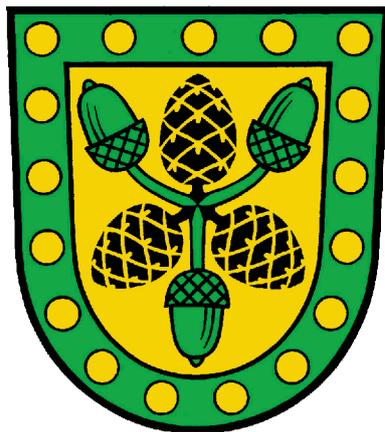


Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
"Wohn- und Wirtschaftsgebäude
Pretschener Straße in Kuschkow"



Gemeinde Märkische Heide

Begründung
Stand 1. August 2016

Begründung

Stand 1. August 2016

1. EINFÜHRUNG

- 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets
- 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

2. AUSGANGSSITUATION

- 2.1 Stadträumliche Einbindung
- 2.2 Bebauung und Nutzung
- 2.3 Erschließung
- 2.4 Ver- und Entsorgung
- 2.5 Natur, Landschaft, Umwelt
- 2.6 Eigentumsverhältnisse

3. PLANUNGSBINDUNGEN

- 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation
- 3.2 Landes- und Regionalplanung
- 3.3 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne)

4. PLANUNGSKONZEPT

- 4.1 Ziele und Zwecke der Planung
- 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)

- 5.1 Nutzung des Baugrundstücks
 - 5.1.1 Art der Nutzung
 - 5.1.2 Maß der Nutzung
 - 5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 5.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 5.3 Gemeinbedarfsflächen
- 5.4 Gestaltungsregelungen
- 5.5 Kennzeichnungen - nach § 9 Abs. 5 und 6 BauGB
- 5.6 Nachrichtliche Übernahmen

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

- 6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen
- 6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen
- 6.3 Verkehr
- 6.4 Ver- und Entsorgung
- 6.5 Natur, Landschaft, Umwelt
- 6.6 Kosten und Finanzierung

7. VERFAHREN

8. RECHTSGRUNDLAGEN

UMWELTBERICHT

liegt als Anlage bei, Planverfasserin ist Johanna Wirth

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt im Nord-Osten von Kuschkow an der Pretschener Straße. Es handelt sich in Flur 3 um das

Flurstück 142/3 mit ca. 693 qm,

Flurstück 141/1 mit ca. 589 qm

und einer Teilfläche des Flurstücks 141/3 mit ca. 343 qm.

Somit mit einer Gesamtfläche von ca. 1.625 qm.

Das Plangebiet liegt etwa 135 m nördlich des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs des Ortes.

Der Geltungsbereich des B-Plans wird durch die Flurstücksgrenzen der Flurstücke 141/1 und 142/3 sowie einer mit 15 m Breite herausgemessenen Teilfläche des Flurstücks 141/3 definiert. Die Abgrenzung des Plangebietes gegenüber der offenen Landschaft erfolgt durch die Straßenfront und die Einzäunung der mit zwei Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebauten Flurstücke.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Bei dem Vorhabenträger handelt es sich um eine über mehrere Generationen ortsansässige Familie, die mit der Planung die künftige Nutzung des Standortes planungsrechtlich sichern möchte. Alle überplanten Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die erste Bebauung entstand an dieser Stelle bereits vor 1900. Die genaue Jahreszahl konnte bisher nicht ermittelt werden. Bereits damals gab es Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die im Laufe der Jahre umgebaut bzw. ersetzt wurden. Das Gebäudeensemble wurde für eine damals typische Mischung errichtet. Es ergänzten sich die Funktionen Wohnen, Handwerk und Landwirtschaft.

Ausweislich einer notariellen Urkunde vom 6. Juli 1978, wurde der Hof bestehend aus einem Einfamilienhaus und einer Stallscheune von Ewald Klinge über dessen Sohn den Landwirt Hermann Klinge an den Enkelsohn Manfred Klinge weitergegeben. Damit steht der hiesige Vorhabenträger Mario Klinge in der vierten Generation. Die Mischnutzung aus Wohnen und Landwirtschaft ist bis heute, wenn auch in veränderter Form, erhalten.

Der Vorhabenträger befasst sich im Nebenerwerb mit der Aufzucht von Damwild. Dafür unterhält er auf dem Flurstück 141/3 ein Dammwildgehe. Zusätzlich bewirtschaftet er weitere Flächen zur Futtergewinnung. Der Vorhabenträger ist beim Amt für Verbraucherschutz und Landwirtschaft zwar nicht als Landwirt registriert, gleichwohl ist er in seiner Funktion als Damwildzüchter und Jagdpächter Mitglied in der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau (SVLFG). Er erfüllt somit in Bezug auf die Damwildzucht die Privilegierungskriterien des § 35 BauGB.

