Stadt Trebbin

OT Löwendorf

Bebauungsplan

„Löwendorf – An der Dorfaue“

Begründung

Vorentwurf

17. März 2026

IDAS Planungsgesellschaft mbH
Goethestraße 18
14943 Luckenwalde
Tel. 03371 68 957 - 0

Inhaltsverzeichnis

Planungsgegenstand 4
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit 4
1.1 Ziele und Zwecke der Planung 4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit 4
2. Beschreibung des Plangebiets 4
2.1 Räumliche Lage 4
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 5
2.3 Gebiets-/Bestandssituation 5
2.4 Erschließung 5
2.4.1 Straßenseitige Erschließung 5
2.4.2 Rad- und Fußwege 6
2.4.3 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung 6
2.4.4 Niederschlagswasser 6
2.4.5 Löschwasser 6
2.4.6 Elektroenergieversorgung 7
2.5 Planunterlage 7
3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen 7
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 7
3.2 Ziele der Raumordnung 8
3.2.1 Landesplanung 8
3.2.2 Regionalplanung 10
3.3 Überörtliche Fachplanung 11
3.3.1 Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming 11
3.3.1 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht 11
3.3.2 Trinkwasserschutz 11
3.3.3 Überschwemmungsgebiet 12
3.3.4 Bodendenkmal / Gebäudedenkmal 12
3.4 Gemeindliche Fachplanungen 13
3.4.1 Flächennutzungsplan 13
3.4.2 Landschaftsplan 14
3.4.3 Grundsätze der Radverkehrsentwicklung in der Stadt Trebbin bis 2030 15
3.4.4 Immissionsschutzrechtliche Belange 15
3.4.5 Artenschutz 16
3.4.6 Benachbarte Bebauungspläne 17
Planinhalte und Planfestsetzungen 18
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte 18
4.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept 18
5. Grundzüge der Planfestsetzungen 19
5.1 Art der baulichen Nutzung 19
5.2 Maß der baulichen Nutzung 20
5.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen 21
5.4 Grünflächen 22
5.5 Verkehrsflächen 23

5.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen 23
5.6.1 Flächen für Versorgungsanlagen 24
5.7 Hinweise 25
5.7.1 Abstandsflächen 25
5.7.2 Bau- und Bodendenkmal 25
5.7.3 Trinkwasserschutzgebiet 25
5.7.4 Baufeldfreimachung 25
5.7.5 Artenliste 25
6. Prüfung sich wesentlich unterscheidender Lösungen 27
7. Flächenbilanz 27
8. Umweltbericht 28
9. Auswirkungen des Bebauungsplanes 28
9.1 Stadtplanerische Auswirkung 28
9.2 Auswirkungen auf die Umwelt 28
9.3 Soziale Auswirkungen 28
9.4 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit 28
VERFAHREN 29
10. Verfahrensablauf 29
Rechtsgrundlagen 30
11. Quellenverzeichnis 30
Anlagen 30

Tabellen

Tab. 1: Flächenbilanz des Bebauungsplanes 27

Abbildungen

Abb. 1.: Lage des Bebauungsplanes im Ortsteil Löwendorf (ohne Maßstab) 5
Abb. 2.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Trebbin 13
Abb. 3.: Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Trebbin 14
Abb. 4.: Konzept (städtebauliche Intention) 19

PLANUNGSGEGENSTAND

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit Beschluss vom 20.07.2016 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Löwendorf – An der Dorfaue“ im Ortsteil Löwendorf für den Bereich zwischen der Dorfaue und der Schönhagener Straße, nördlich des Ortsrandes, beschlossen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen geschaffen werden. Ziel dabei soll es sein, ein dörfliches Wohngebiet zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und entspricht damit der Zielsetzung, dass sich die Neuentwicklung von Wohnnutzungsflächen bedarfsgerecht vollziehen soll.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Das vorgesehene Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,3 ha befindet sich nordwestlich des Ortsrandes Löwendorf und ist planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Derzeitig wird die Fläche nicht genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an. Nach § 35 BauGB ist es nicht möglich, Wohnbauflächen zu schaffen. Der Bebauungsplan ist im Besonderen erforderlich um hier langfristig das Wohnen an der An der Dorfaue planungsrechtlich zu sichern und ein Angebot, insbesondere auch für Familien mit mehreren Kindern, zu schaffen und so dem angespannten Wohnungsmarkt entgegen zu wirken. Damit wird auch auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Trebbin reagiert, in dem auch die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens berücksichtigt wird.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Löwendorf der Stadt Trebbin im Landkreis Teltow-Fläming. Löwendorf grenzt westlich der Stadt Trebbin an. Der Geltungsbereich befindet sich im nordwestlichen Bereich des Ortes Löwendorf.

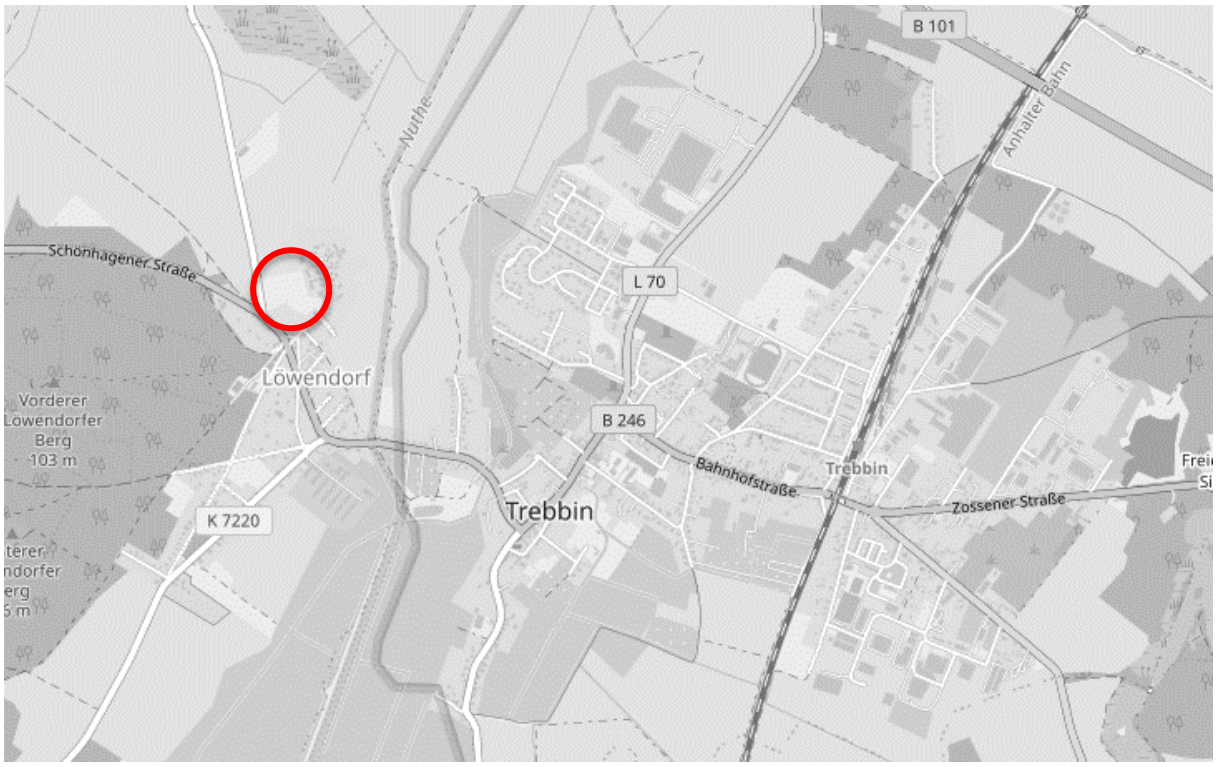


Abb. 1.: Lage des Bebauungsplanes im Ortsteil Löwendorf (ohne Maßstab)

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus der Planzeichnung hervor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen aus den nachfolgenden Flurstücken:

Flur 1 der Gemarkung Löwendorf

Flurstücke 107, 108, 344, 466 und 572

Die Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum.

