

Gemeinde

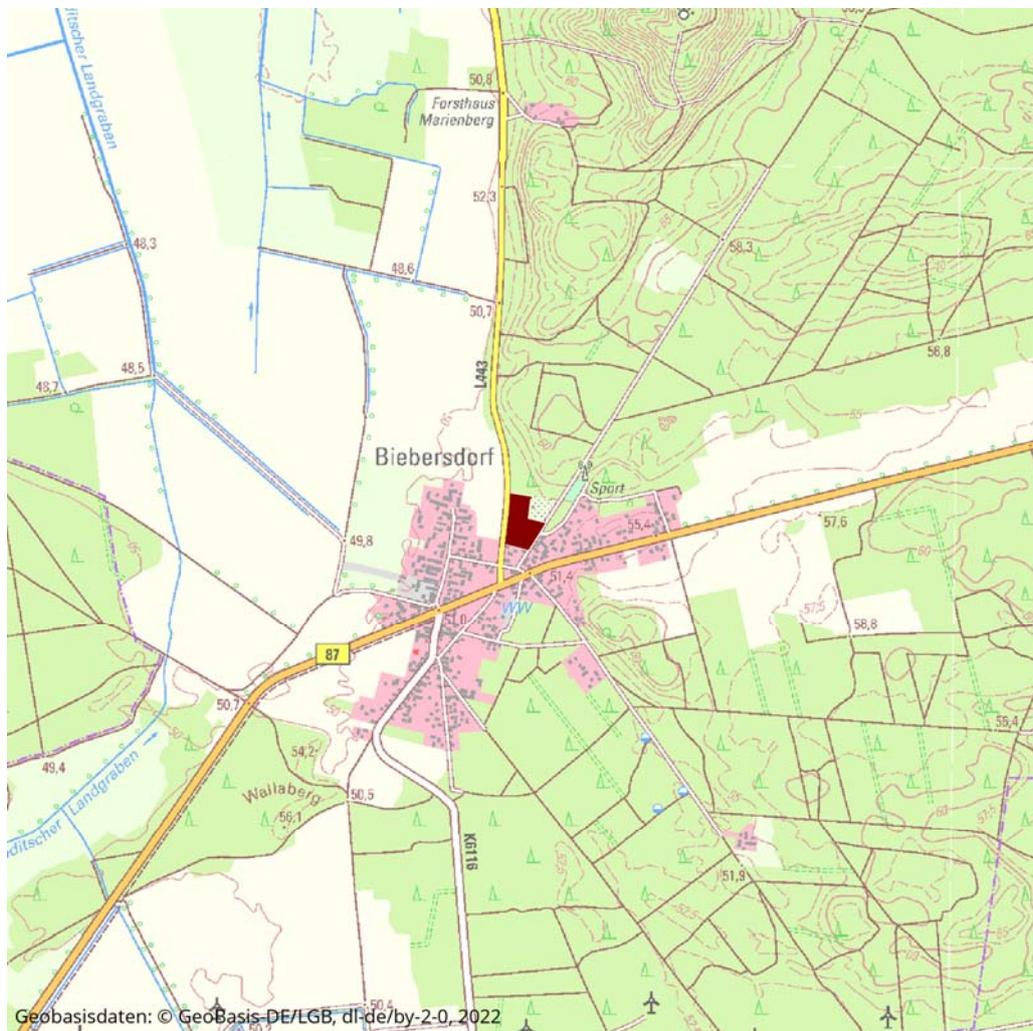
Märkische Heide

Ortsteil

Biebersdorf

Bebauungsplan

"Wohnen am Groß Leuthener Weg"



Entwurf Januar 2024

Impressum

Plangeber	Märkische Heide vertreten durch den Bürgermeister Hr. Freihoff Schlossstraße 13a 15913 Märkische Heide, OT Groß Leuthen
Planvorhaben	Bebauungsplan
Planverfahren	Ertaufstellung nach § 13b BauGB i. V. m. § 215a BauGB
Planstand	Entwurf Januar 2024 (<i>Arbeitsstand 14.02.2024</i>)
Planverfasser	Planungsbüro Wolff GbR Carsten Wolff, Robert Wolff Bonnaskenstraße 18 / 19 03044 Cottbus
Plangrundlage	ÖbVI Siegfried Minetzke und Tobias Geister Lubolzer Dorfstraße 30 15907 Lübben (Spreewald)
Artenschutz	Günther Walczak Fachberater für Natur- und Artenschutz Calauer Straße 67 01983 Großräschen

