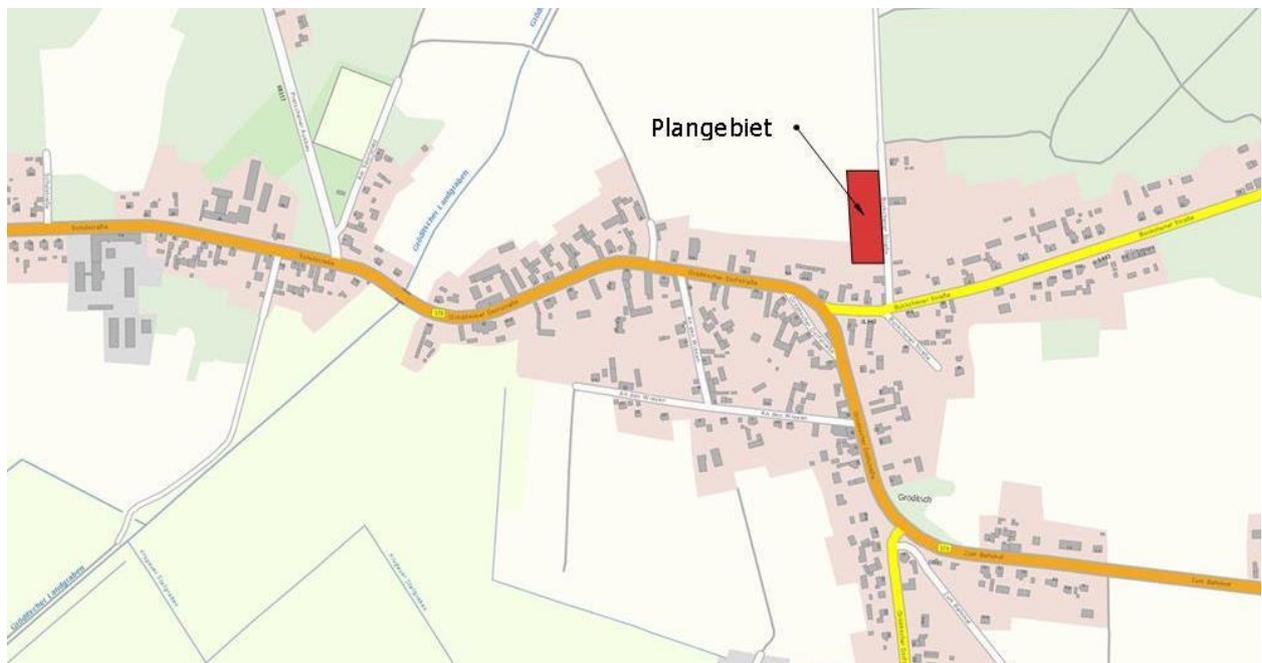
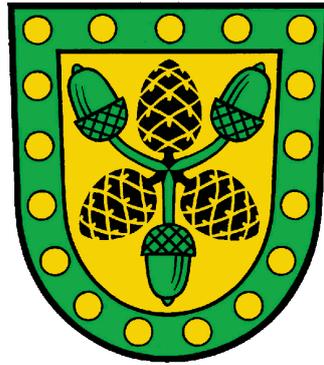


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Wohnen am Sinna-Weg“

Ortsteil Gröditsch

Gemeinde Märkische Heide



Fassung vom 7. Juli 2021

# Impressum

<b>Plangeber</b>	Gemeinde Märkische Heide Vertreten durch die Bürgermeisterin Annett Lehmann Schloßstraße 13a OT Groß Leuthen 15913 Märkische Heide
<b>Planvorhaben</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13b BauGB
<b>Bearbeitungsstand</b>	7. Juli 2021
<b>Planverfasser:</b>	Planungsbüro Reinhard D. Schulz Landstraße 15 OT Bückchen 15913 Märkische Heide 035 476 – 65 650 <a href="mailto:info@R-D-Schulz.de">info@R-D-Schulz.de</a>
<b>Plangrundlage</b>	Flurkarte von Vermessungsbüro Siegfried Minetzke Lubolzer Dorfstraße 30 15907 Lübben Tel. 03546 - 18 50 55

# Inhaltsverzeichnis

## 1. EINFÜHRUNG

- 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets
- 1.2 Verfahrenswahl
- 1.3 Plan- und Kartengrundlage
- 1.4 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

## 2. AUSGANGSSITUATION

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

## 3. PLANUNGSBINDUNGEN

- 3.1 Landesplanung
- 3.2 Regionalplanung
- 3.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
- 3.4 Sonstige städtebauliche Planungen (Bodendenkmale)

## 4. PLANUNGSKONZEPT

- 4.1 Ziele und Zwecke der Planung
- 4.2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

## 5. PLANINHALT mit Abwägung und Begründung

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 5.2 Art der baulichen Nutzung
- 5.3 Maß der baulichen Nutzung
- 5.4 Überbaubare Grundstücksfläche
- 5.5 Bauweise
- 5.6 Grünordnerische Festsetzungen
- 5.7 Sonstige Planinhalte und Hinweise
  - 5.7.1 Brandschutz
  - 5.7.2 Hinweise zum Bodendenkmal
  - 5.7.3 Hinweise zu Zäunen im Außenbereich
  - 5.7.4 Niederschlagswasser
  - 5.7.5 Bodenschutz
  - 5.7.6 Artenschutz
  - 5.7.7 Gemeinbedarfsflächen
  - 5.7.8 Gestaltungsregelungen
  - 5.7.9 Hinweis auf Flurbereinigungsverfahren
  - 5.7.10 Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes
  - 5.7.11 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

## 6. UMWELT

- 6.1 Einleitung
- 6.2 Natürliche Standorteigenschaften
- 6.3 Fläche und Boden

- 6.4 Lebensraum, Tiere und Pflanzen
- 6.5 Biologische Vielfalt
- 6.6 Wasser
- 6.7 Landschaft
- 6.8 Klima und Luft
- 6.9 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung
- 6.10 Kultur- und Sachgüter
- 6.11 Wechselwirkungen
- 6.12 Bewertung des Umweltzustandes und der Auswirkungen
- 6.13 Habitschutz
- 6.14 Artenschutz
- 6.15 Empfohlene Pflanzliste
- 6.16 Flächenbilanz

## **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

- 7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen
- 7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen
- 7.3 Verkehr
- 7.4 Ver- und Entsorgung
- 7.5 Natur, Landschaft, Umwelt
- 7.6 Kosten und Finanzierung

## **8. VERFAHREN**

## **9. RECHTSGRUNDLAGEN**

### **Anlage: Planzeichnung**

## **1. EINFÜHRUNG**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets**

Das Plangebiet liegt ca. 150 m nord-östlich des historischen Ortskerns von Gröditsch im Sinna-Weg. Der Sinna-Weg zweigt kurz hinter der Kreuzung Gröditscher Dorfstraße / Bückchener Straße von letzterer nach Norden ab.

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

- Nach Norden durch Feldflächen zur offenen Landschaft
- Nach Osten durch den Sinnaweg, der auf der gegenüberliegenden Seite in den letzten Jahren weitestgehend mit Eigenheimen bebaut wurde.
- Nach Süden mit sich anschließender straßenbegleitender Bebauung aus typischen Höfen und Eigenheimen.
- Nach Westen durch Feldflächen die nach ca. 270 m an der weiteren Ortsbebauung enden.

Das Plangebiet schließt sich den Siedlungsflächen des Ortes organisch an. Allerdings ist es zurzeit als Außenbereichsfläche zu beurteilen. Durch die Anbindung an den bebauten Ort sind keine unlösbaren Konflikte zur Nachbarschaft erkennbar.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen aus den Flurstücken 256/8 und 257 in Flur 1 der Gemarkung Gröditsch. Die ausgewiesene Siedlungsfläche ist etwa 5.020 qm, hat eine Länge von ca. 125,5 m und eine Tiefe von 40,0 m. Das gesamte Plangebiet bezieht sich ausschließlich auf Flächen im Eigentum der Vorhabenträgers.

## 1.2 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall soll das Verfahren auf der Grundlage des § 13b BauGB geführt werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen sind erfüllt. Bei diesem Verfahren sind u.a. keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. Der Plangeber kann von der frühzeitigen Beteiligung / Information der Öffentlichkeit und der Behörden absehen.

