauswirkungen

7.3.1 SCHUTZGÜTER ARTEN / BIOTOPE UND BIOLOGISCHE VIELFALT, NATURA 2000-GEBIETE

• Schutzgebiete

Das B-Plangebiet befindet sich im südöstlichen Siedlungsbereich der Stadt Trebbin. Es handelt sich um eine größere derzeit nicht genutzte und durch Gras- und Staudenflure geprägte Brachfläche.

Schutzgebiete jeglicher Art sind von der Planung nicht betroffen. Das LSG „Nuthetal – Beelitzer Sander“ ist ca. 700 m östlich des Plangebietes und der Naturpark „Nuthe Nieplitz“, das LSG „Nuthetal Beelitzer Sander“ sowie das FFH „Gebiet Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach“ in ca. 1.800 m westlich zu verorten.

▪ Biotope und Pflanzen

Gemäß Geobasisdaten der LGB (© GeoBasis-DE/LGB vom 29.11.2022) wird die Fläche im Wesentlichen dem Biotop ruderaler Pionier-, Gras und Staudenfluren, weitgehend ohne Bewuchs (< 10 %) zugeordnet.

Kleinere Bereiche werden als Industrie- und Gewerbebrache bewertet.

Im Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming Karte 6, Teilblatt Nord Biotope, Flora aus 2010 wird die Fläche als Industrie / Gewerbe definiert.

Im Landschaftsplan der Stadt Trebbin werden folgende Biotope dargestellt:

- vegetationsfreie und arme Rohbodenstandorte und ruderaler Gras- und Staudenfluren
- Gewerbe, Landwirtschaft, Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen
- anthropogene Sonderflächen (Deponien, Abgrabungen, Lagerflächen)
- (tlw.) Kerngebiete, Wohngebiete und Kleinsiedlungen

Bei Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund.

Die Flächen des Plangebietes sind naturschutzfachlich von einer geringen Bedeutung. Die Strukturen bieten nur wenigen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum.

Das Grundstück wird derzeit als nicht genutzt. Größere Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Da keine Vorkommen von gefährdeten oder geschützten Pflanzenarten oder Biotopen im Vorhabengebiet erkennbar sind, ist die Wahrscheinlichkeit, dass negative Auswirkungen entstehen sehr gering.

Die nach § 32 BbgNatSchG besonders geschützten Biotope werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Weitere Auswirkungen auf die Biotop- und Flächennutzungsstruktur sind durch die geplante Bebauung nicht erkennbar.

Aktuelle Flächennutzung				
Biotoptypen		Biotoptypen-nummern	unversiegelte Fläche in m ²	versiegelte Flächen in m ²
Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbau mit Ziergärten		12261	2.721	
Industrie- und Gewerbebrache		12320		1.907
ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs		32001	35.688	
Summe			38.408	1.907
Gesamtfläche des Plangebietes in m²			40.315	

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope vorhanden. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes erfolgen auch grünordnerische Maßnahmen. So werden Hausgärten, bepflanzte Freiflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen entwickelt und gärtnerisch gestaltet.

▪ Tiere

Um Auswirkungen auf die Fauna bewerten zu können, wurde ein Artenschutzfachbeitrag durch das Büro Terra Typica mit Stand von Juli 2024 erarbeitet, der zu folgenden Ergebnissen kommt:

- Arten des Anhangs IV der FFH-RL wurden nicht nachgewiesen
- Europäische Vogelarten wurden nachgewiesen, darunter die streng geschützte Art Grünspecht und diverse besonders geschützte Arten.

Gemäß dem Artenschutzfachbeitrag, erarbeitet durch das Büro Terra Typica mit Stand von Juli 2024 sind folgende Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen formuliert worden, mit denen sämtliche Eingriffe in das Schutzgut ausgeglichen werden können:

- Bauzeitenregelung: Baumfällungen und/oder Rückschnitt und Beseitigung von Vegetation nur unter Ausschluss von aktuellem Brutgeschehen der Art im Vorhabensbereich oder außerhalb der Brutzeit (01.10. bis 28.02)
- Anlage von Nisthilfen (Strauch- und Baumpflanzungen): Resultierende Gesamtfläche für diese Ersatzmaßnahme etwa 0,5 ha. Die zu bepflanzende Fläche kann auf höchstens vier Einzelflächen aufgeteilt werden.
- Artenspezifische Nistkästen: Installation von mindestens 4 geeigneten Nistkästen für Blaumeisen und 4 geeignete Nistkästen für Kohlmeisen in unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens, um alternative Brutplätze zu bieten.
- Anlage von linienhaften Gehölzstrukturen: Resultierende Gesamtlänge der Hecken für diese Ersatzmaßnahme sollte mindestens 300 m betragen. Sie kann auf höchstens drei Einzelhecken aufgeteilt werden.
- Anlage von schütterten Gras- und Staudenfluren: Schaffung von mindestens 0,5 Hektar ungenutzter Gras- und Krautflächen innerhalb dauerhaft verfügbaren Flächen. Verwendung (Pflanzung/Ansaat) folgender Pflanzenarten zur Gestaltung des Ausgleichs-/Ersatzlebensraumes: Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Wiesensalbei (*Salvia pratensis*), Kornblume (*Centaurea cyanus*), Gewöhnlicher Natertkopf (*Echium vulgare*), Kleine Wiesenraute (*Thalictrum minus*), Wilde Möhre (*Daucus carota*) u.a.

Heimische Sträucher und Bäume zur Randbepflanzung: Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenrose (*Rosa canina*), Hasel (*Corylus avellana*).