2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Das Plangebiet ist 2,3 ha groß. Das Plangebiet wird überwiegend durch eine Grünlandnutzung geprägt. Im westlichen und südlichen Teil befinden sich verschiedene nicht mehr genutzte Siloanlagen sowie versiegelte Zuwegungen und Lagerflächen. Kleinflächig sind Brachflächen, Gras- und Staudensäume vorhanden.

Eine fachgerechte Biotopkartierung erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes.

…weitere Ergänzungen folgen.

2.4 Erschließung

2.4.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Gemeindestraße 7231 „Schönhagener Straße“ erschlossen.

Das Plangebiet selbst soll über eine separate Erschließungsstraße an die Gemeindestraße angeschlossen werden.

2.4.2 Rad- und Fußwege

Ein separater Rad- bzw. Fußweg befindet an der Gemeindestraße 7231 „Schönhagener Straße“. Der Radweg endet nördlich des Plangebiets. Im Teilbereich der Schönhagener Straße zwischen der B246 und dem Ortsausgang Richtung Glau befindet sich kein separater Rad- bzw. Fußweg.

2.4.3 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Das Plangebiet liegt im Versorgungsgebiet der Dahme-Nuthe-Wasser Abwasserbetriebsgesellschaft mbh (DNWAB). Für das Gebiet in Trebbin OT Löwendorf ist der Wasserver- und Abwasserentsorgungs-Zweckverband Region Ludwigsfelde (WARL) zuständig. Das Plangebiet ist über vorhandene zentrale öffentliche Trink- und Schmutzwasseranlagen an der Schönhagener Straße erschlossen.

2.4.4 Niederschlagswasser

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

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Gemeinden und Städte müssen bei der Planaufstellung frühzeitig prüfen, ob natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen.

Nach dem Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 (ABI. / 11, [Nr. 46], S. 2035) zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei Bebauungsplanung“ kann die Ersteinschätzung zur Versickerung des Niederschlagswassers anhand der Karte „Retentionsflächen Überschwemmung“ der leistungsfähigen Entscheidungshilfe des Fachinformationssystems Boden im Internetangebot des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg vorgenommen werden.

Im Rundschreiben heißt es: „Zur Versickerung des Niederschlagswassers kommen die Gebiete mit grüner und lila Signatur in der Regel nicht in Frage.“

Das Plangebiet befindet sich nach dem Fachinformationssystem in Gleyböden mit hohem Retentionspotenzial (meist in holozänen Sedimenten) (dunkelblau).

Danach kann abgeleitet werden, dass zu mindestens bei der Vorprüfung eine Versickerung als möglich erachtet wird.

…ggf. folgen weitere Ergänzungen zum Entwurf.

2.4.5 Löschwasser

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (BbgBKG) müssen die Gemeinden eine angemessene Löschwasserversorgung

gewährleisten. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Im Bereich um den Geltungsbereich existieren zwei Feuerlöschbrunnen für die Löschwasserversorgung. Diese Feuerlöschbrunnen befinden sich innerhalb des 300 m Radius und liegen am Dorfkern „An der Dorfaue“ im Osten sowie an der Schönhagener Straße südlich des Plangebiets (Luftlinie je ca. 140 m).

Richtwerte für die ausreichende Bemessung der Löschwasserversorgung von Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung sind im Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) angegeben. Damit ist die Löschwasserversorgung gesichert. Der konkrete Nachweis der Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

2.4.6 Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet kann an das Versorgungsnetz angeschlossen werden. Am Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Netzbetreibers.

…ggf. folgen weitere Ergänzungen zum Entwurf.

2.5 Planunterlage

Nach § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) sind als Unterlagen für Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen (Planunterlagen). Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann.

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Von diesen Angaben kann dann abgesehen werden, wenn sie für die Festsetzungen nicht erforderlich sind.

Für diesen Bebauungsplan werden als Kartengrundlage die DXF-Daten aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster – Informationssystem ALKIS, durch das Vermessungsbüro _____ verwendet (Stand: __.__.____). Die Planzeichnung ist im Maßstab 1:1.000 erstellt.

3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst gegenwärtig ausschließlich Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist somit gegenwärtig auf Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Der Bebauungsplan wird benötigt, um Baurecht für Wohnnutzungen zu schaffen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB beurteilt.

3.2 Ziele der Raumordnung

Folgende rechtliche Grundlagen sind bei der Planung zu beachten:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBI. IS. 235),
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR),
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 26. November 2020 (ABI. Nr. 51, S. 1321),
- 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26.05.2025.

3.2.1 Landesplanung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Am 13. Mai 2019 wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg (GVBI. II Nr. 35) verkündet und ist damit in Kraft getreten. Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans im Stadtgebiet Trebbin OT Löwendorf ergeben sich folgende Grundsätze und Ziele der Raumordnung die zu beachten sind:

G 4.3 Ländliche Räume

Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalten erhalten.

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Z 5.4 Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen sind zu vermeiden.

Z 5.5 Örtlicher Bedarf/Eigenentwicklung

In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsentwicklung gem. Z 5.6 LEP HR sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich.

Der örtliche Bedarf wird mit einem Umfang von bis zu 1 ha/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.12.2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen festgelegt. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder Bebauungsplänen vor dem 15.05.2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf den örtlichen Bedarf angerechnet.

Auf den örtlichen Bedarf nicht angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen, die aufgrund bestandskräftiger Entscheidungen über eine Zielabweichung von 4.5 (Z) Abs. 2 LEP B-B zulässig waren.

G 6.1 Freiraumentwicklung

Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Grundsatz aus § 6 Abs. 1 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken.

Bewertung:

Die oben genannten Grundsätze und Ziele der Raumordnung werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Widersprüche dazu sind nicht gegeben. Dies begründet sich wie folgt:

Dem Grundsatz G 5.1 LEP HR wird insofern Rechnung getragen, dass an eine ausgebaute Straße „Schönhagener Straße“ angeschlossen werden kann. Auch wenn es sich im Rahmen des Bebauungsplanes um Außenbereichsflächen handelt, wird auf vorhandene anthropogene Flächen zurückgegriffen (ehemals genutzte Landwirtschaftsflächen mit baulichen Anlagen). Im Zuge dessen wird zugleich dem Grundsatz 6.1 entsprochen und nicht in den bestehenden Freiraum eingegriffen.

Durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Bauweise, Baugrenzen, Vollgeschosse, Grundflächenzahlen, etc.) wird der Grundsatz 4.3 beachten. Die typischen Siedlungsstrukturen in der näheren Umgebung werden durch diese Festsetzungen nicht erheblich beeinträchtigt.

Der Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen wird mit dem Bebauungsplan erfüllt. Südlich und östlich sowie teilweise westlich Grenzen überwiegend Wohnnutzungen an. Daher wird der Bebauungsplan der Zielstellung 5.2 LEP HR gerecht. Dadurch wird zugleich die Zielstellung Z 5.4 LEP HR erfüllt und keine Verfestigung von Splitter- oder Streusiedlungen vorbereitet.

Eine Anrechnung des örtlichen Bedarfs (Z 5.5 „Eigenbedarf“) ist im Rahmen dieses Bebauungsplanes zu vernachlässigen. Dies begründet sich auf den vorhandenen Flächennutzungsplan der Stadt Trebbin, welcher nach dem Stichtag vom 15.05.2009 aufgestellt wurde. Der bestehende Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche aus. Durch die Zielstellung des Bebauungsplanes ein dörfliches Wohngebiet zu schaffen, kann dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.2.2 Regionalplanung

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 und sachliche Teilregionalpläne

Derzeit existiert kein rechtskräftiger Regionalplan in der Planungsregion Havelland-Fläming, in der das Stadtgebiet Trebbin liegt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPlG) vom 08. Februar 2012 (GVBI.I Nr. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBI. I Nr. 19), 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.

Aktuell wird durch die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 aufgestellt. Dabei sollen insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und zum Freiraum getroffen werden. Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. Öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 2 Abs. 3 RegBkPlG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 17.11.2022 den Beschluss gefasst, einen sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aufzustellen. Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung wurde vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming abgetrennt und im sachlichen Teilregionalplan vorgenommen. Der Aufstellungsbeschluss für diesen sachlichen Teilregionalplan wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 48 vom 07. Dezember 2022 bekannt gemacht. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

Der 2. Entwurf wurde in der Sitzung der Regionalversammlung am 26.06.2025 gebilligt und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens beschlossen. Die Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 21.08.2025 bis einschließlich 21.10.2025. Mit der Beendigung der o.g. Frist werden aktuell die eingegangenen Stellungnahmen fachlich ausgewertet und gegeneinander sowie untereinander abgewogen. Weitere Informationen liegen aktuell noch nicht vor.