Der Wohnstandort und der landwirtschaftliche Kleinbetrieb sollen auch für künftige Generationen nachhaltig weitergeführt und soweit erforderlich, weiter entwickelt werden können. Dafür ist es erforderlich die bestehende Bebauung und ihre Nutzungsarten (Wohnen und Landwirtschaft) planungsrechtlich festzuschreiben. Die Planung soll u.a. Nutzungsänderungen, genehmigungspflichtige Umbauten oder Ersatzneubauten von Gebäudeteilen ermöglichen. Auf diese Weise sollen ggf. künftige bauliche Änderungen oder Anpassungen im Rahmen der Festsetzungen rechtssicher ermöglicht werden. Eine Ausweitung der bisher genutzten Grundstücksfläche von 1.625 qm oder gar größere Neubauten sind nicht vorgesehen und wären durch die Festsetzungen der Planung ohnehin nicht zulässig.

Das Planvorhaben kann auf den Hofstandort begrenzt werden, da von den zur Tierzucht und Futtergewinnung genutzten Flächen kein Widerspruch zum Planungsrecht ausgeht und somit deren künftige Nutzung durch den FNP und das BauGB gesichert ist.

Anlass der Planung ist eine unbeabsichtigte Regelungslücke die durch das 1990 übernommene BauGB und die seit 2007 entwickelten Ziele der Landesplanung entstand. So wurde die neu definierte Innenbereichslinie scharf um die im Zusammenhang bebauten Gebäude gezogen. Die hiesige Bebauung liegt ca. 135 m vom ausgewiesenen Innenbereich entfernt.

Im Flächennutzungsplan vom 29. Sept. 2011 ist das Plangebiet als Außenbereichsfläche mit gemischter Nutzung dargestellt. Die Ausweisungen des FNP und der Innenbereichssatzung erschweren Baugenehmigungen bezüglich möglicher An- und Umbauten oder aber auch Nutzungsänderungen innerhalb vorhandener Gebäude. Zum Bestandsschutz gehört aber auch das Recht auf Änderungen baulicher Anlagen, z.B. deren Anpassung an veränderte technische oder gesetzliche Rahmenbedingungen sowie bei Veränderungen in der familiären Zusammensetzung. Bezüglich der Nutzungsart Wohnen, kommt es nicht auf die Zahl der Bewohner oder die jeweilige Nutzung eines Baukörpers an, sondern auf die Nutzungsart als solche innerhalb des Gebäudeensembles im Plangebiet. Zum letzten Punkt hat in der Vergangenheit die untere Bauaufsichtsbehörde ein Spannungsfeld zwischen dem Planungsrecht im Außenbereich und dem Grundrecht auf Bestandsschutz gesehen.

Ziel dieser Planung ist es dieses Spannungsfeld aufzulösen und eine sowohl für die nutzende Familie, als auch die Gemeinde, einvernehmliche Lösung herzustellen. Es ist Ziel der Gemeinde dem demografischen Wandel entgegenzuwirken und insbesondere junge Familien in der Gemeinde zu halten und ihnen hier vor Ort Arbeit zu ermöglichen. Der Bebauungsplan sichert dieses Ziel.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Nord-Osten von Kuschkow an der Pretschener Straße. Es gehört zum Außenbereich und liegt nach Süden ca. 135 m und nach Westen ca. 200 m vom im Zusammenhang bebauten Innenbereich entfernt. Bei der benachbarten Bebauung handelt es sich um Wohnbebauung und landwirtschaftlich geprägte Höfe. Nahezu alle Grundstücke sind in der Tiefe mit Wirtschaftsgebäuden bebaut.

Das unmittelbare angrenzende Umfeld wird landwirtschaftlich durch den Anbau von Getreide, Mais, Raps und als Grünfläche (Wiese) genutzt. Der Vorhabenträger selbst nutzt hier Flächen für Aufzucht von Damwild.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die Flurstücke 141/1 und 142/3 werden zurzeit in zwei Gebäuden bewohnt. Weitere Gebäude dienen als Garage sowie der Landtechnik zur Futtergewinnung. Die Freiflächen sind begrünt, dienen als Vorfahrt und sind mit Wegen angelegt. Eine sich der Bebauung anschließende Teilfläche des Flurstücks 141/3 ist mit einem landwirtschaftlichen Unterstand für die Bewirtschaftung des Damwildes bebaut.