Die durch das Büro Terra Typica genannten Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen können nicht vollumfänglich im Plangebiet dargestellt werden.

Im Plangebiet kann lediglich die Anlage von schütterten Gras- und Staudenfluren in einer Größe von 1.281 m² hergerichtet werden. Damit entsteht ein Defizit von 3.719 m².

Das Defizit kann außerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Der Vorhabenträger steht hier in Kontakt mit der JLW Holding AG. Diese hat eine Fläche in Groß Schulzendorf angeboten. Es handelt sich um das Flurstück 196 der Flur 7 von Groß Schulzendorf. Das Flurstück hat eine Größe von 35.613 m². Bei der Maßnahme handelt es sich um eine Grünlandextensivierung. Diese Maßnahme wird im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan als Maßnahme A1 bezeichnet.

7.3.2 Schutzgut Geologie / Boden / Fläche

Laut Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming Karte 8, Teilblatt Nord Boden aus 2010 ist der vorherrschende Bodentyp Braunerde. Nach der Karte 9, Teilblatt Nord sind im Plangebiet keine besonderen Böden vorhanden.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt, können aufgrund der anthropogenen Nutzung jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner langjährigen intensiven großgärtnerischen Nutzung als Teilfläche des „Blumenstadt Betriebsteil II“ im Altlastenkataster des Landkreises Teltow-Fläming unter der ALKAT-Nr. 0333720331 als Altlaststandort erfasst.

Nutzungsspezifische sind im Jahr 1994 im Rahmen einer Begutachtung durch die Prof. Siegel & Partner GmbH festgestellt worden. In diesem Zusammenhang wurde der Betriebsteil II / östlich der Baruther Straße in verschiedene schadstoffparameterabhängige Altlastverdachtsflächen (ALVF) / Lokalisationen aufgeschlüsselt. Im Zusammenhang mit der geplanten sensiblen Umnutzung des Geländes im Rahmen des Bebauungsplanes „Wohngebiet Neue Blumenstadt“ besteht amtsseitig unter Berücksichtigung der Brachlage des Areals über mehrere Jahrzehnte bzw. der letztlich nicht aktenkundigen Stilllegung der Gärtnerei, Klärungsbedarf zur aktuellen Belastungssituation in der ungesättigten Bodenzone unter Berücksichtigung bodenschutzrechtlicher Belange.

Zu Klärung der aktuellen Belastungssituation / möglicher schutzgutbezogener Gefährdungspotenziale wurde die AnalyTech – Ingenieurgesellschaft für Umweltsanierung, Baugrund und Consulting mbH beauftragt, die erforderlichen geo-, labor- und ingenieurtechnischen Leistungen zur Verifizierung o. benannter Verunreinigungen / ggf. noch bzw. weiterführend vorhandener Bodenverunreinigungen durchzuführen.

Gem. Gutachten ist abschließend festzustellen, dass auf Basis der aktuellen Untersuchungsergebnisse der Verdacht auf schutzgutgefährdende Bodenverunreinigungen bzw. auf vorhandene Altlast / altlastverdächtige Flächen nach § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG nicht verifiziert werden konnte.

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad. Da es sich bei dem Plangebiet um eine Konversionsfläche (ehemaliges GPG Gelände) handelt, ist insgesamt davon auszugehen, dass der Boden mit einer geringen Funktionsausprägung zu bewerten ist.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Baubedingt: Durch Beseitigung des Bodenkörpers durch Bodenabbau bzw. Abgrabung sowie Stoffeinträge (Nährstoffe, organische Verbindungen, Schwermetalle, Salze) können Beeinträchtigungen verursachen. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden.

Anlagenbedingt: Durch zusätzliche Versiegelung ergibt sich ein hoher Eingriff in den Umweltbelang Boden. Das führt zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verdichtung, Aufschüttung oder Überformung, Veränderung der Standortverhältnisse durch Nutzungsänderung, Veränderung bodenbestimmender Faktoren und Merkmale, wie Wasserhaushalt, Bodenstruktur oder Nährstoffgehalt.

Im Hinblick auf den Umfang der Flächeninanspruchnahme und die maximale Bodenversiegelung/-überbauung erfolgt die Ermittlung des Eingriffsumfangs pauschal anhand der angenommenen Grundflächenzahl (GRZ). Sie wird mit 0,4 als Obergrenze zuzüglich der Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO angesetzt. Allerdings sind die baulichen Ausführungen für Nebenanlagen wasserdurchlässig vorgeschrieben, so dass diese Versiegelungen nur zur Hälfte angerechnet werden.

Die Verkehrsflächen werden mit 0,6 angerechnet, da im Plan die Verkehrsfläche allgemein inkl. Mulden, Gehweg, Stellplätze etc. festgesetzt sind, die in wassergebundenem Aufbau hergestellt werden sollen.