Durch den Bebauungsplan ist aktuell kein Widerspruch zum 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 zu erkennen. Nach dem 2. Entwurf befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Vorbehaltgebiets „Siedlung“ (G. 1.1).

Der Sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten. Aktuell befindet sich dieser sachliche Teilregionalplan im Änderungsverfahren. Für den Bebauungsplan werden hierzu keine Belange berührt.

Des Weiteren wurde im Jahr 2020 der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ aufgestellt.

Die Satzung über den sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ definiert zusätzlich Orte oder Städte, die in gem. dem

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg zusätzlich weitere Wachstumsreserven für die Wohnentwicklung zu stehen.

Der Ortsteil Löwendorf zählt nicht dazu.

3.3 Überörtliche Fachplanung

3.3.1 Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming stellt als Fachplan auf der Grundlage des Landschaftsprogramms Brandenburg die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Das Entwicklungskonzept des Landschaftsrahmenplans stellt Entwicklungsziele und Vorranggebiete für den Arten- und Biotopschutz, den Boden- und Wasserschutz sowie für Landschaft und Erholung dar und bildet damit die unmittelbaren Vorgaben für die kommunale Landschaftsplanung.

Inzwischen ist der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming über 15 Jahre alt. Nichts desto trotz wird dieser Plan zur Einschätzung des Naturschutzes und der Landschaftspflege herangezogen.

Der Landschaftsrahmenplan stellt für den Geltungsbereich folgende Entwicklungsziele dar:

- Der überwiegende Bereich wird als Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche dargestellt.
- Ein kleiner Teil wird als Erhalt von Gärten, Grün- und Freiflächen in Siedlungsräumen dargestellt.

Grundsätzlich haben sich die Landschaftsrahmenpläne auch an die Landes- und Regionalplanung zu orientieren. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

Einen Widerspruch zwischen dem Entwicklungsziel des Bebauungsplanes und dem Landschaftsrahmenplan ist nicht zu erkennen. Grundsätzlich wird im Landschaftsrahmenplan der Bereich für die Berücksichtigung von Siedlungsflächen hervorgehoben. Im Übrigen ist hierzu zugleich auch kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen.

3.3.1 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind vom Vorhaben des Bebauungsplans nicht betroffen.

Nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Nuthetal – Beelitzer Sander“ an. Eine Beeinträchtigung des LSG ist durch den Bebauungsplan nicht gegeben, da nicht in das Schutzgebiet hineingeplant wird.

Weitere Schutzgebiete, wie z.B. Naturschutzgebiete oder FFH-Gebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die nächst gelegenen Schutzgebiete befinden sich in Richtung Osten in etwa 300 m und in Richtung Norden in etwa 600m Entfernung. Zwischen Plangebiet und diesen Schutzgebieten sind bereits anthropogene Siedlungsstrukturen vorzufinden. Daher sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgebiete nicht zu erwarten.

3.3.2 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzonen des Wasserwerkes Großbeuthen (Trinkwasserschutzgebiet). Das Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Großbeuthen wird nach dem Beschluss (030/85) vom 13.05.1985 in vier Schutzzonen eingeteilt, wovon die Schutzzone I den höchsten Schutzanspruch beinhaltet.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserwerkes Großbeuthen.

In der Schutzzone III sind sämtliche Maßnahmen, Anlagen und Bauten, die eine Verunreinigung des Grundwassers durch Mineralöle und deren Nebenprodukte sowie nicht oder schwer abbaubare chemische Stoffe und radioaktive Substanzen hervorrufen oder begünstigen, grundsätzlich nicht gestattet. Des Weiteren sind Untergrundgasspeicher, Abwasserverseuchung und Untergrundverrieselung größerer Anlagen verboten. Darüber hinaus sind industrielle Mastanlagen und Erdsilos verboten.

3.3.3 Überschwemmungsgebiet

Nach derzeit geltendem Recht liegt das Gebiet gemäß § 76 WHG, § 100 BbgWG oder § 150 BbgWG i. V. m. § 26 WG der DDR in keinem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

3.3.4 Bodendenkmal / Gebäudedenkmal

Bodendenkmal

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erstreckt sich teilweise das Bodendenkmal 130160 „Siedlung Urgeschichte, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit“.

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet Erdarbeiten durchgeführt werden sollen, die das Bodendenkmal verändern könnten. Daher müssen alle Erdarbeiten durch eine archäologische Fachfirma begleitet werden. Vor Baubeginn hat der Erlaubnisnehmer auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse dadurch zu gewährleisten, dass er mit der Leitung der archäologischen Maßnahmen einen Archäologen (Fachfirma) beauftragt, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und archäologische Landesmuseum (BLDAM) zuzustimmen hat (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).

Alle Veränderungen am Bodendenkmal, die bei Erdarbeiten für die Errichtung von Fundamenten, Bodenplatten oder technischen Erschließungen entstehen, sind baubegleitend oder bauvorbereitend durch den Facharchäologen vor Ort zu überwachen und Funde/Befunde sind zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Die archäologische Dokumentation hat gemäß den Richtlinien zur Grabungsdokumentation des BLDAM zu erfolgen.

Über die Freigabe der archäologisch zu untersuchenden Flächen entscheiden die Denkmalbehörden. Funde sind dem BLDAM zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Gebäudedenkmal

An der Dorfaue 8 befindet sich ein Wohnhaus mit Stallgebäude, welche in die Denkmalliste eingetragen sind. Das Wohnhaus wird in der Denkmalliste mit der Nr. 09105831 und das Stallgebäude mit der Nr. 09107070 gelistet.

Eine direkte Betroffenheit des Gebäudedenkmals ist durch den Bebauungsplan nicht gegeben, da das Denkmal außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Dennoch ist die

Umgebung des Denkmal zu beachten. Nach § 2 Abs. 3 BbgDSchG unterliegt auch die Umgebung und der Wirkungsraum eines Denkmals dem Schutz. Veränderungen in der Umgebung eines Denkmals bedürfen demnach einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach §§ 9 Abs. 1; 19 bzw. 20 des BbgDSchG. Die Erlaubnis kann mit Auflagen versehen werden, wenn durch das Bauvorhaben das Erscheinungsbild oder der Wirkungsräume eines Denkmals beeinträchtigt wird.

…weitere Ergänzungen erfolgen nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden.

3.4 Gemeindliche Fachplanungen

3.4.1 Flächennutzungsplan

Mit Bescheid vom 4. August 2017, Aktenz.: 80.06.17, hat die höhere Verwaltungsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming den von der Stadtverordnetenversammlung Trebbin am 19.07.2017 festgestellten Flächennutzungsplan der Stadt Trebbin in der Fassung vom Mai 2017 gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V m. § 6 Abs. 3 BauGB unter Ausnehmen von Lagesymbolen und unter zwei Auflagen genehmigt.

Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming vom 16. August 2017 bestätigt.

Mit der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung im Amtsblatt für die Stadt Trebbin am 20. September 2017 wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Trebbin wirksam.

Dieser Flächennutzungsplan wurde bereits zweimal geändert und befindet sich aktuell im dritten Änderungsverfahren.