Weitere Nutzungen sind nicht vorhanden. Aufgrund der begrenzten Fläche von insgesamt 1.625 qm sind weitere Nutzungen nur schwer möglich und auch nicht geplant.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet grenzt östlich unmittelbar an die Pretschener Straße und ist darüber vollständig erschlossen.

2.4 Ver- und Entsorgung

Abwasser, Frischwasser, Strom und Telefon liegen in der Pretschener Straße an. Die vorhandenen Gebäude werden darüber ver- und entsorgt.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Umfeld entspricht einer flachen, ländlichen Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung und sich anschließender dörflicher Bebauung. Die dörfliche Bebauung ist eine Mischung aus alten Hofstrukturen durchsetzt mit typischen Eigenheimen aus der Vorwendezeit.

Für den Ort Kuschkow aber auch für seine Nachbarorte, sind abseits des im Zusammenhang bebauten Ortes liegende Höfe, orts- und regionaltypisch.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Alle drei Flurstücke des Plangebietes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde vom 6. Juni 2012 weist das Plangebiet als Außenbereichsfläche mit baulicher Nutzung aus. Die benachbarten Flächen sind für landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse (§ 5 Abs.2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) Im Flächennutzungsplan wurden damit Flächen im Umfeld emittierende Anlagen und Betriebe gekennzeichnet, die sich innerhalb des Vorsorgeabstandes der jeweiligen Emissionsquelle befinden und für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen unter Umständen erforderlich sein können.

Anlass für die Flächenumgrenzung ist ein Fleisch verarbeitender Betrieb mit angeschlossener Verkaufsstelle und einem Imbisslokal in der Gröditscher Straße.

Das Betriebsgelände liegt ca. 350 Luftlinie süd-westlich des Plangebiets. Das Betriebsgelände liegt nahe zum Ortszentrum und ist umgeben von Wohnbebauung. Wegen der Entfernung und des Nutzungsumfangs sowie der bereits seit Jahrzehnten vorhandenen Nutzungsart, ist kein besonderer Schutz gegen die möglichen Umwelteinwirkungen aus diesem Betrieb erforderlich.

Gegenüber dem Plangebiet - also außerhalb - verläuft parallel zur Pretschener Straße eine Umgrenzung von Schutzgebieten für Landschaftsschutz und Biosphärenreservat. Die Flächen werden auch dort für den Anbau von Getreide, Mais, Raps und als Grünfläche (Wiese) genutzt.

Weitere Planungsziele und städtebauliche Satzungen sind nicht vorhanden.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Landesplanung wurden am 20. Januar 2014 abgefragt.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 21. Februar 2014 im Kern folgende Auskunft erteilt:

"Für das angezeigte Plangebiet trifft der LEP B-B (Festlegungskarte1) keine gebietsbezogenen Festsetzungen. ...

Unter Beachtung der Regelungen des LEP B-B handelt es sich um eine bestehende Siedlungsfläche. Einer Planung mit bestandordnender Wirkung und ohne wesentliche Ausdehnung in den umgebenden Freiraum stehen weder das Ziel 4.2 noch das Ziel 4.3 LEP B-B entgegen. ...

Die Überplanung dieses Plangebietes trägt nicht den raumordnerischen Grundsätzen zur vorrangigen Innenentwicklung gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 41. (G) LEP B-B Rechnung. Auf das Erfordernis der Berücksichtigung der Grundsätze zur Steuerung der Freiraumplanung gemäß § 6 Abs. 2 LEPro 2007 und 5.1 (G) Abs. 1 und LEP B-B, die im konkreten Fall von wesentlicher Bedeutung sind, wird hingewiesen."

Gemäß der Raumordnungsplanung soll die Entwicklung ausgewiesener Innenbereiche Vorrang vor der Außenbereichsentwicklung haben. Die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes sowie die Reaktivierung von Brachflächen hat Priorität bei der Siedlungsaktivität.

So verlangt der § 5 (2) LEPro 2007:

Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

So verlangt der § 6 (2) LEPro 2007:

Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

So verlangt 5.1 (G) Abs. 1 und 2 LEP B-B

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu.

2) Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden.

Bei der Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung sowie des BauGB (dort insbesondere § 35) ist die Reihenfolge von Inkrafttreten des BauGB in den neun Bundesländern, den Zielen der Landesplanung und der tatsächlichen baulichen Nutzung von erheblicher Bedeutung.