Bei einem entsprechenden Bebauungsplan gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des BPL zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als zulässig insoweit sie vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen sind nicht erforderlich. Dennoch ist die Umsetzung von Minderung und Vermeidungsmaßnahmen zu prüfen. Die hier vorliegende Fassung ist der Entwurf des Planes. Er ist die Grundlage der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren.

## 1.3 Plan- und Kartengrundlage

Die Planzeichnung wurde auf einem Lageplan angefertigt, der durch einen öffentlich bestellten Vermesser erstellt wurde. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung. Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom Februar 2020. Die örtliche Aufnahme erfolgte im März 2020. Danach wurde der Lageplan angefertigt. Zusätzlich wurden aktuelle Geodaten, aus dem Brandenburg-Viewer als Planungsgrundlage herangezogen.

Das Dokument für das Satzungsexemplar wird maßstabsgerecht ausgedruckt und als PDF-Datei zur Verfügung gestellt, so dass der Inhalt eindeutig festgesetzt werden kann.

## 1.4 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Gemeinde werden verstärkt Baugrundstücke nachgefragt. Die Nachfrage kommt gleichermaßen von in der Region ansässigen jungen Familien, als auch aus dem Berliner Ballungsraum. Die Gemeinde begrüßt und fördert die Siedlungsentwicklung. Durch den demografischen Wandel hat die Bevölkerung in den letzten Jahren abgenommen. Zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der Infrastruktur ist die Ausweisung von Siedlungsflächen geboten.

Vor diesem Hintergrund unterstützt die Gemeinde private zur Baulandentwicklung. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt die Siedlungsfläche für 4 Eigenheime zu unterteilen und zur Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen.

Das Plangebiet liegt gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Das Vorhaben ist nicht privilegiert. Somit ist für dessen Entwicklung ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Hierfür bietet sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan an. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB, dient der Umsetzung eines konkreten Vorhabens durch einen Investor bzw. Initiator. Dafür wird zwischen der Gemeinde und dem Initiator eine Durchführungsvertrag geschlossen. Die Planungshoheit der Gemeinde bleibt bestehen.

Der Vorhabenträger hat in diesem Fall die Planungsziele mit der Gemeinde abgestimmt. Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Plangebietes und bereit das Plangebiet als Ganzes zu entwickeln und in angemessener Zeit bebauen zu lassen.

Der Bebauungsplan dient in erster Linie der Schaffung von Wohngrundstücken. Die zu planende Bebauung soll sich an den regionalen Vorbildern orientieren und sich dem Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß Abs. 5 sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Für dieses Planungsziel ist es erforderlich vorhandene, an den Ortsrand angrenzende, Freiflächen für die Bebauung auszuweisen.

Mit der Planung werden die vorgenannten Ziele umgesetzt.

## **2. AUSGANGSSITUATION**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet schließt sich den Siedlungsflächen des Ortes organisch an. Das Plangebiet liegt ca. 150 m nord-östlich des historischen Ortskerns von Gröditsch im Sinna-Weg. Der Sinna-Weg zweigt kurz hinter der Kreuzung Gröditscher Dorfstraße / Bückchener Straße von letzterer nach Norden ab. Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite wurden in den letzten Jahren mehrere Eigenheime gebaut. Die dortige Bebauung ist fast lückenlos.

Nach Süden schließen sich die alte Ortsbebauung mit Höfen in der Bückchener Straße und daran nach Westen fortgesetzt in die Gröditscher Dorfstraße an. Der historische Ortskern ist nur ca. 150 m vom Plangebiet entfernt.

Das Vorhaben schließt sich organisch an die vorhandene dörfliche Siedung an.

### **2.2 Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet ist zurzeit unbebaut. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

### **2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet liegt am Sinna-Weg. Die Straße ist einspurig, asphaltiert. Innerhalb des Weges sind die Medien Strom-, Wasser-, und Telekommunikations-Leitungen verlegt. Darüber können die geplanten Häuser erschlossen werden. Inwieweit die vorhandenen Querschnitte der Strom- und Wasserleitungen für die neu zu errichtenden Häuser ausreichen wird im Zuge dieser Planung geklärt.

In der Bückchener Straße befindet sich die Abwasserleitung des Zweckverbandes. Bei einem beidseitigen Ausbau des Sinna Weges mit Gebäuden, sichert der Zweckverband den innerhalb des Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger die öffentliche Erschließung aller Baugrundstücke.

## 2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Ort Gröditsch befinden sich eine Grundschule und ein Hort. Weitere infrastrukturelle Einrichtungen sind: Katholische Dorfkirche, Gaststätte mit Musikclub, freiwillige Feuerwehr.

Die Gemeindeverwaltung befindet sich im Nachbarort Groß Leuthen. Dort und in Kuschow stehen weitere Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung zur Verfügung.

## 2.5 Brandschutz

Die geplanten Gebäude stehen an der Straße und gehören nach BbgBO sämtlich in die Gebäudeklasse 1. Sie verfügen über direkte Fluchtwege ins Freie. Aufgrund der Gebäudeform mit den umliegenden Freiflächen sind die Gebäude im Brandfall von allen Seiten gut zugänglich.

Der Richtwert für den Löschwasserbedarf laut den technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405 lautet für ein Wohn- oder Misch- oder Dorfgebiet mit < als 3 geschossiger Bauweise, kleiner Gefahr der Brandausbreitung durch feuerbeständige Umfassungen und harter Bedachung = **48 m<sup>3</sup>/h**.

Zur Löschwasserversorgung stehen u.a. zur Verfügung: Tanklöschfahrzeuge der Gemeinde-Feuerwehr, eine Zisterne mit 40 cbm in der Straße zum Bahnhof 8 und eine Zisterne mit 20 cbm in der Bückchener Straße 14. Die Zisternen sind > 300 m vom Plangebiet entfernt. Deshalb muss der Vorhabenträger innerhalb des Durchführungsvertrages eine Lösung für die Löschwasserversorgung sicherstellen.

## 2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet wird zurzeit als Ackerland zur Erzeugung von Viehfutter genutzt. Es sind potenzielle Lebensräume von Reptilien, Kleinsäugetern und Insekten.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Naturschutz-, Landschafts-, oder Vogel-Schutzgebietes im Sinne des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete nach § 1 Abs 6 Nr. 7b BauGB.

## 2.7 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

## 3. PLANUNGSBINDUNGEN

Folgende übergeordnete Planungen sind zu beachten:

- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Der LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten.
- rechtsverbindlicher FNP der Gemeinde Märkische Heide (einschließlich LP)

### 3.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens am 29.01.2019 von den Landesregierungen in Berlin und in Brandenburg gebilligt.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan „Hauptstadtregion Berlin- Brandenburg“ (LEP HR) vom 29. April 2019 wurde am 13.05.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II - Verordnungen, bekannt gemacht. Diese Verordnung trat am 1. Juli 2019 in Kraft.

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen.

Es gelten folgende textlichen Festsetzungen (wichtige Auszüge):

Z 5.2 (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Z 5.4 (1) Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Z 5.5 (1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.

Z 5.5 (2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar / 1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Die nachfolgenden Grundsätze der Raumordnung sind nach bisherigen Kenntnissen für das Planvorhaben relevant.

G 4.3 Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie LEP HR einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.

G 5.1 (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen Die vorliegende Planung findet im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde statt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand steht der Gemeinde noch eine Entwicklungsoption zur Verfügung. Die Entwicklungsoption ist bisher nicht ausgeschöpft.

Die Ziele der Landesplanung werden mit der vorliegenden Planung eingehalten.