Inhalt

1	Einführung	4
1.1	Plangebiet	4
1.2	Verfahren	5
1.3	Plan- und Kartengrundlage	6
2	Planungsgegenstand	6
2.1	Anlass / Erforderlichkeit / Planungsziele	6
3	Planerische Grundlagen	7
3.1	Landesplanung	7
3.2	Regionalplanung	8
3.3	Nachbargemeinden	8
3.4	Fachgesetze und sonstige Bindungen	8
3.5	Planungen	9
4	Städtebauliche Rahmenbedingungen	11
4.1	Erschließung	11
4.2	Art der baulichen Nutzung	12
4.3	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	12
5	Planungskonzept	13
5.1	Erschließung	13
5.2	Art der baulichen Nutzung	13
5.3	Maß der baulichen Nutzungen / Bauweise	14
5.4	Umwelt	14
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
6.1	Geltungsbereich	14
6.2	Verkehrsfläche	15
6.3	Art der baulichen Nutzung	15
6.4	Maß der baulichen Nutzung	17
6.5	Überbaubare Grundstücksflächen	18
6.6	Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	19
6.7	Grünordnerische Festsetzungen	21
6.8	Sonstige Planinhalte	22
7	Umweltbericht verkürzt	24
7.1	Einleitung / Vorbemerkung	24
7.2	Natürliche Standorteigenschaften	24
7.3	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme / Umweltwirkungen / Maßnahmen	24
7.4	Habitatschutz	29
7.5	Artenschutz	29
7.6	Zusätzliche Angaben	31
7.7	Zusammenfassung	32
8	Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Nr.2 BauGB	33
8.1	Merkmale des Bebauungsplanes	33
8.2	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung der Empfindlichkeit	33
8.3	Merkmale des Bebauungsplanes nach Anlage 2 BauGB	34
8.4	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	35
8.5	Bewertung der überschlägigen Vorprüfung	37
9	Anhang	38
9.1	Pflanzliste	38
9.2	Flächenbilanz	38
9.3	Rechtsgrundlagen	39

1 Einführung

1.1 Plangebiet

1. Das Plangebiet des Bebauungsplanes (B-Plan) liegt im Ortsteil Biebersdorf der *Lage* Gemeinde Märkische Heide. Es liegt im Norden der Ortslage und ist wie folgt umgrenzt:
 - nördlich, Waldflächen
 - nordöstlich durch den Friedhof
 - südöstlich durch die Gemeindestraße *Groß Leuthener Weg*
 - südlich, Wohnbebauung
 - östlich durch landwirtschaftliche Nutzfläche die Straße *An der Krugauer Straße* (Landesstraße L 443).
2. Das Plangebiet wird als Außenbereichsfläche bewertet.
3. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,69 ha.
4. Der Geltungsbereich des B-Plans wurde so gewählt, dass die erkennbaren Konflikte *Abgrenzung des Geltungsbereichs* innerhalb des Plangebietes lösbar sind.



Karte Plangebiet

Abb.1 Geltungsbereich auf Luftbild und ALK, 2023

1.2 Verfahren

1.2.1 Verfahrenswahl

1. Unter bestimmten Voraussetzungen ist es zulässig, die im BauGB gebotenen Verfahrenserleichterungen für die Bauleitplanung (BLP) zu nutzen. *§ 13b BauGB*
2. 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.
Bei einem entsprechenden Bebauungsplan gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des BLP zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen sind nicht erforderlich. Dennoch ist die Umsetzung von Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu prüfen.
3. In der Rechtssache 4 CN 3.22 hat das BVerwG am 18. Juli 2023 den verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) aufgestellt wurde, für unwirksam erklärt. *Urteil vom*
4. Das Bundesverwaltungsgericht hat am 11. September 2023 die Urteilsbegründung veröffentlicht. Das Gericht stellt darin klar, dass § 215 BauGB auch für § 13b-Bebauungspläne anwendbar ist. Das bedeutet, Bestandspläne nach § 13b BauGB, die nicht innerhalb der Jahresfrist angegriffen worden sind, leiden nicht an einem beachtlichen Fehler und können daher Grundlage für Genehmigungsentscheidungen sein.
Für nach § 13b BauGB begonnene Bebauungsplanverfahren und für innerhalb der Jahresfrist des § 215 BauGB gerügte § 13b-Bestandspläne wurde am 20.12.2023 das BauGB geändert, um eine gesetzliche Regelung zu schaffen, mittels derer diese Verfahren europarechtskonform zu Ende geführt bzw. die Pläne im ergänzenden Verfahren geheilt werden können. Die Änderung des BauGB ist am 01.01.2024 in Kraft getreten. Neu eingeführt wurde der § 215a BauGB
5. Gemäß § 215a BauGB können förmlich eingeleitete Planverfahren für B-Pläne nach § 13b BauGB nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird. *Änderung BauGB, Einführung § 215a BauGB*
6. Voraussetzung ist, dass eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen wären.
Die Vorprüfung ist in Pkt. 8 abgearbeitet.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. *Beteiligung der TÖB*
8. Wird das Verfahren nach Absatz 1 oder Absatz 2 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 fortgesetzt, hat die Gemeinde dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntzumachen. *Bekanntmachung beachten*
9. Unabhängig vom beschleunigten Verfahren wurde ein Umweltbericht erarbeitet. *Umweltbericht*