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplan als gemischte Baufläche aus. Demnach kann der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

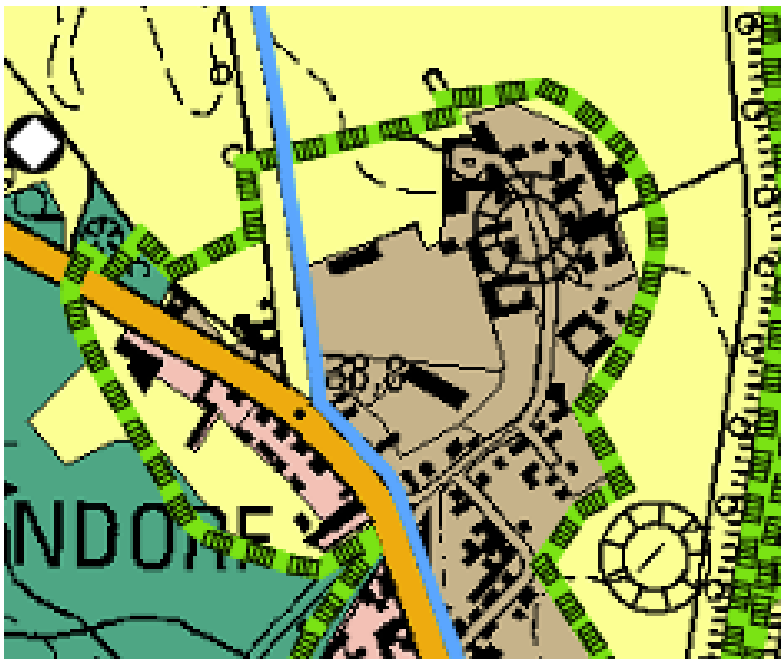


Abb. 2.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Trebbin

3.4.2 Landschaftsplan

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes wurde zugleich ein Landschaftsplan aufgestellt. Der Landschaftsplan sieht für den Geltungsbereich folgende Entwicklungsabsichten vor:

Siedlung

- Wohnflächen, Gewerbeflächen, Sonderbauflächen, etc.

Arten und Lebensgemeinschaften

- Erhalt und Entwicklung artenreicher Frischwiesen und -weiden durch extensive Nutzung

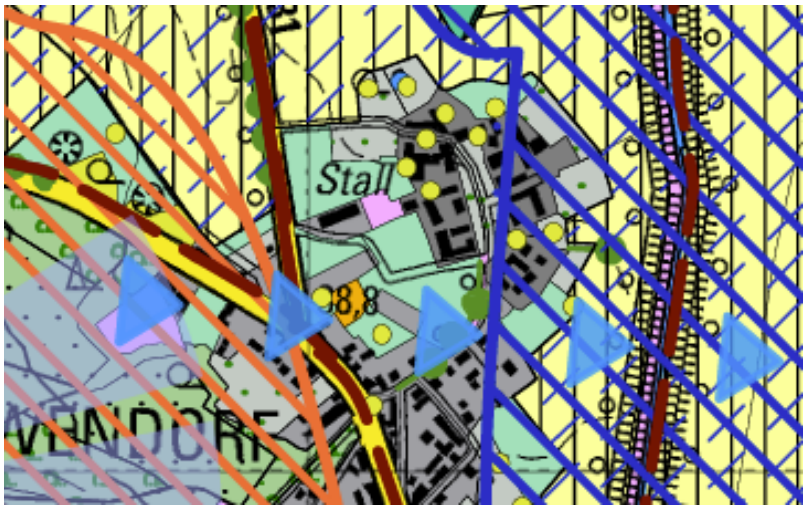


Abb. 3.: Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Trebbin

Teilweise wird den Entwicklungsabsichten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entsprochen, da der Landschaftsplan auch Siedlungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches ausweist. Ein Widerspruch besteht insofern darin, dass der Entwicklungsplan des Landschaftsplanes auch den Erhalt bzw. die Entwicklung artenreicher Frischwiesen und -weiden durch extensive Nutzung vorsieht.

Allerdings sind dadurch auch Abweichungen zu den Zielen der Raumordnung sowie zum Landschaftsrahmenplan gegeben.

Dadurch, dass die Ziele der Raumordnung auch in der Landschaftsplanung zu berücksichtigen sind, ist grundsätzlich in Verbindung mit dem Landschaftsrahmenplan eine Umsetzung des Bebauungsplanes weiterhin möglich, ohne dass der Landschaftsplan der Stadt Trebbin angepasst werden muss. Durch die geplante Siedlungsfläche wird an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen, so dass grundsätzlich eine Zersiedlung von Natur und Landschaft vermieden wird. Des Weiteren wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei werden für erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen.

Insgesamt wird empfohlen, den Landschaftsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Löwendorf – An der Dorfaue“ anzupassen, dies kann aufgrund der o.g. Gründe ggf. auch im Zuge einer Berichtigung erfolgen.

3.4.3 Grundsätze der Radverkehrsentwicklung in der Stadt Trebbin bis 2030

Der Umsetzungsplan für den Radverkehr der Stadt Trebbin wurde am 03. Dezember 2025 in der Stadtverordnetenversammlung Trebbin beschlossen. Er ist damit Handlungsgrundlage für die weitere Entwicklung der Radverkehrsinfrastruktur in der Stadt Trebbin und aller Ortsteile. Ziel dabei soll es sein, das Radverkehrskonzept des Landkreises Teltow-Fläming für die Stadt Trebbin umsetzungsorientiert festzulegen (Handlungsschwerpunkte).

Insbesondere ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der fehlende Radweg zwischen dem Ortsausgang (Richtung Glau) entlang der Schönhagener Straße Richtung Löwendorf zu beachten. Der vorhandene Radweg beginnt erst ab Ortsausgang und erstreckt sich bis Glau (ca. 3,1 km). Grundsätzlich soll das Radverkehrsnetz vervollständigt werden.

3.4.4 Immissionsschutzrechtliche Belange

Westlich und südlich des Plangebiets verläuft die Straße „Schönhagener Straße“, wobei die südliche Straße die Bundesstraße B 246 widerspiegelt. Die westlich angrenzende Straße ist eine Gemeindestraße.

Bei städtebaulichen Planungen in der Nähe von bestehenden Straßen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 relevant.

Im Bebauungsplan sollen dörfliche Wohngebiete gem. § 5a BauNVO festgesetzt werden. Nach der DIN gelten für dörfliche Wohngebiete tags 60 dB und nachts 50 dB.

Einen Anhaltspunkt zur Beurteilung des Verkehrslärms kann der im Jahr 2024 beschlossene Lärmaktionsplan – Runde 4 der Stadt Trebbin sein.

In diesem Bericht werden die Eingangsdaten der Straßenverkehrslärmkartierung 2022: die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) bereitgestellt.

Für den Bereich der Bundesstraße B 246, an dem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, beträgt die Verkehrsstärke 2.625 Fahrzeuge.

Um einen ersten Wert zu ermitteln, soll die „alte Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)“ der Mittelungspegel für Tag und Nacht herangezogen werden.

Am 01. März 2021 sind die Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, hier RLS-19, als Ersatz der RLS-90 mit dem Inkrafttreten der Änderung der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Bundesimmissionsschutzverordnung) für die Berechnung des Beurteilungspegels an Straßen wirksam geworden. Allerdings ist eine überschlägige Berechnung nach der RLS-19 nach aktuellem Kenntnisstand nicht möglich, da keine geeigneten Tools für die freie Nutzung zur Verfügung stehen. Daher soll zur Ersteinschätzung die alte Richtlinie RLS 90 herangezogen werden.

An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass in einem Urteil festgestellt wurde (15 K 8053/17, Verwaltungsgericht Hamburg 2023), dass für Straßen innerorts mit den RLS-19 um ca. 2 dB(A) geringere Werte als nach den RLS-90 vorgelegt wurden.

Bei der Ermittlung der Verkehrszählung, welche im Urteil berücksichtigt wurden, lagen diese weit höher als die o.g. Verkehrsstärke (ca. 8.000 Fahrzeuge).

Daher ist davon auszugehen, dass als Orientierung zur Ermittlung des Verkehrslärms die Werte der RLS-90 für diesen Bebauungsplan günstiger sein kann, auch wenn diese Richtlinie nicht mehr gilt. Für die Berechnung wurden folgende Parameter herangezogen:

- Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) = 2.625 Fahrzeuge
- Straßengattung = Bundesstraße
- Höchstgeschwindigkeit = 50 km/h
- Straßenoberfläche = nicht geriffelte Gussasphalt, Asphaltbeton
- Abstand zur Mitte der Fahrbahn = ca. 38 m (Baugrenze)
- Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen = 6m

Nach der RLS-90 ergeben sich Straßenverkehrslärmsituationen an der Bundesstraße B 246 „Schönhagener Straße“, beginnend der vorgesehenen Baugrenzen, Mittelungspegel bei einer Höhe von 6m ca. 58,3 dB(A) tags und 50,9 dB(A) nachts. Damit werden zu mindestens in der Nacht die Orientierungswerte geringfügig überschritten.