### 3.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Märkische Heide liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Die entsprechenden aktuellen Regionalpläne sind zu beachten. Dieser ist:

- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ der Region Lausitz-Spreewald vom 18.11.1996 ergänzt am 26.08.1998

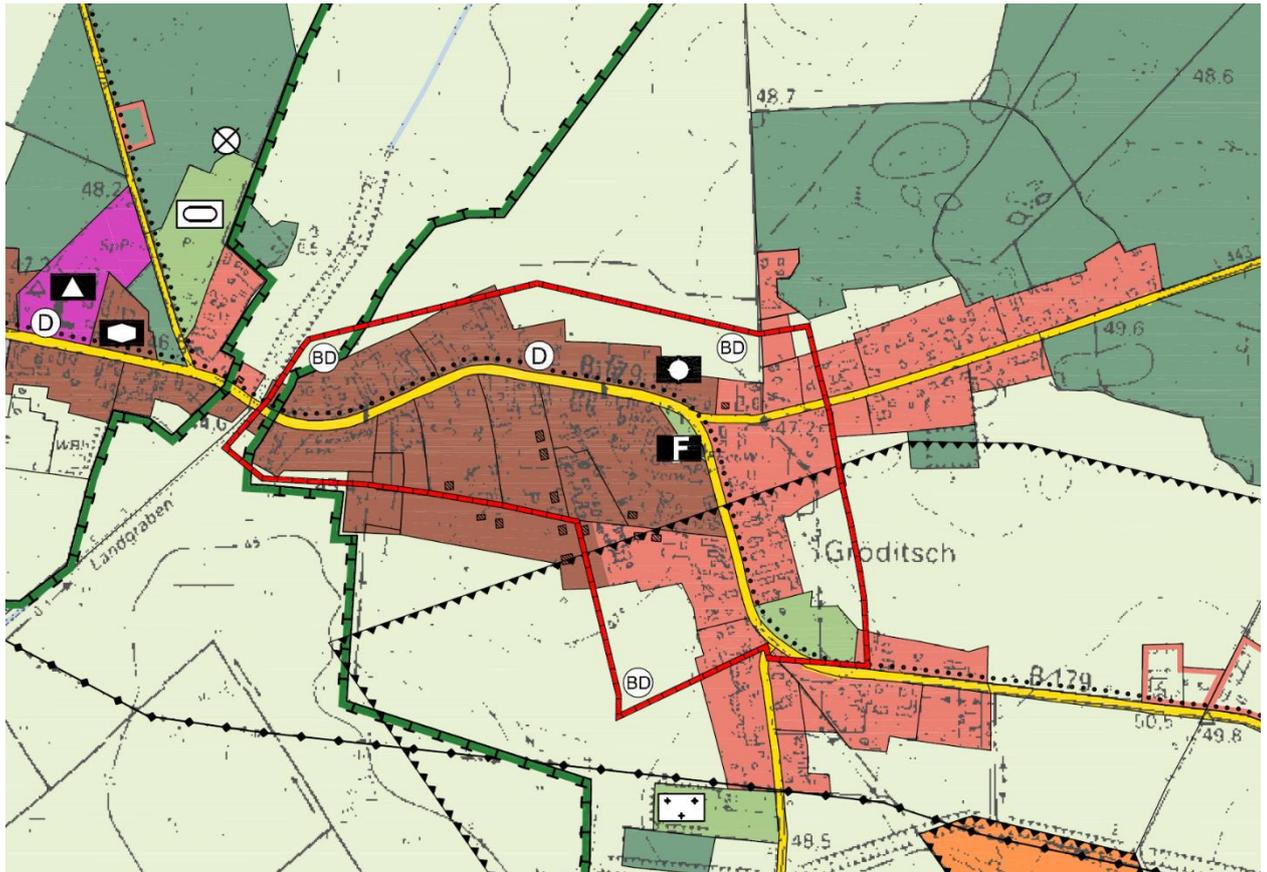
Die Ziele des Regionalplans werden von der hiesigen Planung nicht berührt.

Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde durch diese Planungsabsicht nicht berührt.

### 3.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Voraussetzung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung (ohne förmliches Verfahren) angepasst.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Märkische Heide

Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche dar. Weiterhin werden der Erhalt und die Sicherung von besonders wertvollen Dorfrändern und der Erhalt und Sicherung von kulturhistorischen Besonderheiten (Bau- und Bodendenkmale) als Ziel formuliert. Die Ausprägung des Dorfrandes hat entscheidenden Einfluss auf die ästhetische Wirkung in der freien Landschaft. Struktureiche Dorfmäntel mit Gärten/Obstgärten und kleinteiligem Grabeland gewährleisten eine homogene Einbettung der Dörfer in die Landschaft. Die wertvollen, naturnahen Dorfmäntel, die die Ortslage Gröditsch nahezu umschließen, sind daher unbedingt zu erhalten und zu entwickeln (Planungsrechtliche Festsetzung als privates Grünland im Zusammenhang mit Pflanzgeboten gem. § 9 (1) Nr. 25 und § 178 BauGB).

Für eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung muss die Lückenschließung im Innenbereich des Dorfes Priorität vor der Ausweisung und Entwicklung neuer Bauflächen am Dorfrand besitzen. Die Ausweisung neuer Bauflächen sollte dabei nicht in Bereichen mit

wertvollen Dorfmantelstrukturen (z.B. Obstwiesen) erfolgen. Bei allen neuen Bauvorhaben im Ortsgebiet (auch im Innenbereich) ist unbedingt darauf zu achten, dass sich Art und Maß der baulichen Nutzung an das vorhandene historische Dorfbild anpassen.

Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen B-Pläne oder sonstigen städtebaulichen Satzungen.

### **3.4 Sonstige städtebauliche Planungen (Bodendenkmale)**

Im Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal „12122 Gröditsch: „Dorfkern des deutschen Mittelalters und der Neuzeit, Siedlung des slawischen Mittelalters.“ Die Plangebietsfläche liegt etwa hälftig innerhalb des im FNP gekennzeichneten Bodendenkmalsbereichs. Das Bodendenkmal erstreckt sich über den historischen Dorfkerne.

Das Bodendenkmal steht aufgrund seiner besonderen Größenordnung für die Kulturgeschichte des Menschen unter Schutz und ist zu erhalten (§§ 3 Abs. 1, 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Dies gilt auch für die nähere Umgebung der Denkmale (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG). Bodendenkmale sind so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist (§ 7 Abs. 2 BbgDSchG). Im gesamten Bereich der Schutzfläche und der Umgebungsschutzzone können Maßnahmen deshalb nur zur Funktionssicherung bestehender Gebäude und Anlagen durchgeführt werden. Entsprechende Baumaßnahmen sind erlaubnispflichtig und sollen frühestmöglich bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung beantragt werden (§§ 9, 19 Abs. 1 BbgDSchG). Gleiches gilt für Änderungen der Nutzungsart. Bodendenkmalverträgliche Nutzungen sind einvernehmlich anzustreben. Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig. Verantwortlich hierfür ist der Veranlasser (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Falls archäologische Dokumentationen notwendig werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen

Für das Plangebiet bestehen keine weiteren Fachplanungen.

## **4. PLANUNGSKONZEPT**

### **4.1 Ziele und Zweck der Planung**

In der Gemeinde werden verstärkt Baugrundstücke nachgefragt. Die Nachfrage kommt gleichermaßen von jungen Familien aus der Region, als auch von stadtmüden Berlinern. Die Gemeinde fördert deshalb die Siedlungsentwicklung. Durch den demografischen Wandel hat die Bevölkerung in der Gemeinde den letzten Jahren abgenommen. Zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der Infrastruktur ist die Ausweisung von Siedlungsflächen geboten.

Die Gemeinde unterstützt deshalb die private Initiative des Eigentümers zur Baulandentwicklung. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt die Siedlungsfläche für 4 Eigenheime zu unterteilen und zur Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen.

Das Plangebiet liegt gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Das Vorhaben ist nicht privilegiert. Somit ist für dessen Entwicklung ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Hierfür bietet sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan an. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB, dient der Umsetzung eines konkreten Vorhabens durch einen

Initiator. Dafür wird zwischen der Gemeinde und dem Initiator ein Durchführungsvertrag geschlossen. Die Planungshoheit der Gemeinde bleibt bestehen.

Der Vorhabenträger hat in diesem Fall die Planungsziele mit der Gemeinde abgestimmt. Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Plangebietes und bereit das Plangebiet als Ganzes zu entwickeln und in angemessener Zeit bebauen zu lassen. Der Zeitraum wird im Durchführungsvertrag vereinbart.

Der Bebauungsplan dient in erster Linie der Schaffung von Wohngrundstücken. Die zu planende Bebauung soll sich an den regionalen Vorbildern orientieren und sich dem Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß Abs. 5 sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Mit der Planung werden die vorgenannten Ziele umgesetzt.