Die erste Bebauung entstand an dieser Stelle bereits vor 1900. Die genaue Jahreszahl konnte bisher nicht ermittelt werden. Bereits damals gab es Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die im Laufe der Jahre umgebaut bzw. ersetzt wurden. Das Gebäudeensemble wurde für eine damals typische Mischnutzung errichtet. Es ergänzten sich die Funktionen Wohnen, Handwerk und Landwirtschaft.

Ausweislich einer notariellen Urkunde vom 6. Juli 1978, wurde der Hof bestehend aus einem Einfamilienhaus und einer Stall-Scheune von Ewald Klinge über dessen Sohn den Landwirt Hermann Klinge an den Enkelsohn Manfred Klinge weitergegeben. Damit steht der hiesige Vorhabenträger Mario Klinge in der vierten Generation. Die Mischnutzung aus Wohnen und Landwirtschaft ist bis heute erhalten.

Das BauGB gilt seit 1990 in den neuen Bundesländern. Das Landesentwicklungsprogramm entstand 2007, der LEP B-B gilt seit März 2009. Letzterer wurde vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 16.06.2014 für unwirksam erklärt. Die Beschwerde wurde am 17.03.2015 vom Bundesverwaltungsgericht abgewiesen. Damit lebten die Vorgängerplanungen wieder auf. Durch Verkündung vom 2. Juni 2015 ist die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Land Brandenburg in Kraft getreten.

Gemäß dem Ziel 1.1.4 LEP GR des LEPro 2007, als auch des LEP B-B dort III Pos. 4.3 (Z) ist die Entstehung und Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen auch nach Umwandlung von Wochenendhaus- oder Kleingartengebieten in Wohnsiedlungsflächen, zu vermeiden.

Durch die hiesige Planung besteht kein Zielwiderspruch. Die Planung bereitet weder die Entstehung noch eine raumbedeutsame Erweiterung des im Außenbereich gelegenen Gehöfts vor. Die seit mindestens 1900 bestehende Bebauung und Nutzung wurde am 6. Juli 1978 urkundlich bestätigt.

Der Eigentümer und Vorhabenträger kann sich somit auf den aus Artikel 14 Abs. 1 Grundgesetz abgeleiteten Bestandsschutz berufen. Der Bestandsschutz gilt nicht nur für die bis zum Inkrafttreten der neuen Rechtsnorm errichteten Gebäude und bis dahin betriebenen Nutzungen, sondern räumt dem Eigentümer auch ein Recht auf Änderungen und Anpassungen ein.

Es ist weder Ziel des BauGB noch der Landesplanung durch einen enteignungsgleichen Eingriff die künftige Nutzung aus Wohnen und Landwirtschaft an dieser Stelle zu verhindern. Die Ziele der Landesplanung sind zukunftsorientiert. Die traditionelle Nutzung aus Wohnen und Landwirtschaft ist durch den Schutz des Eigentums gesichert. Es ist somit Ziel dieser Planung, das Spannungsfeld zwischen dem aktuellen Planungsrecht und dem Bestandschutz aufzulösen.

Der Ort Kuschkow sowie auch andere Orte in der Region, verfügen in ihrem Umfeld über abseits des im Zusammenhang bebauten Ortes liegende Höfe. Insofern ist ein gewisser Anteil an Streusiedlungen durchaus orts- und regionaltypisch. Die aktuellen Ziele der raumordnenden Planungen sehen scharfe Linien zwischen Innen- und Außenbereich sowie Nutzungsarten vor. Damit sind Konflikte mit Streusiedlungen absehbar. Diese Konflikte müssen wie hier im Einzelfall gelöst werden.

Die Planung wäre nicht als zusätzliche Entwicklungsoption nach 4.5 Abs. 2 LEP B-B oder einer vergleichbaren früheren Bestimmung anzurechnen. Die Regelung gilt für neu ausgewiesene Siedlungsflächen. Im vorliegenden Fall gilt für diese Siedlungsfläche jedoch der Bestandsschutz. (Siehe oben) Die Wohnnutzung bestand bereits vor dem LEP B-B, dem LEPro 2007 sowie des BauGB auf dem Gebiet der neuen Bundesländer. Bezüglich der Wohnnutzung kommt es auch nicht auf die Zahl der Bewohner, sondern auf die tatsächliche Nutzungsart als solche an.

3.3 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne)

Für das Plangebiet bestehen keine weiteren Fachplanungen, auch keine Landschaftsplanung.

Bedingt durch den demografischen Wandel und die allgemein schwach ausgeprägte Wirtschaft innerhalb des Gemeindegebietes, wurde vom Amt für Statistik Berlin Brandenburg im Zeitraum von 2010 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 26 % prognostiziert.