1.2.2 Verfahrensstand

1. Ein BLP durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TÖB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.
2. An dieser Stelle wird auf folgende Besonderheiten im Verfahrensverlauf hingewiesen. *Entwurf*
 Das Planverfahren befindet sich im 2. Entwurf. Eine Formelle Beteiligungen wurde bereits durchgeführt. Die Ergebnisse sind in diesem 2. Entwurf eingearbeitet.
 Die hier vorliegende Fassung ist der 2. Entwurf des Planes. Er ist die Grundlage der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden.

1.3 Plan- und Kartengrundlage

1. Die Planzeichnung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung. *Planunterlage*
2. Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom Juni 2022. Die örtliche Aufnahme erfolgte im Juni 2022. Der Lageplan wurde im Juni 2022 angefertigt.
3. Zusätzlich werden u. U. aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage herangezogen. *Karten Luftbilder*
4. Für das Verfahren werden die Planzeichnung und andere evtl. erforderliche Karten und Pläne im Format DIN A3 und einem entsprechenden Maßstab angefertigt. *Maßstab*
 Das Dokument für das Satzungsexemplar wird gleichzeitig in einem Format und einem entsprechenden Maßstab erstellt, der sicherstellt, dass der Inhalt eindeutig festgesetzt werden kann und im Plandokument erkennbar und lesbar ist.

2 Planungsgegenstand

2.1 Anlass / Erforderlichkeit / Planungsziele

1. Die Gemeinde beabsichtigt eigene Grundstücke zur Ansiedlung von Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen.
2. Neben eigenen Maßnahmen ist die Gemeinde bei der Umsetzung von Wohnnutzungsvorhaben auch auf private Initiativen angewiesen. Im Geltungsbereich werden daher auch einige private Flächen einbezogen, da sie im Zusammenhang mit den kommunalen Flächen liegen. *Öffentliches Interesse*
 Die Gemeinde verfolgt mit der Planaufstellung unter anderem das Ziel, den negativen Trends in der Bevölkerungsentwicklung entgegenzutreten und die Eigentumsbildung an Wohneigentum zu fördern.
 Die Gemeinde will auch den Umweltschutz, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege, verbessern.
3. Das Plangebiet liegt im so genannten „Außenbereich“. Baurecht nach § 35 BauGB ist nicht vorhanden. Die geplanten Vorhaben sind nicht privilegiert.
4. Um die Fläche und das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Gemeinde verwirklichen und entwickeln zu können, muss ein B-Plan aufgestellt werden.
5. Der B-Plan wird zum Zweck der Schaffung von Wohngrundstücken aufgestellt. Die geplante Bebauung soll sich an regionalen Vorbildern orientieren und landschaftsbildverträglich eingeordnet werden. Durch Baumpflanzungen entlang der Straße soll ein harmonischer landschaftsbildgerechter Ortseingang ausgebildet werden. *Ziele und Zweck der Planung*
 Die Versiegelung wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

3 Planerische Grundlagen

3.1 Landesplanung

1. Bauleitpläne sind den Zielen der Landesplanung anzupassen. *Landesplanung*
 - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007 vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
 - § 19 Abs. 11 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) von 2003
 - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR vom 29.04.2019 (für Brandenburg: GVBl. II, Nr. 3))

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

3. Z 5.2 (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. *Ziele der Landesplanung*
 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.