Geplante Flächennutzung				
Geplante Nutzung		Gesamtfläche	unversiegelte Fläche in m ²	versiegelte Flächen in m ²
Wohnbaufläche (GRZ 0,4)		28.941	14.471	11.576
Überschreitung gem. § 19 BauNVO (50% versiegelt)				2.894
Verkehrsfläche		7.748	3.874	3.874
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		2.194	1.097	1.097
Fuß- und Radweg		145	73	73
Grünfläche		1.287	1.287	
Summe		40.315	20.801	19.514
Gesamtfläche des Plangebietes in m²			40.315	

Die festgesetzte Grundfläche von 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet inkl. der Überschreitung für Stellplätze und Zufahrten (§ 19 Abs. 4 BauNVO) in Höhe von 50 % der zulässigen Grundflächenzahl, die jedoch nur hälftig angerechnet werden, weil sie in wassergebundener Bauweise ausgeführt werden müssen (Anrechnung von 50 %) zusammen mit den Versiegelungen für die Verkehrsflächen lassen Versiegelungen von insgesamt 19.514 m² zu. Abzüglich der bereits im Plangebiet versiegelten Flächen für Industrie- und Gewerbebrachen (Aktuelle Flächennutzung) von 1.907 m² sind **17.607 m²** auszugleichen.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der Boden im Plangebiet ist anthropogen vorgeprägt und verfügt über eine sehr geringe Funktionsausprägung.

Der verursachte Eingriff hat einen Umfang von etwa 17.607 m².

Der Umfang des Ausgleichs entspricht bei Boden mit sehr geringer Funktionsausprägung und der vorliegenden anthropogenen Beeinträchtigung laut HVE maximal 1:2. Damit müssen insgesamt 35.214 m² (17.607 m² * 2) ausgeglichen werden.

Zum Ausgleich des Eingriffs werden innerhalb des Plangebietes folgende Maßnahmen festgesetzt, die multifunktional auch für den Artenschutz fungieren:

- Anlage linearer Heckenpflanzung mit einer Breite von mind. 5 m (A 2) im Umfang von 4.692 m²
- Anlage einer schütterten Gras- und Staudenflure (A 3) im Umfang von 1.287 m²

Das ergibt zusammen eine Ausgleichsfläche, die extern dargestellt werden muss von insgesamt 29.235 m²

Damit kann der Bodeneingriff innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht in Gänze ausgeglichen werden. Weitere Maßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches im Umfang von rund 29.000 m² (29.235 m²) notwendig. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Der Vorhabenträger steht hier in Kontakt mit der JLW Holding AG. Diese hat eine Fläche in Groß Schulzendorf angeboten. Es handelt sich um das Flurstück 196 der Flur 7 von Groß Schulzendorf. Das Flurstück hat eine Größe von 35.613 m². Bei der Maßnahme handelt es sich um eine Grünlandextensivierung. Diese Maßnahme wird im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan als Maßnahme A1 bezeichnet.

Gleichzeitig bestünde aber auch die Möglichkeit der Realisierung von Maßnahmen resultierend aus dem Landschaftsplan der Stadt Trebbin.

Die Maßnahmen werden vor dem Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans mit der UNB detailliert abgestimmt und mittels städtebaulichen Vertrags fixiert, sodass der Eingriff in Natur und Landschaft sodann als ausgeglichen gilt.

7.3.3 Schutzgut Luft und Klima

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming Karte 14, Teilblatt Klima, Luft aus 2010 wird die Fläche dem Siedlungskörper ohne klimatische Bedeutung zugeordnet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Baubedingt: Baubedingt: Während er Baumaßnahmen kommt es zu Lärm- und Staubbeeinträchtigungen durch Baumaßnahmen und Baustellenverkehr. Allerdings sind die Zufahrten zum Plangebiet über leistungsfähige Straße möglich, sodass die Beeinträchtigungen mindern.

Anlagenbedingt: Aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung wird kein Eingriff in das Schutzgut verursacht.

7.3.4 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Bereich gehört zum Wassereinzugsbereich Untere Havel. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Eine Grundwassergefährdung besteht im Bereich des Plangebietes mit einem Flurabstand von > 2 m bis 5 m nicht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Baubedingt: Im Zuge von Baumaßnahmen besteht die Gefahr, dass Schadstoffe in das Grundwasser eindringen. Der ordnungsgemäße Umgang im Rahmen von Baumaßnahme schließt Beeinträchtigungen jedoch aus.

Anlagenbedingt: Auswirkungen sind aufgrund von Versiegelungen zu erwarten im Zusammenhang mit Regenergienissen zu erwarten. In diesem Zusammenhang wurde ein Regenentwässerungskonzept und eine Überflutungsbetrachtung durch das Büro HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH mit Stand vom 30.11.2024 erarbeitet, welches zusammenfassend folgende Empfehlungen gibt:

Für die konzeptionierte Regenwasserbewirtschaftung durch Rückhalt, Versickerung und Verdunstung in dezentralen Versickerungsmulden werden zusammenfassend folgende Bausteine empfohlen:

1. Gemäß Abstimmungen mit dem Auftraggeber sowie auf Grundlage der Ergebnisse der Grundlagenuntersuchung wird für die Entwässerung des Plangebiets eine Bewirtschaftung des Regenwassers über dezentrale Mulden in den unbefestigten Außenanlagen sowie auf einem Seitenstreifen im öffentlichen Straßenraum empfohlen.
2. Eine Verringerung des Spitzenabflusses und damit eine Verringerung der erforderlichen Volumina für Versickerungsanlagen insbesondere im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen kann durch den Einsatz von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen erreicht werden. Als wasserdurchlässige Oberflächenbeläge (z. B. Sickerpflaster) für Verkehrsflächen sind Oberflächenbeläge zu verwenden, welche die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (abZ) des DIBt mit entsprechender Versickerungs- und Reinigungsfunktion besitzen.
3. Der Einbau von Gründächern und Retentionsdächern zur Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen und zur Erhöhung der Verdunstung ist insbesondere auf den privaten Bauflächen eine geeignete Maßnahme zur Verringerung der erforderlichen Volumina von Versickerungsanlagen.
4. Die Entwässerung über dezentrale Versickerungsmulden erfordert kurze Wege. Dies bedeutet, um die Einleitung in die Mulden zu ermöglichen, müssen diese dezentral angeordnet werden. Eine Ableitung von Regenwasserfallrohren der Gebäude muss damit möglichst in unmittelbarer Umgebung erfolgen.
5. Um die Entwässerung der Flächen über der Tiefgarage zu sichern, wird wie in Kapitel 4.6.1 beschrieben, ein Ausbau des Gefälles der Tiefgaragenüberdeckung in Richtung der westlichen Grundstücksgrenzen empfohlen, sodass Wasser hier oberflächlich in die Versickerungsmulden abfließen kann und kein Niederschlagswasser über der Tiefgarage einstaut.
6. Da zum Zeitpunkt der Konzepterstellung kein ausführliche Bodengutachten vorliegt, gründet das vorliegende Konzept auf Annahmen für die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Die Annahmen basieren auf den frei verfügbaren Daten (Bohrprofile, Boden, Geologie) und Kartenmaterial des LfU Brandenburg und LBGR Brandenburg.
7. Vor weiteren Planungen zur Regenwasserbewirtschaftung muss ein Bodengutachten erstellt werden. Grundsätzlich wird die Durchführung von Versickerungsversuchen an der Unterkante der geplanten Versickerungsanlagen empfohlen.
8. Zusätzliche Untersuchungen aufgrund der ab 01.08.2023 geltenden Vorschriften der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) / Vollzugshinweise müssen im Weiteren ebenfalls durchgeführt werden. Die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde zur Altlastensituation, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im B-Planverfahren eingeholt wurde, liegt während der Konzepterstellung nicht vor. Sollte der Fall eintreten, dass Verunreinigungen des Bodens im Plangebiet vorhanden sind, wird ggf. eine Umplanung der Entwässerung erforderlich werden. Ggf. muss in den entsprechenden Bereichen der Versickerungsanlagen ein Bodenaustausch mit unbelastetem Boden durchgeführt werden.
9. Vorliegend wird aufgrund sich ergebender Vorteile für die Überflutungssicherheit (abweichende Flächenverfügbarkeiten auf privaten und öffentlichen Flächen) sowie für den Wasserhaushalt eine grundstücksübergreifende Lösung der privaten und der öffentlichen Flächen im Plangebiet für die Überflutungsbetrachtung empfohlen. Sollte diese Lösung weiterverfolgt werden, müssen Vorhabenträger und Straßenbaulastträger entsprechende Abstimmungen führen und Verträge schließen. Die Studie „Grundstücksübergreifende Lösungen zu Regenwasserbewirtschaftung“ (SenMVKU,12/2023) bietet hierzu Vertragsvorlagen und Planungshilfen.

10. Die im Zuge der Überflutungsbetrachtung ermittelte zusätzlich zurückzuhaltende Wassermenge kann durch eine Vergrößerung der Mulden sowie durch Entsiegelung und die Wahl von wasserdurchlässigen Materialien reduziert werden. Zusätzliche Wassermengen im Überflutungsfall können darüber hinaus durch eine Absenkung von schadlos überflutbaren Flächen, wie beispielsweise die öffentlichen Verkehrsflächen, den Aufenthaltsplatz sowie von nicht überbauten Grünflächen schadlos zurückgehalten werden. Für einen im öffentlichen Bereich geplanten Einstau von Regenwasser, welches auf privaten Grundstücken anfällt, müssen entsprechende Maßnahmen in den Außenanlagen getroffen werden (Gefälle in Richtung Überflutungsflächen) sowie bauliche Barrieren (z. B. Kantensteine) vermieden werden. Ebenso können zusätzliche Rückhaltevolumen durch den Einsatz von Retentionsdächern geschaffen werden.
11. Bodenverdichtung, Bodenerosion, Überflutung, Sedimenteintrag, Verschmutzung oder Beschädigung der Anlagen sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Die Versickerungsanlagen und ihre Funktionsweise sind im Weiteren als Bestandteil eines Betriebshandbuchs gemäß DWA-A 138-1 zu dokumentieren.
12. Anlagenspezifische Empfehlungen für den Betrieb von Versickerungsmulden gemäß DWA-A 138-1 sind in der Anlage 12 beigelegt und zu berücksichtigen.

7.3.5 Schutzgut Landschaft / Erholung

Aufgrund der anthropogenen Vorprägung ist das Landschaftsbild bereits beeinträchtigt. Eine Erholungsfunktion weist das Gebiet aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht auf.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Baubedingt: Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen durch Baufahrzeuge kommen.

Anlagenbedingt: Das Landschaftsbild wird baulich weiter überformt. Zur Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist umlaufend eine Anpflanzfläche von etwa 5 Meter Breite festgesetzt.

7.3.6 Schutzgut Mensch (Lärm, Immissionen, Erholung Etc.)

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes. Großräumig hat das Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen, kleinräumig könnte das Schutzgut Mensch durch die einwirkenden Immissionen betroffen sein.

Das allgemeine Wohngebiet besitzt einen Schutzanspruch von 55 dB(A) am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) bzw. 45 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Baubedingt: Während der Baumaßnahmen kommt es zu Lärm- und Staubbeeinträchtigungen durch Baumaßnahmen und Baustellenverkehr. Allerdings sind die Zufahrten zum Plangebiet über leistungsfähige Straße möglich, sodass sich die Beeinträchtigungen mindern.