Die Gemeinde versucht mit verschiedenen Maßnahmen diesem Trend entgegen zu wirken. Dazu gehört es, hier ansässige Familien in ihrer Entwicklung zu fördern, Ihnen hier ein Zuhause und Arbeit zu ermöglichen. Die Ausweisung des Plangebiets dient diesem Ziel.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es die seit Jahrzehnten bestehenden Nutzungen aus Wohnen und Landwirtschaft planungsrechtlich für die Zukunft zu sichern. Wie unter 1.2 und 3.2 ausführlich beschrieben, besteht zwischen dem raumordnenden Planungsrecht und dem Recht auf Bestandsschutz ein Spannungsfeld. Dieses soll mit der Planung aufgelöst werden.

Dabei hat die Gemeinde sorgfältig zwischen privaten Belangen und öffentlichen Belangen abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Es liegt im Interesse der Gemeinde, dass die junge Generation nicht abwandert und auf dem elterlichen Grundstück – hier sogar innerhalb vorhandener Baukörper – wohnen bleibt. Es gehört zur Fürsorgepflicht der Gemeinde die Existenz ihrer Bewohner innerhalb ihres Eigentums auf dem Gemeindegebiet sicher zu stellen und dem demografischen Wandel im Gemeindegebiet entgegen zu wirken.

Der Ort Kuschkow verfügt über zahlreiche oft über ein Jahrhundert alte Streusiedlungshöfe im Außenbereich. Wunsch der Eigentümerfamilien ist die weitere Nutzung der Höfe, nicht aber die Ausdehnung in die Landschaft. Dieser Wunsch wird von der Gemeinde geteilt.

Die Eigentümerfamilie hat sich beim Bauordnungsamt vergeblich um eine Genehmigung nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 und 5. bemüht. (Erweiterung der Wohnnutzung um eine zweite Wohnung, innerhalb eines vorhandenen, rechtmäßig errichteten Gebäudes) Das Bauordnungsamt hat auf den landwirtschaftlichen Nebenerwerb verwiesen, für den der § 35 BauGB in diesem Umfang nicht anzuwenden sei. Dagegen wurde eine Genehmigung für den Fall einer planungsrechtlichen Regelung in Aussicht gestellt.

Es handelt hier sich um ein vormals für Wohnen und Landwirtschaft gemeinsam genutztes Gehöft. Im Laufe der Jahre wurde die Landwirtschaft aufgegeben. Gleichwohl betreibt die Eigentümerfamilie im Nebenerwerb auf dem benachbarten Flurstück 141/3 eine Damwildzucht. Der Bestandsschutz für die Wohnnutzung gilt passiv und aktiv. Der Eigentümerfamilie soll es möglich sein das Gehöft auch künftig für Wohnen und/oder für Landwirtschaft zu nutzen. Dazu gehört auch eine funktionsgerechte Entwicklung innerhalb der bestehenden und somit geschützten Nutzungen, also auch dem Wohnen.

Die bei der Ausübung des aktiven Bestandsschutzes aufgetretenen Spannungen mit dem Bauordnungsamt zeigen, dass es Unklarheiten bei der Auslegung des BauGB in Verbindung mit dem Bestandsschutz gibt. Ziel des B-Plans ist für Klarheit zu sorgen und den Bestandsschutz auch planungsrechtlich zu sichern.

Die Planung nimmt die vorhandenen Nutzungen nach Art und Umfang auf. Die Planung ordnet den Bestand ohne dabei die Nutzungen auf den umgebenden Freiraum zu erweitern.

Die Planung sichert eine nachhaltige Ortsentwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB. Sie dient dem Wohl künftiger Generationen, weil für die Folgegeneration einer alt eingesessenen Familie die räumliche und wirtschaftliche Lebensgrundlage langfristig gesichert wird. Die landwirtschaftliche Nutzung (hier Damwildzucht) ist ein erhaltenswertes Kulturgut und über den Einzelbetrieb hinaus, ein Wirtschaftsfaktor für die Gemeinde.

Die Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Märkische Heide geht bis 2030 von einem Bevölkerungsverlust von ca. 26 % aus. Ursächlich ist der demografische Wandel, aber auch die Abwanderung der jungen Generation in wirtschaftlich stärkere Regionen. Vor diesem Hintergrund ist die Fortführung des Hofes durch die jetzt junge Generation sowie künftige Erben ein wichtiger Baustein zum Erhalt des Ortsteils und steht somit Interesse der Allgemeinheit. Die Planung sichert die Fortführung des Hofes auch bei neuer familiärer Zusammensetzung.