#### 4.2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan vom 6. Juni 2012 weist das Plangebiet für landwirtschaftliche Nutzung aus.

Durch die hiesige Planung werden die Grundzüge des FNP nicht berührt. Der Bebauungsplan reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Voraussetzung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung (ohne förmliches Verfahren) angepasst.

#### 5. PLANINHALT – mit Abwägung und Begründung

##### Vorbemerkung:

Es handelt sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind die Festsetzungen nicht an den § 9 BauGB gebunden. Die Festsetzungen dürfen abweichen, da sie sich am konkreten Vorhaben orientieren.

Da der Durchführungsvertrag im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, jedoch sich die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, ist in diesem Fall ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben herzustellen.

Hierfür ist folgende Festsetzung notwendig:

**Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.**

## 5.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Gröditsch in Flur 1 Teilflächen aus den Flurstücken 256/8 und 257. Die ausgewiesene Siedlungsfläche ist etwa 5.020 qm, hat eine Länge von ca. 125,5 m und eine Tiefe von 40,0 m. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung A mit dem Planzeichen 15.13 umrandet.

## 5.2. Art der baulichen Nutzung

**Für das Plangebiet wird als Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet (WA) auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.**

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung erfolgt mit dem Planzeichen 1.1.3 PlanZV. Der § 1 mit den Absätzen 4 bis 10 der BauNVO erlauben unter Voraussetzungen eine Differenzierung der Festsetzungen zur Art der Nutzung in Baugebieten. In § 4 BauNVO ist die genauere Zweckbestimmung geregelt, er gibt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vor.

Das Baugebiet soll aufgrund seiner Lage keine Nutzungen aufnehmen, die in den zentralen Bereichen der Gemeinde ihre Funktion besser erfüllen können und deshalb dort einzuordnen sind. Hier sollen keine Versorgungsfunktionen angesiedelt werden, die einem größeren Einzugsbereich dienen. Zur Umsetzung des Planungsziel wird der Nutzungskatalog aus § 4 BauNVO wie folgt den vorhabenbezogenen Planungszielen angepasst und festgesetzt:

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässig sind:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden,
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche kulturelle und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 5.3. Maß der baulichen Nutzung

### 5.3.1 Innerhalb des Geltungsbereichs beträgt die höchstzulässige Grundflächenzahl 0,3. Die Regelung zur Grundflächenüberschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt davon ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als relativer Wert gesteuert. Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses von mit baulichen Anlagen überdeckter und nicht überdeckter Grundstücksfläche.

Bei einer zweigeschossigen Bauweise des Wohnhauses stehen für Nebenanlagen wie Zufahrt, Wege, Terrassen, Garage, Schuppen, weitere Grundflächen zur Verfügung. (§ 19

Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) Diese Nutzungen entsprechen dem Vorbild aus der Nachbarschaft und fügen sich in das städtebauliche Erscheinungsbild ein.

### 5.3.2 Für die innerhalb des Plangebiets gelegenen Gebäude sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Es werden II Geschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht der ortstypischen Bebauung in der Nachbarschaft. Damit können ein- und zweigeschossige Gebäude errichtet werden. Eine weitere Regulierung der Gebäudehöhe erscheint für die Ortslage nicht angemessen.

Für dem Begriff Vollgeschoss verweist die aktuelle Brandenburger Bauordnung auf den § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008, der bezüglich der Geschossdefinition weiterhin gültig ist.

## 5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

**Die überbaubare Grundstücksfläche wird zeichnerisch mit dem Planzeichen 3.5 PlanZV als Baugrenze festgesetzt.** Zur Straße hin beträgt der Abstand 5,0 m, zu den seitlichen und zur hinteren Plangebietsgrenze beträgt der Abstand 3,0 m.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist. Außerhalb dieser Flächen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe).

Die Abstände zur Straße und den seitlichen Grenzen ergeben sich aus dem Ortsbild und dem seitlich gebotenen Grenzabstand. Die hintere Baugrenze wird ebenfalls auf drei Meter festgesetzt, weil in dieser Ortslage typische Bebauungstiefe bereits deutlich tiefer ausfällt. Deshalb soll ab Straße eine Bebauungstiefe von 37 m ermöglicht werden. Davon entfallen nochmals 5,0 m für die straßenseitige Baugrenze. Die Baugrenze kann über alle zu teilenden Baugrundstücke hinweg gelten, da nach einer Teilung zwischen den Hauptgebäuden die Abstandsflächen gemäß der Bauordnung wirksam werden.

Hintergrund ist der LEP HR der in seiner Festsetzung Z 5.5 (2) die Eigenentwicklung der Kommunen im ländlichen Raum auf 1 Hektar / 1000 Einwohnerinnen und Einwohner reduziert. Die Gemeinde muss insofern mit der Ausweisung von Siedlungsflächen sparsam umgehen. Dieser Umstand führte zu der ortsuntypischen Plangebietstiefe von nur 40 m. Bei den Festlegungen des LEP HR hatten die Planer an wesentlich kleinere Grundstücksschnitte gedacht, als wie sie im ländlichen Raum üblich sind.

## 5.5 Bauweise

### 5.5.1 Wohngebäude dürfen nur als Einzelhäuser in offener Bauweise errichtet werden.

Die Bauweise wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung der Bauweise dient vor allem der Gestaltung des Ortsbildes. Die BauNVO ermöglicht es, eine offene, eine geschlossene oder eine abweichende Bauweise festzusetzen. Nach dem Planungskonzept orientieren sich die Bebauungsstrukturen im Plangebiet, soweit wie möglich, an regionaltypischen bzw. lokalen Vorbildern. Entsprechend wird eine offene Bauweise gefordert. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (Abstandsfläche nach Landesrecht) errichtet.

Die Länge der Hausformen darf bei einer offenen Bauweise das Maß von 50 m nicht überschreiten. Da nicht zwangsweise von einer Parzellierung des Baugebietes ausgegangen werden darf, könnten mit einer offenen Bauweise große Baukörper realisiert werden.

Im Rahmen der offenen Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig, wenn keine Regelungen bestehen. Die Bauweise wird den planerischen Zielen entsprechend im vorliegenden Fall auf Einzelhäuser beschränkt. Einzelhäuser sind allseits freistehende Gebäude mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen.

**5.5.2 Als maximale Traufhöhe (TH) werden 5,0 m festgesetzt. Als maximale Firsthöhe (FH) werden 10,0 m festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt (HP ü. DHHN 2016) wird die die Straßenhöhe von 48,20 m festgesetzt.**

Für eine zweigeschossige Bebauung ist eine Traufhöhe von 5,00 m über dem Straßenniveau ausreichend. Damit können ortstypische Gebäude z.B. mit einem Sockel von 0,5 m, einer Geschosshöhe des EG von 3,50 m und einem Drempe für den Dachausbau bis zur Wandhöhe von 5,00 (gemäß Bauordnung) problemlos errichtet werden. Auch bei einem breiten Giebel ist noch ein 45° geneigtes Dach möglich, ehe die Firsthöhe erreicht wird. Durch die Festsetzung verbleiben reichlich Gestaltungsspielräume zur Ausbildung eines Dachgeschosses.

**5.5.3 Das Plangebiet ist in vier Baugrundstücke zu unterteilen.**

Der § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB erlaubt Regelungen für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße festzusetzen. Entsprechend dem Leitbild sollen Grundstücke mit einer für den ländlichen Raum angemessenen Größe entstehen. Damit wird vermieden, dass eine untypische zu dichte Bebauungsstruktur entsteht.

Bei einer Plangebietsgröße von ca. 5.020 qm würde bei einer Teilung in 4 gleichgroße Grundstücke jeweils 1.255 qm auf ein Baugrundstück entfallen. Diese Grundstücksgröße ist für den ländlichen Raum als angemessen zu bewerten. Die Grundstücksfläche erlaubt eine ausreichend große Bebauung. Durch die weitere Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird gesichert, dass der überwiegende Teil der Grundstücksfläche gärtnerisch genutzt wird.

Ziel der Festsetzung ist es, eine Bebauung von vier Eigenheimen zu sichern und gleichzeitig dem Vorhabenträger und seinem Nachbarn ausreichenden Gestaltungsspielraum für den Übergang zum vorhandenen Innenbereich zu lassen.