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

5. G 4.3 Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten. *LEP HR*
 G 5.1 (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

6. § 5 (1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. *LEPro 2007*
 § 5 (2) 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.
 § 5 (3) Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. Eine Siedlungsentwicklung ist auch für die in den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche gewünscht, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind.
 § 6 (1) Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

- | | | |
|----|---|--------------------|
| 7. | Die Ziele der Landesplanung werden erfüllt. | <i>Beurteilung</i> |
| 8. | 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. | |
| 9. | Die Grundsätze der Landesplanung werden beachtet. | |

3.2 Regionalplanung

- | | | |
|----|---|------------------------|
| 1. | Die Gemeinde Märkische Heide liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Die entsprechenden aktuellen Regionalpläne sind zu beachten. <ul style="list-style-type: none"> • Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 22. Dezember 2021 (ABl. Nr. 50) • Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ der Region Lausitz-Spreewald vom 17.11.1997 mit Bekanntmachung vom 26.08.1998 (ABl. I Amtlicher Anzeiger, S. 889) • Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung“ der Region Lausitz-Spreewald vom 17.12.2015 (ABl. 24/16 S. 635 mit Berichtigung vom 23.06.2016 (ABl. 27/16 S. 755) unwirksam seit 12. August 2020 | <i>Regionalplanung</i> |
| 2. | Aus den vorliegenden Regionalplänen ergeben sich keine Planungsziele der Regionalplanung, die im Zuge der Planaufstellung zu beachten sind. | |

3.3 Nachbargemeinden

- | | | |
|----|--|--|
| 1. | Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde durch die Planungsabsicht nicht berührt. | |
|----|--|--|

3.4 Fachgesetze und sonstige Bindungen

- | | | |
|-----|---|---|
| 1. | Bei der Planung sind weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können. Diese werden nachfolgend benannt: | <i>Vorbemerkung</i> |
| 3. | Verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder sonstige privilegierte Fachplanungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt. | <i>bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder</i> |
| 4. | Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Schutzgebieten. Nördlich, in ca. 750 m Entfernung liegt das FFH-Gebiet <i>Nördliches Spreewaldrandgebiet</i> . | <i>Schutzgebiete</i> |
| 5. | Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht Brandenburg sind ebenfalls nicht betroffen. | |
| 6. | Das Plangebiet ist vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss. | <i>Grundwasser</i> |
| 7. | Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind von der Planung nicht betroffen. | <i>Altlasten</i> |
| 8. | Das Plangebiet liegt außerhalb von in der Denkmalliste eingetragenen Bodendenkmalen.

Westlich der Landesstraße befindet sich das eingetragene Bodendenkmal Nr. 10046 „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“. | <i>Denkmalschutz</i> |
| 9. | Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich keine Bäume, die nach der Satzung der Gemeinde Märkische Heide zum Schutz von Bäumen geschützt sind. | <i>Schutzobjekte (Gehölzschutz)</i> |
| 10. | Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. | <i>Wasserrecht</i> |
| 11. | Innerhalb des Plangebiets befinden sich Flächen, die einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. | <i>Flächen für die Landwirtschaft</i> |

12. Westlich grenzt die Landesstraße L 443 an das Plangebiet. Das Brandenburgische Straßengesetz ist zu beachten. *Straßenrecht*

Die Regelungen zum Anbauverbot gemäß § 24 Abs.1 BbgStrG und des Genehmigungsvorbehalts gemäß § 24 Abs. 2 BbgStrG sowie die Abs. 3 und 4 gelten nicht, wenn die Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Sinne des Baugesetzbuches entsprechen, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