Darüber hinaus wird auf die Pos. 1.2 "Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung" verwiesen.

Bei der Planung handelt es sich um die Sicherung vorhandener Nutzungen innerhalb ebenfalls vorhandener Gebäude. Durch die Planung werden keine neuen Vorhaben geschaffen. Insofern sind keine künftigen Vorhaben zu beschreiben bzw. zu begründen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde vom 6. Juni 2012 weist das Plangebiet als Außenbereichsfläche mit baulicher Nutzung aus. Die umliegenden Flächen sind für landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen.

Der FNP folgt mit seiner Flächenplanung den Grundzügen der zuvor aufgestellten Innenbereichsplanung. Im FNP werden bauliche Nutzflächen nur innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes ausgewiesen. Bestehende bauliche Nutzungen im Außenbereich sind nur informell dargestellt. Damit fallen Höfe im Außenbereich per se durch das Planungsraster. Für alleinstehende Höfe im Außenbereich sind planungsrechtliche Einzelfall-Lösungen z.B. durch einen Bebauungsplan herzustellen.

Bebauungspläne für alleinstehende Höfe können somit nicht aus den im FNP ausgewiesenen baulichen Nutzflächen heraus entwickelt werden. Andererseits ist ein FNP nicht erforderlich, wenn der B-Plan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. (§ 8 Abs.2 BauGB) In vorliegendem Fall ist die bauliche Nutzung im FNP informell dargestellt, die städtebauliche Ordnung erfolgt durch diese Planung.

Damit liegt gemäß § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kein Verstoß gegen § 8 Abs. 2 BauGB vor, wonach Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln sind. Bei der Beurteilung ist auf das gesamte Gemeindegebiet abzustellen. (BVerG, NVwZ 200,197) Die hier geplante Abweichung ist in Bezug auf das Gemeindegebiet quantitativ und qualitativ unbedeutend.

Die vorliegende Planung steht der im FNP festgelegten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen. Nur mit Hilfe des Bebauungsplans kann das Spannungsfeld zwischen Bestandsschutz und raumordnender Planung aufgelöst werden. (Siehe ausführliche Ausführung in Pos. 1.2 und 3.2)

Gleichwohl beschließt die Gemeindevertretung den Flächennutzungsplan und die Innenbereichssatzung bei der nächsten Überarbeitung der hiesigen Planung anzupassen.

5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)

5.1 Nutzung des Baugrundstücks

Die Nutzung des Baugrundstücks erfolgt überwiegend zu Wohnzwecken. Ergänzend ist im nördlichen Teil des Plangebiets eine nicht störende landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Dabei handelt es sich um ein Unterstell- und Wirtschaftsgebäude zur Aufzucht von Damwild. Das Damwildgatter selbst befindet sich auf dem nicht überplanten Flurstück 141/3, im FNP ausgewiesen als landwirtschaftliche Fläche.

Der zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossene Durchführungsvertrag regelt im Wesentlichen nur die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger. Er enthält darüber hinaus keine städtebaulich relevanten Inhalte oder Verpflichtungen. Alle städtebaulichen Inhalte ergeben sich aus dem Bebauungsplan und seiner Begründung. Aus diesem Grund wird in der Planzeichnung keine textliche Festsetzung zu städtebaulichen Verpflichtungen aufgenommen.

Bei der Planung handelt es sich um die Sicherung vorhandener Nutzungen innerhalb ebenfalls vorhandener Gebäude. Durch die Planung werden keine neuen Vorhaben geschaffen. Insofern sind keine künftigen Vorhaben zu beschreiben bzw. zu begründen. Damit ist eine Verpflichtung des Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB, das Vorhaben innerhalb einer angemessenen Frist umzusetzen, nicht erforderlich.

5.1.1 Art der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Das städtebauliche Erscheinungsbild entspricht einer typisch dörflichen Mischnutzung aus Wohnen und Landwirtschaft, dem wird die Ausweisung gerecht.

5.1.2 Maß der Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine GRZ von 0,3 gemäß § 19 BauNVO und eine GFZ von 0,6 gemäß § 20 BauNVO festgesetzt.

Das Nutzungsmaß bleibt damit deutlich unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Es entspricht den offenen Bebauungen im Ort Kuschkow.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 20 BauNVO auf zwei Geschosse festgelegt. Gleichzeitig wird die Ausbildung des Obergeschosses als Dachgeschoss festgelegt. Damit knüpfen die Festlegungen an die typischen Hausformen des Ortes Kuschkow an. Die Ausbildung des Obergeschosses als Dach soll einerseits den Bau eines Vollgeschosses ermöglichen, gleichzeitig aber eine ortsuntypische Höhenentwicklung aus zwei Geschossen plus Dach verhindern.