Anlagenbedingt: Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. In direkter Nachbarschaft befinden sich sowohl nördlich als auch südlich Nutzungen (gewerbliche Anlagen und Verkehrslärm), von denen mit Immissionen auf das Plangebiet auszugehen ist.

Das Planungsgebiet befindet sich unterhalb des östlichen An- und Abflugsektors des Verkehrslandeplatzes Schönehausen. Mit Fluggeräuschen ist zu rechnen.

Im Rahmen des B-Planverfahrens war eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, in der die zu erwartenden Geräuschimmissionen prognostiziert und entsprechend der gesetzlichen Vorschriften beurteilt werden. Dabei sind die unterschiedlichen Lärmarten aus Gewerbe und Verkehr separat zu betrachten.

Eine Schalltechnische Untersuchung wurde durch das Büro HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH mit Stand: 15.11.2024 vorgelegt. In ihr sind textliche Festsetzungen formuliert worden, wie mit dem Lärm umgegangen werden kann. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Anlagenlärmeinwirkungen auf das Plangebiet

- Im Ergebnis zeigt sich, dass die Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete tags und nachts im südlichen Bereich des Plangebiets überschritten wird.
- Es ergeben sich keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.
- Aufgrund der Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwerts der TA Lärm im südlichen Bereich des B-Plangebiets sind textliche Festsetzungen erforderlich.

Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden innerhalb der geplanten Baufelder entlang der Baruther Straße (L 70) und der Zossener Straße (B 246) flächenhaft überschritten.
- Es ergeben sich in den Baufeldern entlang der Baruther Straße (L 20) und der Zossener Straße (B 246) Überschreitungen des abwägungsrelevanten nächtlichen Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV, so dass textliche Festsetzungen erforderlich sind.
- Aufgrund der Überschreitungen des tageszeitlichen Grenzwerts der 16. BImSchV entlang der Baruther Straße (L 70) und der Zossener Straße (B 246) ergibt sich die Erfordernis einer textlichen Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche.

Erforderlicher baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109

- Innerhalb der Baugrenzen ergeben sich erforderliche resultierende Bau-Schalldämm-Maße von bis zu 38 dB.

7.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplans weder Bodendenkmale noch Kulturdenkmäler gemäß Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff., §§ 1 und 2 bekannt.

Das Bodendenkmal Gräberfeld Eisenzeit (130556) befindet sich ca. 100 m südlich des Plangebietes.

Planungsauswirkung

Baubedingt: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holz-pfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u. ä., entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

Ehemalige Kriegsstätte

Das Vorhabengebiet befindet sich auf dem Gebiet einer ehemaligen Kriegsstätte im Sinne der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten vom 31. März 2014 (GVBl. 11/14, [Nr. 20]). Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten dort Gebeine von Kriegstoten des II. Weltkrieges zu Tage treten, die ihre letzte Ruhestätte in nicht bekannt gewordenen Feldgräbern fanden und deshalb bisher nicht umgebettet werden konnten.

Zuständige Behörden für die Feststellung und Erhaltung solcher Gräber sind im Land Brandenburg nach § 5 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Gräbergesetzes im Land Brandenburg vom 23. Mai 2005 (GVBl. 1 S. 174) die kreisfreien Städte, Ämter und amtsfreien Gemeinden.

Bei Gebefunden ist die Arbeit sofort zu unterbrechen, die Polizei ist zu informieren. Wenn es sich um Gebeine von Kriegstoten handelt, wird die zuständige Ordnungsbehörde benachrichtigt, die dann die weiteren Veranlassungen zu treffen hat. Die Fundstelle ist zu sichern. Es ist untersagt, Gegenstände jeglicher Art zu entfernen, die der Identifizierung der Toten dienen können. Die Fortführung der Arbeiten ist erst nach Abschluss der Bergungsarbeiten gestattet.

Anlagenbedingt: Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

7.3.8 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungs-zusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und des Menschen zu betrachten. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild
Mensch		Veränderung des Wohnumfeldes	-	Grundwasser als Brauch- und ggf. Trinkwasserlieferant	Steuerung der Luftqualität	Erholungsraum
Tiere / Pflanzen	Verdrängung von Arten, Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort für Pflanzen und Lebensraum für Tiere	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstrukturen / Biotope
Boden	Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna		Einflussfaktor Bodengenese	Einflussfaktor Bodengenese	Grundstruktur Böden
Wasser	Eutrophierung, Stoffeinträge,	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und -speicher		Steuerung Grundwasserneubildung	Einflussfaktor Mikroklima
Klima	-	Steuerung des Mikroklimas	Einfluss Mikroklima	Einflussfaktor für Verdunstungsrate		Einflussfaktor Mikroklima
Landschaftsbild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung	Vegetation als Landschaftsbild	Bodenrelief	-	-	

Tabelle 1: Wechselwirkungen der Schutzgüter (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

7.3.9 Art und Menge an Emissionen

Die bauliche Umsetzung des geplanten Wohngebietes führt vorwiegend zu Schall-, Luftschadstoff-, Geruchs- und Lichtemissionen. Insgesamt weisen Wohnnutzungen jedoch ein vergleichsweise schwaches Emissionsverhalten auf, sodass erhebliche Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter aufgrund der Planung nicht zu befürchten sind.

7.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Entstehende Abfälle sind gemäß geltender Rechtslage zu entsorgen.

7.3.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Erhebliche Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind nicht zu erwarten.