**5.6 Grünordnerische Festsetzungen**

**Innerhalb des Plangebietes sind pro angefangene 400 qm Baugrundstücksfläche ein Baum anzupflanzen. Pro Baugrundstück sind mindestens 100 qm flächige Gehölzpflanzungen zusammenhängend oder in Teilflächen, mit einer Mindestbreite von 2,0 anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt ein Strauch je 2 qm dieser Fläche.**

**Die Anlage von Schottergärten mit mehr als 5 qm Gesamtfläche pro Baugrundstück ist unzulässig.**

Das Erfordernis, „Grünordnerische Festsetzungen“ in den B-Plan aufzunehmen, ergibt

sich aus der Erfüllung den Forderungen von § 1a Abs. 3 BauGB sowie den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Gemeinde. Unter dem Begriff „Grünordnerische Festsetzungen“ werden die in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst.

Die grünordnerischen Festsetzungen erfolgen auf Grundlage des § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB zur Umsetzung der städtebaulichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen. Gleichzeitig werden die Vorgaben des Landschaftsplanes beachtet und umgesetzt.

Entsprechend den Planungszielen der Gemeinde soll für das Plangebiet eine Mindestbepflanzung gesichert werden. Die Flächenkulisse entspricht der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten. Die Pflanzungen auf den privaten Flächen werden auf ausreichend großen Grundstücken vorgesehen, sodass hieraus keine Einschränkungen für die Hauptgebäude, die Nebengebäude und Wege entstehen.

Für ein durchschnittlich großes Baugrundstück innerhalb der festgesetzten Grundstückszahl sind nach dieser Festsetzung 4 Bäume und 100 qm flächige Gehölzpflanzung anzulegen. Die Bäume können auch innerhalb der Gehölzpflanzung stehen. Die Gehölzfläche darf auf Teilflächen verteilt werden. Durch die Festsetzungen werden die privaten Grundstückseigentümer nicht erheblich eingeschränkt. Eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke bleibt weiterhin möglich. Die empfohlene Pflanzliste enthält eine ausreichende Anzahl an Obstbäumen und fruchttragenden Gehölzen, die innerhalb von Hausgärten im ländlichen Raum typisch sind.

Die Anlage großflächiger Schottergärten ist ortsuntypisch. Sie ist unerwünscht.

## 5.7 Sonstige Planinhalte und Hinweise zum Planungsrecht

### 5.7.1 Brandschutz

Die zulässigen Gebäude gehören nach BbgBO sämtlich in die Gebäudeklasse 1. Auf Grund der Gebäudeform zusammen mit den umliegenden Freiflächen sind die Gebäude im Brandfall von allen Seiten gut zugänglich.

Der Richtwert für den Löschwasserbedarf laut den technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405 lautet für ein Wohn- oder Misch- oder Dorfgebiet mit < als 3 geschossiger Bauweise, kleiner Gefahr der Brandausbreitung durch feuerbeständige Umfassungen und harter Bedachung = **48 m<sup>3</sup>/h**.

Die Anfahrt der Feuerwehr ist über die Bückchener Straße in den Sinna Weg problemlos möglich. Zusätzliche Aufstellflächen sind aufgrund der möglichen Gebäudegröße nicht erforderlich. Zur Löschwasserversorgung stehen u.a. zur Verfügung: Tanklöschfahrzeuge der Gemeinde-Feuerwehr, eine Zisterne mit 40 cbm in der Straße zum Bahnhof 8 und eine Zisterne mit 20 cbm in der Bückchener Straße 14. Die Zisternen sind > 300 m vom Plangebiet entfernt.

Weitere Vorgaben sind nach Abstimmung mit dem örtlichen Brandschutzverantwortlichen durch den Vorhabenträger innerhalb des Durchführungsvertrages sicher zu stellen.

### 5.7.2 Hinweise zum Bodendenkmal

Im Plangebiet befindet sich das **Bodendenkmal 12122 Gröditsch, Fundplatz 6**: „Dorfkern des deutschen Mittelalters und der Neuzeit, Siedlung des slawischen Mittelalters.“ Die Plangebietsfläche liegt etwa hälftig innerhalb des im FNP gekennzeichneten Bodendenkmalbereichs. Das Bodendenkmal erstreckt sich über den historischen Dorfkerne.

Das Bodendenkmal steht aufgrund seiner besonderen Größenordnung für die Kulturgeschichte des Menschen unter Schutz und ist zu erhalten (§§ 3 Abs. 1, 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Dies gilt auch für die nähere Umgebung der Denkmale (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG). Bodendenkmale sind so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist (§ 7 Abs. 2 BbgDSchG). Im gesamten Bereich der Schutzfläche und der Umgebungsschutzzone können Maßnahmen deshalb nur zur Funktionssicherung bestehender Gebäude und Anlagen durchgeführt werden. Entsprechende Baumaßnahmen sind erlaubnispflichtig und sollen frühest möglich bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung beantragt werden (§§ 9, 19 Abs. 1 BbgDSchG). Gleiches gilt für Änderungen der Nutzungsart. Bodendenkmalverträgliche Nutzungen sind einvernehmlich anzustreben. Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig. Verantwortlich hierfür ist der Veranlasser (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Falls archäologische Dokumentationen notwendig werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen.

In die Planurkunde wurde ein Hinweis auf das Bodendenkmal aufgenommen.

#### 5.7.3 **Zäune im Außenbereich**

Für den Fall, dass bei der Planumsetzung neue Grundstücke über den Planbereich hinaus nach Westen gebildet werden, wird darauf hingewiesen, dass die Flächen außerhalb des Plangebietes weiterhin als Außenbereich gelten. Sollten dort Zäune gestellt werden, so sind dafür Baugenehmigungen einzuholen.

#### 5.7.4 **Niederschlagswasser**

Gemäß § 54 BbgWG ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird. Das Brandenburgische Wassergesetz verlangt, dass Niederschlagswasser, welches nicht verunreinigt ist, auf dem Grundstück zu versickern ist.

#### 5.7.5 **Bodenschutz**

Gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

#### 5.7.6 **Artenschutz**

Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz der u. U. für das Vorhaben relevanten Arten erforderlich. Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und das Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht wird, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

### 5.7.7 **Gemeinbedarfsflächen**

Gemeinbedarfsflächen sind nicht erforderlich. Das Plangebiet ist Bestandteil des Dorfes Gröditsch mit dem benachbarten Ort Groß Leuthen. Die Orte verfügen ausreichende Infrastruktur, um den Gemeinbedarf abzudecken.

### 5.7.8 **Gestaltungsregelungen**

Zusätzliche über die Landesbauordnung hinausgehende Gestaltungsregelungen sind wegen der Nutzungsart als Wohngebiet nicht erforderlich.

### 5.7.9 **Hinweis auf Flurbereinigungsverfahren**

Eine Teilfläche des Plangebietes befindet sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Flurbereinigungsverfahren Pretschen VNr. 300114. Bei Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen ist zuvor die Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde einzuholen.

### 5.7.10 **Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes**

Es liegen keine Erkenntnisse zu einer Kampfmittelverdachtsfläche vor. Eine Antragstellung zur Überprüfung ist nicht erforderlich.

### 5.7.11 **Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen besitzen nur Informationscharakter. Sie weisen auf faktische und/oder rechtliche Gegebenheiten hin, die außerhalb des von der Gemeinde bestimmten normativen Inhalts des B-Planes liegen, die aber für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke von Bedeutung sein können.

Die Festsetzungen des B-Planes werden soweit erforderlich durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und / oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 und 6 BauGB sind nicht erforderlich. Es sind keine Sicherungen gegen Naturgewalten erforderlich, es ist kein Bergbau vorhanden, es liegt keine Bodenbelastung im Plangebiet vor.

## 6. UMWELT

### 6.1 **Einleitung**

Nachfolgend werden die wichtigsten Aspekte des aktuellen Umweltzustandes und die Auswirkungen der Planung dargestellt. Die Bewertung des Zustandes wie auch die der Eingriffe sind abhängig von aktuellen gesellschaftlichen Zielvorstellungen und entsprechenden Wertsetzungen. Die Gewichtung der Umweltbelange hat in den letzten 20 Jahren stetig zugenommen.