Für die westlich angrenzende Gemeindestraße „Schönhagener Straße“ sollen als Worst-Case ebenfalls die Werte der o.g. DTV herangezogen werden, um auch hier eine erste Einschätzung geben zu können.

Allerdings liegt die Entfernung (Abstand) zur Mitte der Fahrbahn bei ca. 5m. Danach ergeben sich Mittelungspegel von 66,8 dB(A) tags und 55,8 dB(A) nachts. Selbst bei einer Reduzierung des DTV um die Hälfte (1.312 Fahrzeuge) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Danach liegen die Werte bei 63,8 dB(A) tags und 52,8 dB(A) nachts.

Zur Lösung der o.g. Konfliktsituation wird aus gemeindlicher und städtebaulicher Sicht folgende Abwägungshandlungen gesehen:

Prüfung von primären Stufen der Abwägungskaskade. Dazu gehören

- Trennungsgrundsatz
- Lärmrobuster Städtebau,
- Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen.

…weitere Ergänzungen erfolgen nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden. Hier wird auf die Beurteilung des Landesamtes für Umwelt abgewartet.

3.4.5 Artenschutz

Für das Plangebiet wurden bereits im Jahr 2022 Kartierungen auf Vorkommen von Zauneidechsen (Lacerta agilis) sowie die Brutvogelfauna vorgenommen.

Die Kontrollen zu den Zauneidechsen erfolgten im Rahmen von fünf Begehungen bei geeigneten Witterungsbedingungen.

Nachweise auf die streng geschützten Zauneidechsen konnten im gesamten Untersuchungsraum nicht festgestellt werden.

Das Gutachten zum Vorkommen der Zauneidechse wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Begutachtung zu den Vorkommen der Brutvögel erfolgte unter Beachtung methodischer Empfehlungen von Südbeck et al. (2005) am 25.03., 02.04., 03.05., 22.05. und 09.06. des Jahres 2022.

Im Untersuchungsgebiet konnten lediglich von je einem Brutpaar der Mönchgrasmücke (S. atricapilla), des Bluthänflings (L. cannabina) und des Grünfinks (C. chloris) aufgefunden

werden. Wobei der vorgefundene Bluthänfling nicht innerhalb des Geltungsbereiches vorgefunden wurde.

Die genannten Vögel nisten bevorzugt im blickdichten Gebüsch. Im mittels Mahd kurzgehaltenen Grünland nisten keine weiteren Vögel. Es wird jedoch von Randsiedlern (weitere Vögel) anlässlich der Nahrungssuche frequentiert.

Das Nahrungshabitat (Grünland) geht durch das Vorhaben verloren. Um dem entgegen zu wirken, empfiehlt das Gutachten das geplante Gebiet mit standortheimischen Pflanzungen heckenartig zu durchgrünen.

Auch die Begutachtung der Brutvögel ist der Begründung als Anlage beigefügt.

3.4.6 Benachbarte Bebauungspläne

Direkt angrenzende Bebauungspläne der Stadt Trebbin befinden sich am Plangebiet nicht.

An der Ahrensdorfer Straße in Löwendorf befindet sich in etwa 750 m Entfernung (Luftlinie) der Bebauungsplan „Löwendorf – Ahrensdorfer Straße“, welcher seit dem 20.03.2019 in Kraft ist. Dieser Bebauungsplan legt Allgemeine Wohngebiete fest. Der Bebauungsplan ist bereits nahezu vollständig umgesetzt.

Des Weiteren besteht für den Ortsteil Löwendorf eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung legt die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile fest. Ergänzend werden Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Damit wird ein Innenbereich bestimmt, der grundsätzlich unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes bebaubar ist. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 16.11.2005 in der Stadtverordnetenversammlung. Diese Satzung umfasst überwiegend bereits bebaute Gebiete.

Kumulierende Auswirkungen sind nicht gegeben.

PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte

4.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

In Anbetracht der Lage des Plangebietes wird durch das städtebauliche Konzept bzw. mit dem Nutzungskonzept eine Arrondierung des Gebietes geschaffen. Durch die angrenzenden Flächen, die überwiegend durch das Wohnen geprägt sind, wird eine Abrundung der städtebaulichen Struktur vorgenommen die das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

So soll im Zusammenhang mit dem vorhandenen Siedlungsgebiet eine Erweiterung des Ortes erfolgen und der Zielsetzung einer Neuentwicklung von Wohnmöglichkeiten bedarfsgerecht vollzogen werden.

Das städtebauliche Konzept sieht dabei eine maximale Möglichkeit von Wohnbebauungen vor, die eine Reihenhausformation berücksichtigt. Dabei sei jedoch vorweg klargestellt, dass grundsätzlich auch Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser möglich bleiben sollen. Aber auch andere Nutzungen die in den dörflichen Wohngebieten möglich sind (Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, nicht störenden Gewerbebetrieben) sollen in die Planung einbezogen werden. Gem. § 5a Abs. 1 Satz 2 BauNVO muss eine Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Darauf aufbauend kann zum Beispiel das Wohnen auch deutlich überwiegen. Diesen Ansatz verfolgt das städtebauliche Konzept.

Das Konzept der Reihenhausformation soll dabei so unterteilt werden, dass die Gebäudelängen nicht mehr als 25 m betragen. Damit soll die angrenzende Siedlungsstruktur entsprechend beachtet werden. Insbesondere entlang der Dorfaue ist die Siedlungsstruktur durch Vierseithöfe geprägt, welche eine Länge von ca. 30m aufweisen. Auch die Höhen der baulichen Anlagen sollen sich an den vorhandenen Bestand orientieren.

Die Erschließung soll über die Gemeindestraße „Schönhagener Straße“ erfolgen, angedacht sind demnach zwei Anschlusspunkte. Auch die Versorgung des Plangebietes durch die Versorgungsträger soll sichergestellt sein, so soll im südlichen Bereich entlang der Schönhagener Straße eine Fläche für Versorgungsanlagen festgelegt werden. Ein weiterer wichtiger Punkt ist es, den Zugang für den Fuß und ggf. dem Radverkehr zur Dorfaue zu ermöglichen. Hier soll eine Grünverbindung entstehen.

Nachfolgend wird das Konzept dargestellt, welche bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden soll:



Abb. 4.: Konzept (städtebauliche Intention)

5. Grundzüge der Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Löwendorf – An der Dorfaue“ wird ein dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO festgesetzt. Für die baulichen Entwicklungsflächen im Geltungsbereich sind innerhalb der Baugrenzen Gebäude zulässig, die den Nutzungen eines dörflichen Wohngebietes gerecht werden. Allerdings sind die Anlagen für die Tierhaltung (§ 5a Abs. 2 Nr.4 BauNVO), Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 5a Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO – Ferienwohnungen - (§ 5a Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und die Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) in den ausgewiesen dörflichen Wohngebieten nicht zulässig.
Der Ausschluss der Ausnahmen ist daher begründet, dass neben einem hohem Flächenverbrauch der Anlagen, wie es bei Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetrieben und Tankstellen zu verzeichnen wäre, auch die Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Großbeuthen zu beachten ist. Neben den Verboten (vgl. Kapitel 3.3.2) sind auch diese Anlagen in der näheren Umgebung gebietsuntypisch. Darüber hinaus würden diese Anlagen zu erheblichen Lärm- und Geruchsbelästigungen für die angrenzenden Wohnnutzungen führen. Aufgrund der Zielstellung des Bebauungsplanes sind die Nutzungen nach § 5a Abs. 3 BauNVO städtebaulich nicht vorgesehen.
Der Ausschluss der Nutzung von Anlagen für Tierhaltung und sonstige Gewerbebetriebe begründet sich im Grunde auf die o.g. Argumentation zum Ausschluss der Nutzungen nach §

5a Abs. 3 BauNVO. Dies trifft insbesondere auf die Anlagen für die Tierhaltung und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu. Mit dem Ausschluss sollen insbesondere Lärm- und Geruchsbelästigungen ausgeschlossen werden.
Kleinere Tierhaltungen für die private Nutzung, wie z.B. ein kleiner Hühnerstall, sind im dörflichen Wohngebiet weiterhin möglich, da eine solche Nutzung unter den landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb fällt und zugelassen werden kann.
Der Ausschluss von Ferienwohnungen begründet sich ebenfalls auf die vorhandene Siedlungsstruktur (gebietsuntypisch), aber auch auf die Zielvorstellung der Gemeinde, weiteren Wohnraum zu schaffen (Wohnraumnachfrage). Ferienwohnungen würden im Plangebiet dem nicht Folge leisten.