7.3.12 Kumulierung von Auswirkungen

Kumulierende Auswirkungen äußern sich aufgrund der Umsetzung und Ausübung eines Vorhabens in Verbindung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben. In der Stadt Trebbin sind im engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang keine Bebauungspläne in Aufstellung.

7.3.13 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Pauschal lässt sich festhalten, dass mit der geplanten Wohnnutzung ein Einfluss auf das Klima und den Klimawandel verbunden sind. So werden durch die Beseitigung von Vegetation sowie die Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche Flächen, die dort bisher stattfindende Frischluftentstehung und Bindung von CO² in Zukunft nicht mehr erfolgen. Auch sind mit den zulässigen Nutzungen (Wohnen sowie dem Wohngebiet dienender Verkehr) klimarelevante Emissionen verbunden. Durch die Anbindung des Vorhabens an die Ortslage Trebbin sowie die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur können die Auswirkungen auf das Klima möglichst weit minimiert werden. Die Bauleitplanung selbst trifft hierzu keine konkreten Festsetzungen, gleichwohl stehen die getroffenen Festsetzungen der Nutzung und Produktion von Strom und Wärme zur Deckung des Eigenbedarfes aus erneuerbaren Energien nicht entgegen und werden im Falle der Nutzung von solarer Energie im Rahmen der Höhenfestsetzung privilegiert.

Eine Empfindlichkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht, diese geht jedoch nicht über die allgemeine Empfindlichkeit von Wohnnutzungen gegenüber diesen Folgen hinaus.

7.3.14 Eingesetzte Stoffe und Techniken

Weder durch den Bau noch durch den Betrieb des Vorhabens sind erhebliche Auswirkungen aufgrund eingesetzter Techniken und Stoffe zu erwarten. Die durch den Baustellenbetrieb verursachten Auswirkungen können bei Gewährleistung einer optimalen Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe, sachgerechten Umgang mit Öl und Treibstoffen, regelmäßiger Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäßer Lagerung wassergefährdender Stoffe als unerheblich eingestuft werden.

Auch von der Nutzung des Wohngebietes gemäß seines Bestimmungszweckes sowie der zugehörigen Erschließungsstraße gehen regelmäßig keine erheblichen Auswirkungen aufgrund von eingesetzten Stoffen und Techniken aus.

7.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich um konkrete Vorhaben zur Neuentwicklung eines Wohngebietes für die Stadt Trebbin. Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum. Planungsüberlegungen sind nur im Einvernehmen mit dem Eigentümer anzustellen, daher stehen keine Alternativen zur Verfügung. Der Flächennutzungsplan sieht ebengleiche Ziele für die Flächenentwicklung.

7.5 Zusätzliche Angaben

7.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Bestandserfassung und -bewertung einschließlich Prognose der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ, unter Beachtung von (rechtlichen) Planungsvorgaben, durch die Auswertung vorliegender Datengrundlagen sowie durch die Einholung von Informationen von Fachbehörden.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen für die Maßstabs- und Untersuchungsebene des Flächennutzungsplanes keine nennenswerten Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben vor. Kenntnislücken, z.B. beim Arten- und Immissionsschutz, sind auf der nachfolgenden Planungsebene abschließend auszuräumen.

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Geoinformationssystem Brandenburg
- Fachinformationssystem LfU Brandenburg
- Fachinformationssystem BLDAM
- LRP Teltow Fläming
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Trebbin
- Örtliche Geländeerhebungen

Zu Ermittlung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sowie die HVE angewandt.

Eine Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird erarbeitet. Dessen Ergebnisse werden im Verfahren eingepflegt.

7.5.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Ein Monitoring ist insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz und Anpflanzungen im Rahmen der Vorhabengenehmigungen zu veranlassen. Die Überprüfung erfolgt durch die zuständige Naturschutzbehörde.

7.6 Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 13 BNatSchG vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren. Die Verursacherpflichten, insbesondere im Hinblick auf die Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, tragen einen entscheidenden Teil zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft bei.

7.6.1 Allgemeine Maßnahmen

Verminderung des Versiegelungsgrades

Verkehrsflächen, Zufahrten und Stellplätze im gesamten Plangebiet sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

Schutzmaßnahmen für den Boden und die Wasserverhältnisse

Zum Schutz des Bodens ist vor und während der Bauarbeiten (Bodenaushub, Herstellen der Bodenplatte) schonend mit dem Oberboden zu verfahren.

Die unnötige Verdichtung, Umlagerung oder Überschüttung von Boden führt zu Störungen des Bodengefüges, mindert die ökologische Stabilität und verändert die Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Diese Störungen sind möglichst zu vermeiden.

Der im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche anstehende Oberboden ist vor Baubeginn abzutragen, sachgerecht zu lagern und später wieder einzubauen. Der abgeschobene humose Oberboden soll soweit wie nur möglich auf den Grundstücken verbleiben. Aufgrund der Gewässernähe sind während der Bauarbeiten Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu treffen. Die Lagerung von Kraftstoffen, Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen sollen auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen erfolgen.

Während der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Artenschutz

Um Verstöße gegenüber den artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu mindern oder auszuschließen, sind Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Sicherung der ökologischen Funktionalität zu ergreifen.

Bauzeitenregelung: Baumfällungen und/oder Rückschnitt und Beseitigung von Vegetation nur unter Ausschluss von aktuellem Brutgeschehen der jeweiligen Art im Vorhabensbereich oder außerhalb der Brutzeit der jeweiligen Art, gewöhnlich vom 01.10. bis 28.02. des jeweiligen Jahres.