Auf die Festlegung von Höhen kann verzichtet werden, da in der Landebauordnung ausreichende Begrenzungen zur Höhenentwicklung von Geschossen enthalten sind.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zur Straße wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO eine parallel verlaufende Baugrenze in einem Abstand von 5,0 m festgesetzt.

Die seitlichen und hinteren Abstände zu den Grundstücksgrenzen ergeben sich aus § 6 Abs. 5 der Brandenburger Bauordnung. Eine darüber hinausgehende Begrenzung ist weder erforderlich, noch wegen der relativ kleinen Grundstücksfläche, möglich.

Damit ergibt sich ein bebaubares Fenster von ca. 16,54 m bis 29,38 m Tiefe mit einer Straßenfront von ca. 56,26 m. Damit sind ca. 1.350 qm unter Berücksichtigung der GRZ und Abstandsflächen bebaubar.

Die offene Bauweise und die Bebauungstiefen entsprechen weitestgehend dem Ortsbild und werden den Gegebenheiten der vergleichsweise kleinen Flurstücke gerecht.

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Als MD ausgewiesene Baufläche ca.	1.625 qm
Baufenster nach Abzug der durch die Baugrenze entfallenden Fläche	1.343 qm
überbaubare Flächen im MD (GRZ 0,3) ca.	487 qm

5.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Ausweisung von eigenen Verkehrsflächen und Leitungsrechten ist wegen des kleinen Plangebiets und der Einzelnutzung für ein Hof-Ensemble nicht erforderlich.

5.3 Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind aufgrund des vergleichsweise kleinen Plangebiets nicht vorhanden.

5.4 Gestaltungsregelungen

Zusätzliche über die Landesbauordnung hinausgehende Gestaltungsregelungen sind hier wegen des kleinen Plangebiets für ein bestehendes Einzelprojekt nicht erforderlich. Sie würden ggf. sogar den Gleichheitsgrundsatz verletzen, da die benachbarte Bebauung im Ort ein inhomogenes Erscheinungsbild aufweist.

5.5 Kennzeichnungen - nach § 9 Abs. 5 und 6 BauGB

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 und 6 BauGB sind nicht erforderlich. Entsprechende Flächen sind nicht vorhanden.

5.6 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt gemäß Flächennutzungsplan innerhalb einer Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. (Siehe auch Pos. 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation)

Gegenüber dem Plangebiet - also außerhalb - verläuft parallel zur Pretschener Straße eine Umgrenzung von Schutzgebieten für Landschaftsschutz und Biosphärenreservat. Die Flächen sind auch dort landwirtschaftlich genutzt.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Planung werden keine Nutzungen verändert, insofern gibt es keine Auswirkungen auf bereits ausgeübte Nutzungen. Die Planung schafft jedoch Rechtssicherheit für bauliche Anpassungen sowie genehmigungspflichtige Modernisierungen die für die bereits vorhandenen Nutzungsarten im Laufe der Jahre erforderlich werden. (Siehe zum letzten Satz auch Pos 1.2 und Pos. 3.2)

6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Es werden durch das Vorhaben keine zusätzlichen Kapazitäten in Einrichtungen für den Gemeinbedarf benötigt. Die Bewohner sind bereits vorhanden. Allerdings leistet die Planung einen Beitrag zur Sicherung der Einwohnerzahl und somit zum wirtschaftlichen Erhalt der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen.

6.3 Verkehr

Das Vorhaben hat wegen seiner Größe keine nennenswerten Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenverkehr. Die Nutzung des Plangebietes wird lediglich fortgesetzt.

6.4 Ver- und Entsorgung

Abwasser, Frischwasser, Strom und Telefon liegen in der Straße an. Die Gebäude sind bereits mit allen Medien erschlossen.

6.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Durch die Planung findet kein neuer Eingriff in die offene Landschaft statt. Die Nutzungsart der Flurstücke geht auf die Zeit vor 1900 zurück. Das genaue Jahr konnte nicht ermittelt werden. Von der Planung gehen keine Entsiegelungsmaßnahmen aus, die durch Anpflanzgebote zu kompensieren wären.

Im Übrigen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

6.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Planverfahrens wurden in einem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde gesichert. Danach werden sämtliche mit der Planbearbeitung verbundenen Kosten vom Vorhabenträger übernommen. Die Gemeinde trägt ihre internen Verwaltungskosten selbst.