Festsetzung:

1.1	Anlagen für die Tierhaltung (§ 5a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 5a Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO – Ferienwohnungen - (§ 5a Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und die Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl (GRZ) an, wie viel Quadratmeter Grundfläche baulicher Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie gibt also das Verhältnis zwischen überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche an. In die Grundflächenzahl werden außer den Hauptanlagen auch alle anderen im Gebiet zulässigen baulichen Anlagen einbezogen. Für die dörflichen Wohngebiete werden Grundflächenzahlen von 0,3 festgesetzt. Damit wird von den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO für dörfliche Wohngebiete (GRZ 0,6) abgewichen und mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Des Weiteren wird mit Festlegung der GRZ von 0,3 dem Ortsbild Rechnung getragen. Aufgrund, dass der Bebauungsplan verschiedene Hausformen (Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser) ermöglicht, kann es zu ungerechten Härten einzelner Grundstücke bezüglich der baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebenlagen) kommen. Daher soll die mögliche Überschreitung der festgelegten GRZ von 0,3 für bauliche Anlagen bis 0,5 möglich sein. Aus diesem Grund wird folgendes textlich festgesetzt:

1.2 In den dörflichen Wohngebieten (MDW1 bis MDW5) darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

Vollgeschosse und Gesamthöhe baulicher Anlagen

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Nach § 2 Abs. 6 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind (Voll-)Geschosse oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Im Plangebiet werden max. zwei Vollgeschosse als Höchstmaß für bauliche Anlagen festgesetzt.

Mit der Festlegung von zwei Vollgeschossen wird dem Gebäudebestand der näheren Umgebung Rechnung getragen (Ortsbild).

Zur Umsetzung der Planungsziele werden im Bebauungsplan Oberkantenhöhen festgesetzt, die eine Höhe von bis zu 10 m in den dörflichen Wohngebieten vorsieht.

Aufgrund, dass das Plangebiet noch weiteren Veränderungen (baubedingt, Geländehöhe) unterliegen können, nimmt der Bebauungsplan in seinen Höhenfestsetzungen auf die Höhe über Normalhöhenull im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (NHN im DHHN 2016) Bezug.

Dazu wurden in der Planzeichnung überbaubare Grundstücksflächen annähernd gleicher Höhenlage festgelegt und durch Baugrenzen abgegrenzt. Die festgesetzten Höchstmaße der Oberkante baulicher Anlagen (OK) werden für jedes Baufeld gesondert zeichnerisch festgesetzt. Die Bezugnahme ist auf NHN im DHHN 2016 in der Legende klargestellt.

Da die zukünftige Geländehöhe nur näherungsweise angenommen wird, kann es bei dieser Art der Festsetzung im Einzelfall zu Ungleichbehandlungen der einzelnen Baufenster und nicht beabsichtigten Härten kommen. Deshalb wird in den textlichen Festsetzungen ergänzend eine Ausnahmereglung definiert:

1.3 Ein Überschreiten der maximal zulässigen Höhen der Oberkanten baulicher Anlagen ist durch gebäudetechnische Anlagen um bis zu 1,5 m zulässig.

Zusätzlich wird mit der e.g. Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) eine höhere Nutzungsflexibilität bei der Auswahl von erneuerbaren Energien sichergestellt und ermöglicht. Im Umkehrschluss kann aber mit dieser Festsetzung auch die Gebäude-Kubatur bestmöglich umgesetzt werden. Dieser Effekt wird nochmals durch die „Nichtregelung“ von Dachformen bestärkt.

Gerade unter Berücksichtigung des Klimawandels ist es umso wichtiger, dem künftigen Bauherren eine gewisse Flexibilität einzuräumen. Demnach können auch Flachdächer auf den Gebäuden errichtet werden. Unter Beachtung von zunehmenden Starkregenereignissen können als wirksame Maßnahme Dachbegrünungen bzw. Retentionsdächer sein. Retentionsdächer oder Gründächer können sicherstellen, dass insbesondere durch die Rückhaltung, Speicherung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser einen „Puffer“ abbilden und das Wasser auf den Dachflächen zurückhält. Dadurch erfolgt eine zeitverzögerte und gedrosselte Einleitung des Überschusswassers in die Kanalisation oder in dezentrale Versickerungsanlagen. Die negativen Effekte eines Starkregenereignisses lassen sich dadurch deutlich mindern. Durch die oben genannte Ausnahmeregelung für gebäudetechnische Anlagen ist auch die Nutzung von solarer Strahlungsenergie möglich. Eine gleichzeitige Nutzung von Retentions-/Gründächern und Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie ergänzen sich gegenseitig positiv und sind technisch auch umzusetzen. Von gesonderten Festsetzungen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie bzw. von Gründächern wird abgesehen. Regelungen zur Nutzung von erneuerbaren Energien sind bereits in anderen Rechtvorschriften, wie zum Beispiel im Gebäudeenergiegesetz (GEG), vorgeschrieben.

5.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Rechtsgrundlage ist § 22 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die offene und die geschlossene Bauweise. In der offenen

Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Entsprechend § 22 BauNVO wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die offene Bauweise festgelegt. Bei der offenen Bauweise werden folgende Hausformen unterschieden:

Einzelhaus: Ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Es kann sich dabei beispielsweise um ein Einfamilienwohnhaus, ein Mietshaus oder ein Gebäudekomplex handeln. Ausschlaggebend für die Zuordnung ist, dass das Gebäude sich auf einem einzigen Grundstück befindet.

Doppelhaus: Zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken werden durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt. Die beiden Häuser werden dabei baulich aufeinander abgestimmt.

Hausgruppe: Aus mindestens drei aneinandergebauten Häusern (beispielsweise Reihenhäusern) bestehend, die sich jeweils auf eigenen Grundstücken befinden. Die Hausgruppe muss als Ganzes an den Kopfenden einen Abstand zu den Nachbargrenzen einhalten.

Um den angrenzenden Siedlungsstrukturen zu entsprechen wird eine abweichende Bauweise festgelegt, die die Längen der Gebäude begrenzt. Dabei gilt jedoch weiterhin die offene Bauweise. Demnach sind die Gebäude mit einem seitlichem Grenzabstand zu errichten. Folgendes wird festgesetzt:

2.1	Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei gilt die offene Bauweise. Die Länge der Gebäude dürfen jedoch wie folgt nicht überschritten werden: Einzelhäuser = 12 m Doppelhäuser = 15 m Hausgruppen = 25 m

Neben der Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstrukturen wird durch die Festsetzungen der definierten Bauweisen auch dem angrenzenden Gebäudedenkmal (Wohnhaus mit Stall) entsprochen, so dass die geplanten und künftigen Häuser das Denkmal in der Baudichte nicht beeinträchtigen.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Zufahrten, Rampen, Treppen oder andere Anlagen zur Erschließung von Gebäuden oder Tiefgaragen sowie andere Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abstandsflächen nach der zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind einzuhalten.

5.4 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Dabei soll eine Grünfläche die Verbindung zum alten Dorfkern (An der Dorfaue) herstellen, welche durch den Fuß- und ggf. Radverkehr genutzt werden kann. Die zweite Grünfläche soll für Gehölzstrukturen vorgesehen werden (vgl. unter Anpflanzungsfestsetzung).

5.5 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die Erschließung der Baugrundstücke eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen und ist der Ausführungsplanung überlassen. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche hat eine Breite von 10 m, in dem alle notwendigen Elemente eines Straßenquerschnittes (Mulden, Bankette, etc.) untergebracht werden können. Zwischen den Baugebieten und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden zudem Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

3.1 Die Einteilung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sowie der Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Des Weiteren werden im Bebauungsplan drei Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Diese Flächen erstrecken sich im westlichen Geltungsbereich entlang der Schönhagener Straße. Die Unterteilung der drei Flächen begründet sich auf die festgesetzten Zufahrten der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, die Grundsätze der Radverkehrsentwicklung in der Stadt Trebbin bis 2030 umzusetzen. Zusätzlich kann in Verbindung mit der festgesetzten Grünfläche „Grünverbindung“ im östlichen Geltungsbereich über die festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Dorfkern „An der Dorfaue“ bzw. der Radweg in Richtung Glau auch erreicht werden. Die festgesetzten Fuß- und Radwege sind mit einer Breite von 3 m festgesetzt.