7.6.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren. Die Verursacherpflichten, insbesondere im Hinblick auf die Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, tragen einen entscheidenden Teil zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft bei.

7.6.3 Bilanzierung

Eingriff		Vermeidung		Ausgleich und Ersatz		
Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlusts			Maßnahme	Umfang	Bewertung
Boden						
Dauerhafter Verlust durch Versiegelung	17.607 m ² (Ausgleich 1:2 = 35.214 m ²)	Festsetzung von wasserdurchlässigen Verkehrsflächen, Stellplätzen, Nebenanlagen und Zufahrten	V 1	A 2 Anlage linearer Heckenpflanzungen mit einer Breite von mind. 5 m (multifunktional)	4.692 m ²	5.979 m ² können innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.
				A 3 Anlage einer schütterten Gras- und Staudenflur (multifunktional)	1.287 m ²	Die restlichen 29.235 m ² sollen extern ausgeglichen werden.
				A 1 Naturschutzfachliche Aufwertung von Flächen außerhalb des Plangebietes: Grünlandextensivierung in Groß Schulzendorf (Flurstück 196, Flur 7) (multifunktional)	35.613 m ²	Die Fixierung dieser Maßnahme steht noch aus und wird vor Satzungsbeschluss im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Der Eingriff in den Boden wäre sodann ausgeglichen
Arten						
Verlust von Lebensraum				A 2 Anlage linearer Heckenpflanzungen mit einer Breite von mind. 5 m (multifunktional)	4.692 m ²	Im Zusammenhang mit der Maßnahme A 4 gilt der Eingriff

				A 3 Anlage einer schütteren Gras- und Staudenflur (multifunktional)	1.287 m²	sodann als ausgeglichen.
				Anbringen von Nistkästen innerhalb des Plangebietes (Blaumeise, Kohlmeise)	Mind. 8 Stk.	
				A 4 Naturschutzfachliche Aufwertung von Flächen außerhalb des Plangebietes: Grünlandextensivierung in Groß Schulzendorf (Flurstück 196, Flur 7) (multifunktional)	35.613 ²	
Landschaftsbild						
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes				A 2 Anlage linearer Heckenpflanzungen mit einer Breite von mind. 5 m (multifunktional)	4.692 m²	ausgeglichen

7.6.4 Erhebliche negative Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird die bauliche Realisierung eines Wohngebietes ermöglicht. In Wohngebieten ist im Allgemeinen nicht von einem erheblichen Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen auszugehen. Grundsätzlich denkbare Szenarien sind beispielsweise Überschwemmungen aufgrund von seltenen Starkregenereignissen, Hausbrände oder größere Verkehrsunfälle. Das Vorhaben hat insgesamt geringen Umweltauswirkungen, die durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich vertretbar sind.

7.6.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Umwelterhebliche Auswirkungen durch das Bauvorhaben sind bei dem Umweltbelang Boden durch Flächenversiegelung zu erwarten.

Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Arten/Biotop entstehen nach derzeitigen Einschätzungen unter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht.

Während der Bauphase sind durch die zu erwartenden Lärm- und Schadstoffbelastungen temporäre Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Mensch/Erholung und Wohnen zu erwarten.

Während der Bauphase sind für den Umweltbelang Grundwasser Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht auszuschließen.

Für den Umweltbelang Klima sind keine bedeutsamen Veränderungen zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter im Gebiet derzeit nicht bekannt.

Durch entsprechende Festsetzungen können Beeinträchtigungen minimiert bzw. ausgeschlossen werden. Insbesondere in Bezug auf Lärm und Regenereignisse sind Festsetzungen getroffen worden.

7.6.6 Referenzliste der Quellen für den Umweltbericht

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden auch die Ziele des LEP HR sowie des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Teltow-Fläming und des Landschaftsplans der Stadt Trebbin berücksichtigt.

8 Verfahren

Aufstellungsbeschluss_____	07.07.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB_____	25.04.2024 – 07.06.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom____	25.04.2024
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB_____	30.06.2025 – 08.08.2025
Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom____	30.06.2025
Erneute förmliche Beteiligung gem. §4a Abs. 3 BauGB	
Satzungsbeschluss_____	

Der Verfahrensstand bzw. die dazugehörigen Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

9 Rechtsgrundlagen/ Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (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)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) 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])
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Artenschutzfachliches Gutachten, Terra Typica – Hartleb & Hartleb GbR, Stand: 03.07.2024
- Schalltechnische Untersuchung (Aktualisierung), HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 28.11.2025
- Regenentwässerungskonzept und Überflutungsbetrachtung, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 30.11.2024
- Verkehrstechnische Untersuchung, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 24.02.2025
- Geotechnischer Bericht zur aktuellen Belastungssituation in der ungesättigten Bodenzone „Neue Blumenstadt“ Trebbin, Analytec GmbH, Stand: 16.04.2026
- Arbeitshilfe Bauleitplanung, MIL, 2022