7. VERFAHREN (Die Verfahrensschritte werden im Verlauf des Verfahrens aktualisiert)

Landesplanerische Stellungnahme

Die Ziele der Landesplanung wurden am 20. Januar 2014 abgefragt. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben der GL vom 21. Februar 2014 mitgeteilt.

Aufstellungsbeschluss

Am 15. Sept. 2014 wurde von der Gemeindevertretung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Wohn- und Wirtschaftsgebäude Pretschener Straße in Kuschkow" gefasst; der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 12 vom 1. Oktober 2014 bekannt gemacht.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 23.04.2015 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 28.05.2015 äußerten sich 26 Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 27.10.2014 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 12.02.2015 bis einschließlich 16.03.2015 im Rathaus eingesehen werden. Die Termine wurden im Amtsblatt Jahrgang 12, Nr. 3 vom 4.02.2015 angekündigt. Es haben zwei Bürger Einsicht genommen. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Überarbeitung des Vorentwurfs

Planungsbüro Reinhard D. Schulz Dipl.-Ing. Architekt

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in den folgenden Punkten geändert, bzw. ergänzt:

Änderungen auf der Planzeichnung:

Keine

Ergänzungen in der Begründung zum B-Plan:

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Konflikt zwischen Planungsrecht im Außenbereich und Weiterentwicklung von Gebäuden auf Grundlage des Bestandschutzes wurde ausführlicher dargestellt. Die vorhandenen Nutzungen und die Stellung des Vorhabenträgers wurden präzisiert. Der Geltungsbereich des Plans wurde weiter begründet. Auf Hinweise der Bauaufsichtsbehörde, des Amt für Verbraucherschutz und Landwirtschaft und des Amt für Kreisentwicklung wurde eingegangen.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Die Situation der Bestandgebäude, der vorhandenen Nutzungen und des Bestandsschutzes wurden präzisiert. Auf die Folgen des zwischenzeitlich unwirksamen LEP B-B wurde eingegangen.

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Lösung des Spannungsfeldes zwischen raumordnenden Planungsrecht und dem Recht auf Bestandsschutz wurde präzisiert.

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Eingehen auf Hinweis des Amtes für Kreisentwicklung zur Erforderlichkeit der Planaufstellung. U.a. durch Verweis auf Pos 1.2 und 3.2.

Ergänzungen im Umweltbericht:

Die Schutzgüter Mensch, Klima und Luft wurden ergänzt

Änderung des Geltungsbereichs, Umstellung der Rechtsgrundlage, Auslegungsbeschluss

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ wurden die Änderungen beschlossen und festgelegt, dass das Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB fortgeführt wird. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am _____ von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand _____ wurde vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. _____ vom _____ bekannt gemacht.

Bis zum _____ gingen _____ Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Gemeindeverwaltung ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom _____ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand _____ aufgefordert.

Bis zum _____ gingen _____ Behördenstellungen bei der Gemeinde ein.

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in folgenden Punkten geändert:

- Die Planzeichen „SPA“ und „LB“ für benachbarte Flächen wurden entfernt.
- In der Planzeichenerklärung wurde die GFZ und GRZ der Planzeichnung angepasst.
- Die Begründung wurde in den Punkten 3.2 „Landes- und Regionalplanung“, 4.1 „Ziele und Zweck der Planung“ und 5.1 Nutzung des Baugrundstücks ausführlicher dargestellt.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 1. August 2016 wurde von der Gemeindevertretung am _____ gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt wurden, wurde der Auslegungszeitraum auf 14 Tage verkürzt.

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand _____ wurde vom _____ bis zum _____ erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. _____ vom _____ bekannt gemacht. Bis zum _____ gingen keine neuen Anregungen von Bürgern ein.

Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom _____ zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Bis zum _____ äußerten sich _____ Träger. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen.

Abwägungs- und Festsetzungsbeschluss

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

Genehmigung mit Maßgaben und Auflagen, Beitrittsbeschluss

Die Satzung wurde von der höheren Verwaltungsbehörde durch Schreiben vom _____ mit Maßgaben und Auflagen genehmigt. Zur Umsetzung der Maßgaben und Auflagen wurden die Satzung und ihre Begründung überarbeitet. Die Gemeindevertretung trat den Maßgaben am _____ bei.

Die höhere Verwaltungsbehörde bestätigte durch Schreiben vom _____ die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am _____ ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. _____ vom _____ in Kraft getreten.

9. RECHTSGRUNDLAGEN (Die Rechtsgrundlagen werden im Verlauf des Verfahrens aktualisiert)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl.T.I 1990 I S.58) zuletzt geändert
- 22. Juli 2011
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl.I/10, Nr. 17)
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)