Aufgrund der Zuordnung der Fuß- und Radwege werden auch notwendige Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt. Dies begründet sich dahingehend, dass die Zufahrten für die neuen Baugrundstücke über die Planstraße des Bebauungsplanes erfolgen soll. Damit wird auch ein sicherer Verkehrsfluss, insbesondere für den Radverkehr, gewährleistet.

5.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Bebauungsplanes werden sowohl Sträucher (Heckenpflanzung) als auch Bäume zum Anpflanzen festgesetzt. Die Festsetzungen begründen sich zum einen auf den Empfehlungen des Gutachtens zu den Brutvögeln (Durchgrünung) und zum anderen kann zugleich ein Teil des Eingriffs in Natur und Landschaft kompensiert werden. Mit den Festsetzungen können neben den Kompensationsmaßnahmen, auch die mikroklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse verbessert werden. Durch die Berücksichtigung der Empfehlungen des Gutachtens können auch künftige potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Tierarten, insbesondere für Brutvögel, geschaffen werden. Die Heckenpflanzung befindet sich im Norden des Plangebietes und soll einen Übergang zur offenen Landschaft schaffen.

Daher wird folgendes im Bebauungsplan festgesetzt:

4.1 Innerhalb der auf der Planzeichnung (gekennzeichneten) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 3-reihige Hecke zu pflanzen. Dabei ist die Fläche wie folgt zu bepflanzen (Mindestgröße 60 – 100 cm):
Fläche A1 = auf einer Fläche von 630 m^2 sind 200 Sträucher zu pflanzen.

4.2 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt mindestens 38 standortheimische Bäume (Hochstamm, StU 12-14) zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von mindestens 10 m untereinander zu pflanzen.

Die festgelegte Pflanzdichte ist erforderlich, um den Schutz für die nistenden und nahrungssuchenden Vögel vor Prädatoren zu schützen. Demzufolge wird ein entsprechender Sichtschutz gewährleistet. Eine Strauchqualität ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich bzw. auch nicht festsetzbar, da der bodenrechtliche Bezug fehlt. Die festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern hat eine Breite von 5m. Dies hat den Hintergrund, dass nach den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) erst dann eine Anrechnung für Kompensationsmaßnahmen möglich ist.

Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume wurde auf 38 Stück innerhalb der Straßenverkehrsfläche festgelegt.

Neben den vorgesehenen Bäume im Straßenraum sollen für die Durchgrünung des Plangebiets auch Bäume für die einzelnen Baugrundstücke festgelegt werden. Aufgrund der Angebotsplanung für die Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser können verschiedene Baugrundstücksgrößen entstehen. Um eine aufgelockerte Durchgrünung auf den Baugrundstücken zu ermöglichen, ist je angefangene 300 m^2 Baugrundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Baum zu pflanzen. Die Festsetzung auf der Planzeichnung lautet demnach wie folgt:

4.3 In den dörflichen Wohngebieten (MDW1 bis MDW5) ist auf den Baugrundstücken je 300 m^2 angefangene Baugrundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Baum oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Mit den Festsetzungen der Baumpflanzungen im Straßenraum und in Baugebieten können, neben der o.g. Durchgrünung, die Beeinträchtigungen der mikroklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse gemindert werden.

Weiter können die geringen Erhöhungen der Verkehrsnutzung und die damit verbundenen geringen Erhöhungen des CO^2- Ausstoßes gemindert werden.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Flächen der dörflichen Wohngebiete (MDW) von insgesamt 18.351 m^2 können oder sind insgesamt auf den Baugebieten 62 Bäume zu pflanzen.

Des Weiteren erfolgt eine Anpflanzungsfestsetzung für die öffentliche Grünfläche „Gehölzstrukturen“. Mit der Festsetzung soll ein natürlicher Puffer sowie kleiner Sichtschutz der angrenzenden Wohnbebauung zur geplanten Straßenverkehrsfläche erfolgen. Im Zuge dessen, kann die Fläche als Kompensation für den Eingriff in die Natur und Landschaft angerechnet werden. Hierzu erfolgen weitere Ergänzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes.

5.6.1 Flächen für Versorgungsanlagen

Innerhalb des Bebauungsplanes wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität & Abwasser“ auf einer Fläche von 50 m^2 festgesetzt. Das entspricht in etwa einer Fläche von 5 m x 10 m. Die Festsetzung begründet sich dahingehend, dass aufgrund des geplanten Wohngebietes notwendige Versorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes untergebracht werden müssen. Durch die Versorgungsfläche wird dem Rechnung getragen, so dass z.B. eine Trafostation und ein Pumpwerk errichtet werden kann.

5.7 Hinweise

5.7.1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind einzuhalten.

5.7.2 Bau- und Bodendenkmal

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erstreckt sich teilweise das Bodendenkmal 130160 „Siedlung Urgeschichte, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit“.
Alle Veränderungen am Bodendenkmal, die bei Erdarbeiten für die die Errichtung von Fundamenten, Bodenplatten oder technischen Erschließungen entstehen, sind baubegleitend oder bauvorbereitend durch den Facharchäologen vor Ort zu überwachen und Funde/Befunde sind zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Die archäologische Dokumentation hat gemäß den Richtlinien zur Grabungsdokumentation des BLDAM zu erfolgen.
Über die Freigabe der archäologisch zu untersuchenden Flächen entscheiden die Denkmalbehörden. Funde sind dem BLDAM zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
An der Dorfaue 8 befindet sich ein Wohnhaus mit Stallgebäude, welche in die Denkmalliste eingetragen sind. Das Wohnhaus wird in der Denkmalliste mit der Nr. 09105831 und das Stallgebäude mit der Nr. 09107070 gelistet.
Nach § 2 Abs. 3 BbgDSchG unterliegt auch die Umgebung und der Wirkungsraum eines Denkmals dem Schutz. Veränderungen in der Umgebung eines Denkmals bedürfen demnach eine denkmalrechtlichen Erlaubnis nach §§ 9 Abs. 1; 19 bzw. 20 des BbgDSchG. Die Erlaubnis kann mit Auflagen versehen werden, wenn durch das Bauvorhaben das Erscheinungsbild oder der Wirkungsräume eines Denkmals beeinträchtigt wird.

5.7.3 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzonen des Wasserwerkes Großbeuthen (Trinkwasserschutzgebiet). Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserwerkes Großbeuthen.

5.7.4 Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung und Fällung von Gehölzen muss in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen, um eine Beeinträchtigung von Vögeln während der Brutzeit, die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vögel sowie der Entwicklungsformen (Eier, Jungvögel) zu vermeiden.

5.7.5 Artenliste

Für die Anpflanzungen werden folgende standortheimische Arten (Heckenpflanzung) empfohlen:

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Cytisus scoparius	Besenginster
Malus 'Boskoop'	Apfel 'Boskoop'
Malus 'Dülmener Herbstrosenapfel'	Apfel 'Dülmener Rosenapfel'

Botanischer Name	Deutscher Name
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche
Pyrus communis	Gemeine Birne
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes rubrum	Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Für die Anpflanzungen der Bäume werden folgende standortheimische Arten empfohlen:

Botanischer Name	Deutscher Name
Hochstamm	
Corylus colurna	Baumhasel
Malus tschonoskii	Zierapfel tschonoskii, Wollapfel
Malus 'Evereste'	Zierapfel 'Evereste'
Malus 'Red Sentinel'	Zierapfel 'Red Sentinel'
Malus 'Rudolph'	Zierapfel 'Rudolph'
Malus 'Street Parade'	Zierapfel 'Street Parade'
Ostrya carpinifolia	Gewöhnliche Hopfenbuche
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche 'Plena'
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt'
Prunus sargentii Veredlung	Scharlachkirsche Veredlung
Prunus schmittii	Spiegelrinden-Kirsche
Prunus serrulata 'Kanzan'	Japan.Nelkenkirsche 'Kanzan'
Prunus subhirtella 'Accolade'	Frühe Zierkirsche 'Accolade'
Prunus subhirtella 'Autumnalis'	Rosa Winterkirsche 'Autumnalis'
	Obstbäume (Alte Sorten) z.B.: Walnuss, Apfel, Birne, Kirsche, etc.