Basis für die Beschreibung der Schutzgüter sind die heutige Nutzung, die Nutzungsintensität und die Vorbelastung der Flächen sowie die Ausprägung der natürlichen Faktoren des Standortes. Es ist zu beachten, dass Eingriffe in die Umwelt, die vor der Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgt sind oder zulässig waren gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 nicht auszugleichen sind.

## 6.2 Natürliche Standorteigenschaften

Der geologische Aufbau der Region wurde in der Eiszeit geprägt. Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Gliederung Leuthener Sandplatte in der Region Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet. Nach Jahrhunderten anhaltender und nunmehr zurückgehender landwirtschaftlicher Nutzung ist mit besonders werthaltigen Bodeneigenschaften nicht zu rechnen. Die vorhandene Kulturlandschaft ist durch den Menschen geschaffen und durch dessen Wirken geprägt.

Durch die Nutzung des geplanten Vorhabens werden keine besonderen Emissionen ausgelöst und keine besonderen Abfälle bzw. Abwasser erzeugt. Es werden keine Stoffe und Techniken eingesetzt, die für die Umwelt besonders relevant sind. Es bestehen keine besonderen Risiken für Unfälle, Havarien oder gar Katastrophen.

Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Auswirkungen der zu erwartenden Klimaveränderungen oder gegenüber anderen Umwelteinflüssen besteht nicht. Andere Planvorhaben im Umfeld, die kumulativ zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.

## 6.3 Fläche & Boden

Der Begriff „Fläche“ ist im Sinne von „Flächenverbrauch“ bzw. „Flächeninanspruchnahme“ zu verstehen. In diesem Sinn ist der Geltungsbereich als Ganzes als Bestandsfläche zu verstehen. Im vorliegenden Fall gibt es keine Flächen im Geltungsbereich, die verändert werden.

Der Boden ist ein wichtiger abiotischer Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Er nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Der Boden ist Träger der Vegetation, Lebensraum von Organismen, Filter für Luft, Wasser und sonstige Stoffe, Wasserspeicher, Element im Klima und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Der Bodenschutz richtet sich auf die Sicherung dieser ökologischen Funktionen. Insbesondere geht es um die Reduzierung der Überdeckung der Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen (d. h. um eine Minimierung der Flächenversiegelung). Bei den im Plangebiet vorhandenen Böden handelt es sich überwiegend um vergleyte Böden mit teilweisem Retentionspotenzial (meist in spätpleistozänen Sedimenten, nur kleinflächig in Sander- oder Moorgebieten). Aufgrund der Bodeneigenschaften wird der Niederschlagswasserabfluss in das Grundwasser kaum behindert.

Geschützte Böden sind nicht vorhanden. Vorbelastungen können aus dem Eintrag von Düngemitteln aus der landwirtschaftlichen Nutzung vorhanden sein. Eine besondere Schutzwürdigkeit der Böden ist nicht vorhanden. Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ist nicht erkennbar. Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind von eher geringer Bedeutung für die Umwelt.

Die Planung schafft die Voraussetzungen dafür, dass der Standort für die vorgesehene Nutzung vollständig zur Verfügung gestellt werden kann. Die Bestandsnutzung geht verloren. Die Außenbereichsfläche wird als Ganzes Teil der Siedlungsfläche der Ortslage.

Auswirkungen auf die Bodenfunktionen entstehen vor allem durch Versiegelung von Flächen. Dadurch werden alle Bodenfunktionen dauerhaft betroffen. Zu berücksichtigen sind die vorhandenen Vorbelastungen aus der vorangegangenen Nutzung. Durch Minderungsmaßnahmen können die Auswirkungen verringert werden. Die Bilanzierung der Flächen ist am Ende dieses Abschnitts dargestellt.

#### 6.4 Lebensraum, Tiere und Pflanzen

Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile von Ökosystemen, welche wiederum Teil der Umwelt sind. Ein intaktes Ökosystem zeichnet sich durch eine an den Randbedingungen gemessene optimale Vielfalt aus. Durch Änderungen in der Flächennutzung ist die Vielfalt der Ökosysteme selbst sowie die der Tier- und Pflanzenarten und damit die Vielfalt der genetischen Informationen gefährdet.

Ziele sind der Erhalt der Vielfalt, der Schutz gefährdeter Arten, die Sicherung von Lebensräumen und der Erhalt der Vernetzung von Lebensräumen untereinander. Daraus abgeleitet sind die Biotopfunktion und die Biotopnetzfunktion des Gebietes sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Im Plangebiet sind keine bedeutenden Vegetationsstrukturen vorhanden, die Tieren als Lebensraum dienen können. Die Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt, sodass das Vorhandensein von bodenbrütenden Vögeln, oder Reptilien ausgeschlossen werden kann. Mangels Wasser gibt es auch keine Amphibien. Die vorhandene Naturausstattung ist von geringer Bedeutung für die Umwelt.

Mit einer Bebauung der Flächen geht ein Verlust von Lebensraum einher. Ein Planungsziel besteht in der Ortsrandgestaltung durch das Anpflanzen von Bäumen und flächigen Gehölzstrukturen. Die neue Vegetationen schafft Lebensraum für Kleintiere u.a. Vögel und Reptilien. Die Freiflächen der Wohngrundstücke werden gärtnerisch genutzt, sodass neuer kleinteiliger Lebensraum entsteht, der sich positiv auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auswirken wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind insgesamt positiv zu bewerten.

#### 6.5 Biologische Vielfalt

Unter dem Begriff „Biologische Vielfalt“ wird die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten, einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen erfasst.

Im Vergleich zu dem ca. 100m entfernt liegenden Lebensraum Wald, weisen die hier vorhandenen Strukturen keine besondere Vielfalt an Arten auf. Die Vorbelastungen ergeben sich durch über Jahrzehnte anhaltende Beeinflussung durch den Menschen und die karge Naturausstattung. Für die biologische Vielfalt ist der Standort von geringer Bedeutung.

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die veränderten Lebensräume werden sich positiv entwickeln, da für die Pflanzmaßnahmen einheimische Arten zur Anwendung kommen. Durch die gärtnerische Nutzung der künftigen Freiflächen der Wohngrundstücke wird ein kleinteiliges Nutzungsmosaik entstehen, was sich positiv auf die Artenvielfalt auswirkt.

#### 6.6 Wasser

Oberflächengewässer sind als Lebensraum Bestandteil des Naturhaushaltes und der Landschaft. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Ziel ist der Erhalt und die Reinhaltung des Wassers. Daraus abgeleitet sind die Abflussregelungsfunktion und die Lebensraumfunktion der Gewässer zu berücksichtigen.

Grundwasser dient der Trinkwasserproduktion und der Pflanzenwelt als Lebensgrundlage. Das Ziel besteht in der Sicherung der Qualität und Quantität des Wasserdargebots. Bei der Planung sind die Themen Grundwasserdargebot, Grundwasserneubildung und

Grundwasserschutz beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind deshalb die schadlose Versickerung von Niederschlagswasser, der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser im Hochwasserfall zu fördern. Zu betrachten ist darüber hinaus der sachgerechte Umgang mit dem Abwasser.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserstand ist vorherrschend niedrig. Die Ableitung der anfallenden Niederschläge und die Zuleitung dieser zum Grundwasser werden durch die Bodeneigenschaften begünstigt. Die vorhandenen Bodeneigenschaften können, aufgrund der geringen Filterfunktion einen Eintrag von Schadstoffen begünstigen. Auswirkungen entstehen vor allem durch Bodenbefestigungen und Versiegelungen von Flächen. Auf weniger Bodenfläche wird dieselbe Menge anfallenden Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht.

Da jedoch das anfallende Niederschlagswasser weiterhin vollständig auf den Grundstücken versickert wird, sind keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

## 6.7 Landschaft

Die Landschaft ist das Ergebnis der Überlagerung aus den naturräumlichen Bedingungen und der historischen sowie aktuellen Nutzung durch den Menschen. Die Landschaft stellt die Grundlage für das Landschaftserleben und die Erholung innerhalb der Landschaft dar. In Bezug auf das Schutzgut Landschaft geht es um das Erleben des Landschaftsbildes in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Beeinträchtigungen sollen vermieden werden. Zum ändern geht es um die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Daraus abgeleitet sind die landschaftsökologische und die landschaftsästhetische Funktion des Gebietes zu beachten. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

Der nördliche Ortsrand von Gröditsch stellt sich als „grüner“ Gehölzsaum aus Streuobst und Gehölzen dar. Im Plangebiet sind bisher keine Vegetationsstrukturen vorhanden. Die Landwirtschaft wird auf großen Schlägen betrieben. Insgesamt betrachtet ist das Schutzgut Landschaft in diesem Bereich von geringer Bedeutung.