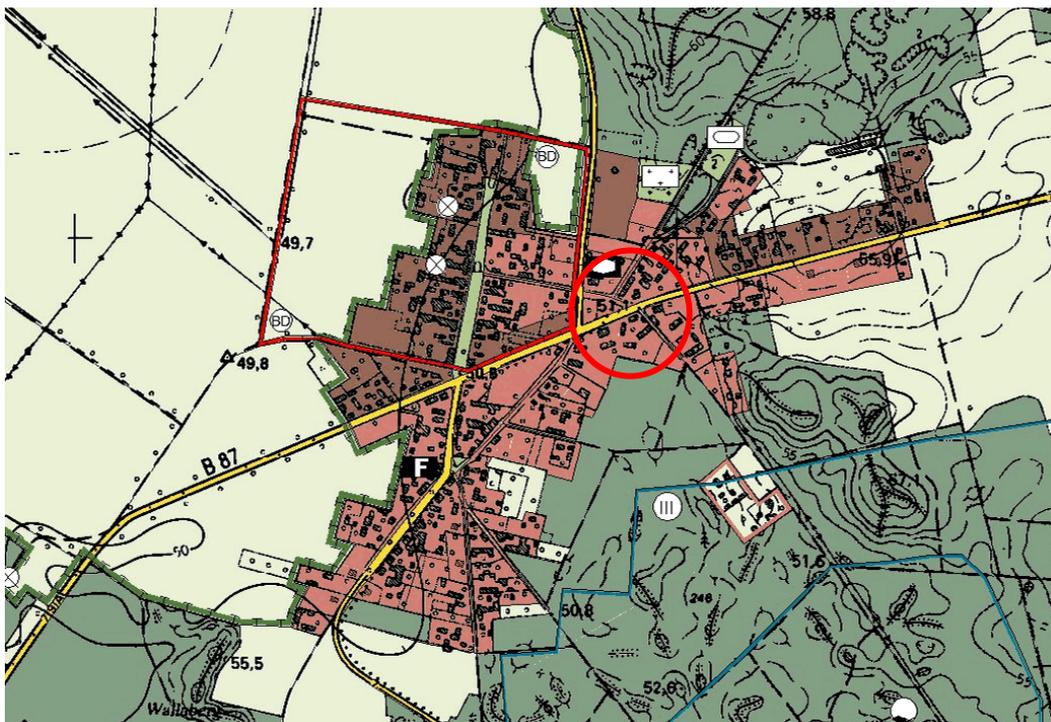
13. Am 14.12.2023 fand ein Erörterungstermin zur Versetzung des Ortsdurchfahrtssteins (von km 0,155 auf künftig 0,305) statt, um die Anlage von Grundstückszufahrten und damit die Erschließung des Baugebietes zu sichern. Die Abstimmungsergebnisse sind, soweit planerisch sinnvoll und unter Berücksichtigung der planerischen Zurückhaltung in diesen Entwurf eingearbeitet. *Abstimmung mit dem LS zur Versetzung des OD-Steins*
- Die angrenzende Erschließungsstraße L 443 ist in den Geltungsbereich mit einzubeziehen.
 - Die Erschließung der zukünftigen Wohngrundstücke ist direkt zur angrenzenden Landesstraße L 443 auszuführen.
 - Solange die Voraussetzungen zur Versetzung des OD-Steins nach Brandenburgischen Straßengesetz nicht gegeben sind, ist durch die Antragsteller (künftigen Bauherren) ein Antrag auf Sondernutzung zur Errichtung der erforderlichen Zufahrt beim LS zu stellen.
 - Darüber hinaus wurde der Hinweis seitens des LS gegeben, zur Einbeziehung der Verkehrsfläche auch einen straßenbegleitenden Fußweg in der Bauleitplanung vorzusehen.

3.5 Planungen

3.5.1 Formelle Planungen

1. Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs.2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. *Flächennutzungsplan*

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt FNP

Abb.2 Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan, Ortsteil Biebersdorf