Anlagen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 6 BauNVO)
Als Art der baulichen Nutzung werden Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 8) festgesetzt.
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 8) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
Die jeweils festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstmaß in Verbindung mit der Gestaltungsfestsetzung 7.1.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt.
Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 – WA 7 wird die offene Bauweise festgesetzt.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 4.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen sind öffentlich.
 - 4.2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
5. Versickerungspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.
6. Lärmschutzfestsetzungen (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 6 und WA 7 gelten die Lärmschutzfestsetzungen gem. der textlichen Festsetzungen 6.1 bis 6.6.
 - 6.1. Fenster von schutzbedürftigen Räumen die innerhalb der Überschreitungsfläche (Beurteilungspegel > 55 dB(A) tags und/oder > 40dB(A) nachts) angeordnet sind, sind nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
 - 6.2. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.
 - 6.3. Zum Schutz vor Lärm muss innerhalb der Überschreitungsfläche (Beurteilungspegel >49dB(A) nachts) mindestens ein schutzbedürftiger Raum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen müssen mindestens zwei schutzbedürftige Räume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.
 - 6.4. Bei Wohnungen mit Fenstern zur Baruther Straße (L 70) und zur Zossener Straße (B 246), die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.
 - 6.5. Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen die zur Baruther Straße (L 70) und zur Zossener Straße (B 246) ausgerichtet sind, nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.
 - 6.6. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$R'_{w, ges} = LA$	– KRaumart
mit LA	= maßgeblicher Außenlärmpegel
mit KRaumart	= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
	= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels LA erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom 28.11.2025 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.«

7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 9 BbgBO)

7.1. Ausbildung des obersten Vollgeschosses als Dachgeschoss

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 8) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dach- oder Staffelgeschoss auszubilden.

Bei Ausbildung als geneigtes Dach darf die Dachneigung des obersten zulässigen Vollgeschoss 30 Grad nicht unterschreiten, 45 Grad nicht überschreiten und der Dremel nicht mehr als 0,80 m betragen.

Bei Ausbildung als Staffelgeschoss dürfen maximal zweidrittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses überdeckt werden und die Umfangwände müssen mindestens mit einer Außenwand um mindestens 2,0 m hinter die Umfangwände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

7.2. Begrünung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Schottergärten unzulässig.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

8.1. Versickerungsfähige Ausführung von Nebenanlagen und Verkehrsflächen

Die Befestigung der Verkehrsflächen, Nebenanlagen, der Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Gehwege sind nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

8.2. Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

8.3. Die mit A 3 gekennzeichneten Flächen dienen zur Anlage von schütterten Gras- und Staudenfluren. Hierzu wird empfohlen, die Gräser und Stauden der Gehölzliste 5 zu verwenden. Der Einsatz von Pestiziden und organischen sowie mineralischen Düngern ist unzulässig.

8.4. Die mit A 2 gekennzeichneten Flächen dienen zur Anlage linienhafter Gehölzstrukturen. Hierzu sind zu pflanzen: je 50 m² Pflanzfläche ein Baum der Pflanzqualität: Stammumfang von 10 - 12 cm gemessen in 1 Meter Höhe sowie 10 Sträucher der Qualität 60/80. Es sollten Arten der Gehölzlisten 1, 2 und 4 verwendet werden.

8.5. In der Verkehrsfläche sind mindestens 10 Einzelbäume zu pflanzen. Es sollten Arten der Gehölzliste 1 verwendet werden.

8.6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 4 geeigneten Nistkästen für Blaumeisen und 4 geeignete Nistkästen für Kohlmeisen zu installieren.

Hinweise

- Das Plangebiet befindet sich unterhalb des östlichen An- und Abflugsektors des Verkehrslandeplatzes Schönhagen. Mit Fluggeräuschen ist zu rechnen.
- Das Vorhabengebiet befindet sich auf dem Gebiet einer ehemaligen Kriegsstätte im Sinne der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten vom 31. März 2014 (GVBl. 11/14, [Nr. 20]).
- Die Baufeldfreimachung und Fällung von Gehölzen müssen in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.
- Auf die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Trebbin wird hingewiesen.

Gehölzliste

Gehölzliste 1		Gehölzliste 2	
Bäume		Sträucher	
Hainbuche	Carpinus betulus	Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Traubeneiche	Quercus petraea	Eigrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna (
Spitzahorn	Acer platanoides	Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europea
Winterlinde	Tilia cordata	Faulbaum	Frangula alnus
		Ohr-Weide	Salix aurita
		Grau-Weide	Salix cinerea
		Purpur-Weide	Salix purpurea ()
		Kriech-Weide	Salix repens
		Mandel-Weide	Salix triandra
		Korb-Weide	Salix viminalis

Gehölzliste 3		Gehölzliste 4	
Bäume		Sträucher	
Äpfel	Albrecht von Preußen, Danziger Kantapfel, Gravensteiner, Gelber Bellefleure, Goldparmäne, Kaiser Wilhelm	Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
		Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
		Hunds-Rose	Rosa canina
		Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Birnen	Clapps Liebliche, Gellerts Butterbirne	Himbeere	Rubus idaeus
	Gute Luise, Köstliche von Charneux, Pastorenbirne	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
		Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Süßkirsche	Bütters Rote Knorpel, Kassins Frühe	Haselnuss	Corylus avellana
	Königskirsche, Schneiders Späte Knorpel	Weißdorn	Crataegus monogyna
		Liguster	Ligustrum vulgare
Pflaume	Hauszwetsche, Cacaks Schöne, Nancy mirabelle, Rote Auerbacher		

Gehölzliste 5
Gräser und Stauden
Wiesen-Flockenblume (Centaurea jacea), Wiesensalbei (Salvia pratensis), Kornblume (Centaurea cyanus), Gewöhnlicher Natterkopf (Echium vulgare), Kleine Wiesenraute (Thalictrum minus) Wilde Möhre (Daucus carota)

Biotoptypenkartierung



Abbildung 9: Auszug Biotoptypenkartierung (@GeoBasis DE/LGB, 2022)