Auswirkungen ergeben sich durch die in die Landschaft hineinwirkende Bebauung. Durch Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf das Niveau der umliegenden Gebäude bleiben die Auswirkungen gering. Die städtebauliche Silhouette verschiebt sich um eine Baureihe, bleibt aber insgesamt erhalten. Der Übergang zur Landschaft wird durch eine festgesetzte Bepflanzungspflicht gesichert. Damit wird eine Einbindung der Siedlungsstruktur in das Landschaftsbild hergestellt. Insgesamt kommt es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

## 6.8 Klima und Luft

Das Klima ist ein bedeutender Umweltfaktor, der alle Schutzgüter betrifft. Für die Bauleitplanung bedeutsam sind vor allem die lokalen Verhältnisse (Mikroklima). In diesem Zusammenhang sind die bestehenden oder hervorgerufenen Wirkungen auf den Menschen, auf das Ökosystem und die klimatische Ausgleichsfunktion zu berücksichtigen. Die Luft ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Luftverunreinigungen betreffen fast alle Schutzgüter. Entsprechend ist es Ziel der Bauleitplanung jegliche in Emissionen zu vermeiden bzw. soweit möglich gering zu halten.

Daraus abgeleitet ist vor allem die Luftreinigungsfunktion und damit verbunden die lufthygienische Ausgleichsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen. Das Klima weist keine

Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima mit üblichen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und mäßigen Niederschlägen.

Im Plangebiet sind keine Nutzungen vorhanden, die Auswirkungen auf die Luftqualität haben. Klimatische und lufthygienische Belastungsquellen sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels werden auch den Standort betreffen.

Hierbei geht es voraussichtlich um stärkere Niederschlagsereignisse, die bei der Dimensionierung der Entwässerungssysteme zu beachten sind. Ferner ist mit größerer Trockenheit und mit stärkeren Stürmen zu rechnen. Die baulichen Anlagen, insbesondere die Dächer sind entsprechend auszurüsten. Durch Baumreihen und einen strukturierten Gehölzsaum kann eine Windabschirmung erfolgen.

Aufgrund der minimalen Versiegelung und der zusätzlichen Neuanpflanzung im Plangebiet kommt es zu keinen klimatischen Veränderungen in der Region.

### **6.9 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt**

Der Mensch ist von Beeinträchtigungen aller Schutzgüter, die seine Lebensgrundlage bilden, betroffen. Für die Betrachtung des Menschen als „Schutzgut“ im Rahmen der Umweltprüfung sind vor allem gesundheitliche und regenerative Aspekte von Bedeutung. Die Potenziale der Umwelt für die Erholungs- und Freizeitfunktion sollen erhalten und entwickelt werden. Weiterhin sind gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

Daraus leiten sich Anforderungen an die Siedlungsfunktionen ab. (Arbeits-, Wohn- und Wohnumfeld-Funktion) Hinzu kommt die Erholungsfunktion des Gebietes. Das Plangebiet wird bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt. Durch die Planung werden Flächen für eine Wohnnutzung verfügbar gemacht. Es werden keine Nutzungen vorbereitet von denen schädliche Emissionen ausgehen werden. Die Fläche steht künftig nicht mehr der Landwirtschaft und damit der Erzeugung von z.B. Nahrungs- und Futtermitteln zur Verfügung. Mit der Planung wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Im Ergebnis überwiegen für das Schutzgut Mensch die positiven Auswirkungen.

### **6.10 Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind vom Menschen gestaltete Bauwerke und Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturellem Wert sind. Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft von materieller Bedeutung sind.

Das Schutzziel in Bezug auf Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart. Wertvolle Gemeinde- und Ortsbilder, Ensembles sowie geschützte und schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler einschließlich deren Umgebung sind zu schützen.

Das Schutzgut ist bei der vorliegenden Planung nicht betroffen, da Kultur- und Sachgüter nicht vorhanden sind. Auf das in einer Teilfläche des Plangebiets vermutete Bodendenkmal wurde gesondert hingewiesen.

### 6.11 Wechselwirkungen

Der Begriff „Wechselwirkungen“ umfasst in der Umwelt ablaufende Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse ist Ursache des Umweltzustandes. Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maß gegenseitig. Die Regulation erfolgt über Rückkopplungen von inneren und äußeren Faktoren. Es entstehen komplexe Wirkungsketten und -netze.

In der Bauleitplanung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und die Wirkungen aus Verlagerungseffekten, Kumulationseffekten, synergistischen Effekten sowie den komplexen Zusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten. Durch die Vorhaben im Plangebiet sind keine Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion hinausgehen, erkennbar.

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind im vorliegenden Fall nur von geringer Bedeutung für die Umwelt. Erwähnenswerte Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch die Planung nicht zu erwarten.

### 6.12 Bewertung des Umweltzustandes und der Auswirkungen

Die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter sind, bei Umsetzung des Planungsziels nicht vermeidbar. Allerdings sind aufgrund der Vorbelastungen und der Lage des Siedlungsgebietes, keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die Auswirkungen können durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen deutlich reduziert werden.

Wenn der B-Plan nicht aufgestellt bzw. umgesetzt wird, würde die bestehende landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt werden. Eine Boden- oder Biotopverbesserung wäre nicht zu erwarten. Mit Ausnahme des Schutzgüter Mensch, Pflanzen- und Artenreichtum, würden sich für die anderen Schutzgüter keine Änderungen ergeben.

Die umgesetzte Planung wirkt sich insbesondere durch die einhergehende Gartenbegrünung auf folgende Schutzgüter positiv aus: Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Artenreichtum, Biologische Vielfalt, Mensch, Bevölkerung und Gesundheit.

### 6.13 Habitatschutz

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG, werden nicht beeinträchtigt. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen

### 6.14 Artenschutz

Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) scheitern muss, ist nicht umsetzbar. Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich an konkrete Bauvorhaben, erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend beurteilt und gelöst werden. Im Rahmen der Bauleitplanung geht es darum vorausschauend zu prüfen, ob unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse der Planumsetzung entgegenstehen und ob ein Verstoß die Durchführung eines B-Planes generell infrage stellt. Ein solcher Plan wäre unzulässig bzw. unwirksam, weil er nicht umgesetzt werden kann.

Im Plangebiet sind gegenwärtig keine spezifischen Biotope und Randbedingungen vorhanden, die das Vorkommen von relevanten Arten begründen lassen. Da ein Bebauungsplan auch in der Zukunft Gültigkeit hat, kann das potenzielle Vorkommen von relevanten Arten für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Die wichtigste Vermeidungsmaßnahme, um bei der Vorhabenrealisierung nicht in Konflikt mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu geraten, ist eine „Bauzeitenregelung“ in Kombination mit einer zeitnahen Erfassung des Bestandes und Baubetreuung. Mit deren Anwendung lassen sich insbesondere Verstöße gegen das Störungs- und Tötungsverbot wirkungsvoll vermeiden.

Dabei geht es um die Beschränkung von Eingriffen wie z. B. die Baufeldfreimachung Abrissarbeiten, Baumfällarbeiten, usw. in Zeiten, in denen die sensiblen Arten nicht brüten, ihre Jungen aufziehen oder Eier ablegen. Die entsprechenden Zeiten sind artspezifisch.

Eine generelle absolut verbindliche Bauzeitenregelung ist nicht erforderlich. Wenn durch ein konkretes Vorhaben nachweislich z. B. keine Arten betroffen sind, darf natürlich zu jeder Zeit gebaut werden. Eine strikt festgesetzte Bauzeitenregelung wäre dann nicht erforderlich. Sie würde die Baufreiheit unverhältnismäßig beeinträchtigen.