6. Prüfung sich wesentlich unterscheidender Lösungen

Die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Nutzung ein dörfliches Wohngebiet zu entwickeln ist der maßgebliche Zweck des Bebauungsplanes. Die städtebauliche Intention ist bereits im rechtwirksamen Flächennutzungsplanes entsprechend vorgesehen, so weist dieser das betroffene Plangebiet als gemischte Baufläche aus. Innerhalb einer gemischten Baufläche sind die Baugebiete „Dorfgebiete“ gem. § 5, „Dörfliche Wohngebiete“ gem. § 5a, „Mischgebiete“ gem. § 6, „Urbane Gebiete“ gem. § 6a und „Kerngebiete“ gem. § 7 BauNVO möglich. Nach den Zulässigkeiten dieser Baugebiete entspricht das dörfliche Wohngebiet gem. § 5a BauNVO den vorhandenen Siedlungsstrukturen des Ortes Löwendorf an der Dorfaue. Mit den getroffenen Festsetzungen (vgl. Kapitel 5.1) und dessen nicht Zulässigkeiten wird dieser Effekt verstärkt. Innerhalb des Plangebietes erfolgten jedoch weitere Varianten als anderweitige Lösungsansätze. Dabei wurden zum Beispiel die Erschließungsstraße als Sackgasse mit Wendemöglichkeiten bzw. mit Stichstraßen oder Baugrundstücke entlang der Schönhagener Straße mit weniger Grünflächen als mögliche Variante geprüft. Dabei stellte sich heraus, dass dieser Ansatz den Zielvorstellungen der Stadt Trebbin nicht entspricht.

7. Flächenbilanz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebiete bzw. Flächen weisen folgende Flächengrößen auf:

Art der Fläche	Größe (gerundet)	Prozentanteil
Dörfliches Wohngebiet MDW	**18.351 m²**	**78,9 %**
MDW 1	*3.775 m²*	*15,8 %*
GRZ 0,3 mögliche Versiegelung	*1.132,5 m²*	*4,8 %*
+ GRZ von 0,2 Überschreitung Nebenanlagen	*675,0 m²*	*3,3 %*
MDW 2	*2.269 m²*	*9,7 %*
GRZ 0,3 mögliche Versiegelung	*680,7 m²*	*2,9 %*
+ GRZ von 0,2 Überschreitung Nebenanlagen	*453,8 m²*	*1,9 %*
MDW 3	*3.059 m²*	*13,4 %*
GRZ 0,3 mögliche Versiegelung	*917,7 m²*	*4,0 %*
+ GRZ von 0,2 Überschreitung Nebenanlagen	*611,8 m²*	*2,7 %*
MDW 4	*5.412 m²*	*23,5 %*
GRZ 0,3 mögliche Versiegelung	*1.623,6 m²*	*7,0 %*
+ GRZ von 0,2 Überschreitung Nebenanlagen	*1.082,4 m²*	*4,7 %*
MDW 5	*3.836 m²*	*16,4 %*
GRZ 0,3 mögliche Versiegelung	*1.150,8 m²*	*4,9 %*
+ GRZ von 0,2 Überschreitung Nebenanlagen	*767,2 m²*	*3,25 %*
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	**3.777 m²**	**16,1 %**
Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radverkehr“	**323 m²**	**0,6 %**
Öffentliche Grünflächen	**916 m²**	**4,2 %**
Gehölzstruktur	513 m²	2,4 %
Grünverbindung	403 m²	1,8 %
Anpflanzungsfläche *Fläche A1*	*615 m²*	*(2,7 %)*
Fläche für Versorgungsanlage „Elektrizität & Abwasser“	**50 m²**	**0,2 %**
Gesamtfläche Geltungsbereich	**23.417 m²**	**100 %**

Tab. 1: Flächenbilanz des Bebauungsplanes

8. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Bebauungsplanes der Begründung beigefügt.

9. Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Stadtplanerische Auswirkung

Wird zum Entwurf ergänzt.

9.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter

Wird zum Entwurf ergänzt.

Mit den getroffenen Festsetzungen bereitet der Bebauungsplan eine maximale Versiegelung von 13.245,5 m² (Baugebiete, Verkehrsflächen, Versorgungsfläche) vor. Unter Berücksichtigung der Vermessungsgrundlage ist der Boden bereits auf einer Fläche von ca. 3.180 m² durch vorhandene Versiegelung erheblich beeinträchtigt.

Im Umkehrschluss bedeutet das, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes eine **Neuversiegelung** von **ca. 10.065,5 m²** verursacht wird. Unter Beachtung der getroffenen Anpflanzungsfestsetzungen (Hecken, Gehölzstrukturen und Bäume) können bereits innerhalb des Geltungsbereiches ein Teil als Ausgleichmaßnahmen beansprucht werden. Zwar gilt gem. den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffe (HVE) die Neuversiegelungsflächen vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen zu kompensieren. Allerdings können durch begründete Fälle von den Hinweisen abgewichen werden, da diese als Orientierung dienen. Durch die Umsetzung der Gehölz- und Heckenstruktur sowie Baumpflanzungen wird eine Durchgrünung des Plangebiets erreicht und den Hinweisen des Brutvogelgutachtens nachgekommen. Da die Anpflanzungen sich unter anderem dem Artenschutz widmen und notwendig sind, können zugleich diese auch in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt werden.

Gem. dem Merkblatt Nr. 6 „Eingriffe in Natur und Landschaft“ (Stand: 14.04.2025) des Landkreises Teltow-Fläming können durch die Anpflanzung von Laubbäumen pro 50 m² Neuversiegelung angerechnet werden. Durch die bodenverbessernden Maßnahmen (Heckenpflanzungen) ist ein Kompensationsfaktor von 1:2 anzusetzen.

Der Bebauungsplan legt fest, dass innerhalb der Straßenverkehrsfläche sowie auf den Baugrundstücken insgesamt 100 Bäume zu pflanzen sind. Danach können **5.000 m²** für die Neuversiegelung angerechnet werden. Für die bodenverbessernden Maßnahmen (Heckenpflanzung) sind durch die Anpflanzungen auf 615 m² insgesamt **307,5 m²** sowie für die öffentliche Grünfläche „Gehölzstrukturen“ von 513 m² insgesamt **256,5 m²** für die Neuversiegelung anzurechnen. Danach sind im Rahmen der Entwurfsausarbeitung für das Schutzgut Boden noch insgesamt 4.501,5 m² an Neuversiegelungsfläche zu kompensieren.

Weitere Ergänzungen erfolgen zum Entwurf. Dies trifft auch auf die anderen Schutzgüter zu.

9.3 Soziale Auswirkungen

Wird zum Entwurf ergänzt.

9.4 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit

Wird zum Entwurf ergänzt.

VERFAHREN

10. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Trebbin hat in ihrer Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____im Amtsblatt Nr. __ für die Stadt Trebbin ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom __.__.____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis zum __.__.____ ihre Stellungnahmen an die Stadt Trebbin einreichen.

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Trebbin hat in ihrer Sitzung am __.__ ____ die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geprüft, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Veröffentlichung

Die Satzung ist am __.__ ____ im Amtsblatt der Stadt Trebbin auf Seite ___ verkündet worden.

RECHTSGRUNDLAGEN

11. Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

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

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBI. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013 ; ber. 16 . Mai 2013 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBI. I/25 , [Nr. 17]) .

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 Bundesgesetzblatt IS. 1274, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBI. 2025 I Nr. 189).

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

Landesentwicklungsprogramm (2007) der Länder Berlin und Brandenburg vom 15. Dezember 2007 (Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg), in Kraft getreten am 1. Februar 2008.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), vom 29. April 2019 (GVBl. II/19, Nr. 35).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBI. IS. 1802).

ANLAGEN

- Gutachten zum Vorkommen der Zauneidechsen (Lacerta agilis) – B-Plan „An der Dorfaue“, Seiten 8
- Brutvogelfauna im B-Plangebiet „An der Dorfaue“, Seiten 8