Das gilt aber nicht für Eingriffe in den Gehölzbestand. In diesem Fall wären dann die einschlägigen Verbote des BNatSchG maßgeblich. Eine Vermeidung der Anwendung der Bauzeitenregelung ist also durch eine, im Bezug zur Vorhabenrealisierung, zeitnahe Kontrolle und Bestandsüberprüfung z. B. im Rahmen einer sogenannten „ökologischen Baubegleitung“ möglich.

Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist über die gesamte Realisierungszeit eine entsprechende Baubetreuung erforderlich. Konkret ist eine obligatorische Überprüfung von Baumhöhlen, Gebäuden u.a. potenziellen Brutplätzen, die in Anspruch genommen werden, erforderlich. (Soweit vorhanden)

Die genannten Maßnahmen sind geeignet und ausreichend damit einer Betroffenheit der relevanten Arten ausgeschlossen werden kann. Sollten die Bauzeitenregelung und ökologische Baubegleitung nicht ausreichen, so können immer noch CEF-Maßnahmen umgesetzt werden (Anbringen von Nisthilfen, Umsiedeln der Reptilien usw.)

All diese Maßnahmen sind wegen der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten.

Gleichwohl wird in das Plandokument folgender Hinweis zum Artenschutz aufgenommen:

„Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen.

Bei allen künftigen Vorhaben im Geltungsbereich, die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau von Dachgeschossen sowie Fassaden oder Fällung eines Baumes beinhalten, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kurzzeitig vor Beginn der Maßnahme (bis maximal 2 Wochen) eine Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens zu übermitteln.“

Siehe auch Artenschutzbeitrag von Dr. Klaus-Peter Götz vom 19. Mai 2021

## 6.15 Empfohlene Pflanzliste

Deutscher Name	Botanischer Name	Obstbäume
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Apfel
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Alexander Lucas
Schwarz-Erle	<i>Ainus glutinosa</i>	Bitterfelder Bohnapfel
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	Chalamowsky
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Clapps lieblich
Blutroter Hartriegel	<i>Comus sanguinea s.l.</i>	Coulons Renette
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Cox Orange Renette
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Freiherr von Berlepsch
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Geflammtter Kardinal
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>	Gelber Edelapfel
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Grauen Herbstrenette
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Jacob Ebel
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Landsberger Renette
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Winterrambur
Liguster	<i>Lingustrum vulgare</i>	Zwetschen
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i> agg.	Buehler Frühzwetsche
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	Hauszwetsche
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>	Kirsche
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>	Büttners Rote Knorpelkirsche
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Große Prinzessinnenkirsche
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Dönissens gelbe Knorpelkirsche
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>	Große Knorpelkirsche
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	Schneiders späte Knorpelkirsche
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Nuss
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Walnuss
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i> agg.	Birne
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Bunte Julibirne
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Gellerts Butterbirne
Keilblättrige Rose	<i>Rosa elliptica</i> agg.	Großer Katzenkopf
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Gute Graue
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	Neue Poiteau
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>	Pastorenbirne
Ackerbrombeere	<i>Rubus caesius</i>	Petersbirne
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	Prinzessin Mariane
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>	Rote Bergamotte
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	Gelbmöstler
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>	Grüne Jagdbirne
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	Mirabellen
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>	
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	

## 6.16 Flächenbilanz

		Bestand in qm	Planung in qm	Änderung in qm
<b>Landwirtschaftsfläche</b>		5.020	-5.020	-5.020
<b>Allg. Wohngebiet</b>		0	5.020	5.020
<b>davon max. zul. Grundfläche</b>	0,3	0	1.506	1.506
<b>Mögliche Nebenanlagen</b>	0,15	0	753	753
<b>Mögliche Gartenfläche</b>	0,55	0	2.761	2.761
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>		5.020	5.020	5.020

## 7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet ist zurzeit Teil einer größeren landwirtschaftlich genutzten Fläche. Diese Nutzung wird aufgegeben.

### 7.2. Gemeinbedarfseinrichtungen

Das Vorhaben wirkt sich nicht spürbar auf die Kapazitäten in Einrichtungen für den Gemeinbedarf aus. Das Vorhaben stabilisiert die die Einwohnerzahl in der Gemeinde und wirkt dem demografischen Wandel entgegen.

### 7.3. Verkehr

Das Vorhaben hat wegen seines geringen Umfangs keine nennenswerten Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenverkehr.

### 7.4. Ver- und Entsorgung

Abwasser, Frischwasser, Strom und Telefon liegen in der Straße an. Das Vorhaben trägt insbesondere mit seinem Bedarf an Wasser und Abwasser zur Auslastung des Zweckverbandes bei und stabilisiert damit die Verbrauchspreise.

### 7.5. Natur, Landschaft, Umwelt

Von dem Vorhaben geht keine besondere Belastung auf die Umwelt aus. Vielmehr wirkt sich die umgesetzte Planung durch die einhergehende Gartenbegrünung auf folgende Schutzgüter positiv aus: Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Artenreichtum, Biologische Vielfalt, Mensch, Bevölkerung und Gesundheit. Siehe den Abschnitt Nr. 6. Umwelt.

### 7.6. Kosten und Finanzierung

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

## 8 VERFAHREN

Die Verfahrensschritte werden soweit erforderlich im Verlauf des Verfahrens aktualisiert. Im vorliegenden Fall soll das Verfahren auf der Grundlage des § 13b BauGB geführt werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen sind erfüllt. Bei diesen Verfahren sind u.a. keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. Der Plangeber kann von der frühzeitigen Beteiligung / Information der Öffentlichkeit und der Behörden absehen.

### 8.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Märkische Heide hat am 18. November 2019 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Sinna-Weg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der Beschluss wurde am 8. Januar 2020 im Amtsblatt Nr. 1 bekannt gemacht.

### 8.2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Märkische Heide hat in öffentlicher Sitzung am 29.06.2020 mit Beschlussnummer 2020-40 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Sinna-Weg“ in der Fassung vom 15. Mai 2020 gebilligt und zur öffentlichen Auslage sowie Trägerbeteiligung bestimmt. Der Beschluss wurde im Amtsblatt mit Erscheinungsdatum vom 5. August bekannt gemacht. Auf das vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 wurde hingewiesen, wonach von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### 8.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Stand vom 15. Mai 2020 wurde vom 17. Aug. bis zum 17. Sept. 2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 8 vom 5. August 2020 bekannt gemacht. Dabei wurde auf den Verzicht einer Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB hingewiesen.

Bis zum 17. Sept. 2020 gingen drei Stellungnahmen mit Hinweisen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Gemeindeverwaltung ein.

### 8.4 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt 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 5. August 2020 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 15. Mai 2020 aufgefordert.

Bis zum 18. Sept. 2020 gingen 24 Behördenstimmungen bei der Gemeinde ein.

### 8.5 Betroffenheitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Die von Änderungen der Planung betroffenen Behörden wurden nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ nochmals zu Stellungnahmen bis zum \_\_\_\_\_ aufgefordert. Die Stellungnahmen können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen der

Planung abgegeben werden. Die Beteiligung wird nach Satz 4 auf die von den Änderungen betroffenen Behörden beschränkt.

### **8.6 Abwägungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Märkische Heide hat am \_\_\_\_\_ die vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und gemäß § 1 (6) BauGB geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ mitgeteilt worden.

### **8.7 Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Märkische Heide hat am \_\_\_\_\_ den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Sinna-Weg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit selbem Datum gebilligt.

### **8.8 Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Sinna-Weg“, wurde am \_\_\_\_\_ ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

## **9 RECHTSGRUNDLAGEN (Stand 10. Juni 2021)**

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl.T.I 1991 I S.58) zuletzt geändert 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 /BGBl.I.S.2542), zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Jan. 2013 zuletzt geändert am 25. Sept. 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28 ])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. Nov. 2018 (GVBl. I Nr. 18 [Nr. 39], zuletzt geändert am 9. Febr. 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004, (GVBl. 1/04, [Nr. 09], S.215)
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Märkische Heide vom 8. Febr. 2005
- Werbeanlagensatzung der Gemeinde Märkische Heide vom 8. Febr. 2005
- Baumschutzsatzung der Gemeinde Märkische Heide vom 22. März 2005

## **ANLAGEN: Planzeichnung mit Stand vom 7. Juli 2021 und**

### **Artenschutzbeitrag vom 19. Mai 2021 von Dr. Klaus-Peter Götz**