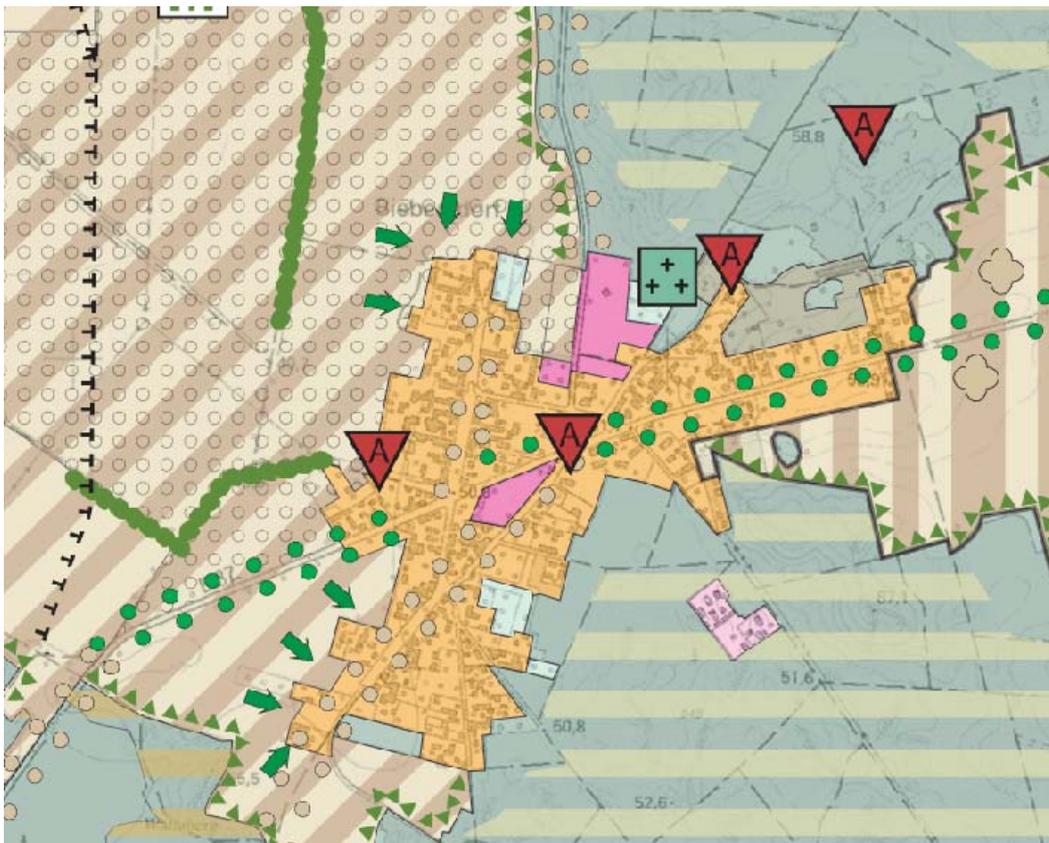
2. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Voraussetzung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.
Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung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

3. Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet als umweltgerechte Gestaltung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen / Sondergebieten dar.

Landschaftsplan

Zielstellung sind

- die Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Einfügen der Neubauten nach den Prinzipien der Maßstäblichkeit
- Gewährleistung einer an das Ortsbild angepassten Bauweise
- Sicherstellung einer Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen



*Ausschnitt
Landschaftsplan*

Abb.3 Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Landschaftsplan, Ortsteil Biebersdorf

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

B-Pläne / Satzungen

5. Die Gemeinde hat folgende sonstige Satzungen erlassen, die für die Aufstellung des Planes bzw. für die Vorhabenplanung von Bedeutung sind

sonstige Satzungen

- Stellplatzsatzung der Gemeinde Märkische Heide vom 08.02.2005
- Werbeanlagensatzung der Gemeinde Märkische Heide vom 08.02.2005

3.5.2 Sonstige Planungen und Vorhaben

2. Sonstige Planungen und Vorhaben sowie informelle Planungen, die zu beachten wären, sind nicht bekannt.

*Infomelle Planungen
Konzepte*

4 Städtebauliche Rahmenbedingungen

1. Im Folgenden werden die für den Geltungsbereich des B-Planes wesentlichen Rahmenbedingungen, die sich aus der Örtlichkeit ergeben, dargestellt.



Luftbild mit
Geltungsbereich

Abb.4 Geltungsbereich auf Luftbild und ALK, Darstellen der Bestandssituation

4.1 Erschließung

1. Das Plangebiet wird über die Straße *Groß Leuthener Weg* und einmal über die Landesstraße 443 *An der Krugauer Straße* erschlossen. *Verkehr*
2. Stellplätze im öffentlichen Raum sind, mit Ausnahme südlich des Friedhofs nicht vorhanden und werden regulär auf den privaten Grundstücken untergebracht.
3. Im Straßenraum der angrenzenden öffentlichen Straßen sind die für die Gemeindetechnische Erschließung notwendigen Medien vorhanden. *Stadttechnik*
4. Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes möglich. Zur Festlegung einer technischen Lösung für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Elektroenergie sind Abstimmungen erforderlich. *Mittelspannungsleitung*
5. Die MITNETZ betreibt eine Mittelspannungsleitung, die im Plangebiet entlang der Landesstraße und entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft. Die Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Bei Pflanzungen im Bereich von Kabelanlagen gilt als Mindestabstand 2,50 m. Der Schutzabstand beträgt mind. 2,0 m.

6. Unterhalb des *Groß Leuthener Wegs* verläuft eine Gasleitung. Der Schutzbereich erstreckt sich teilweise bis in das Plangebiet. *Gasleitung*
7. Der Trinkwasser- und Abwasser Zweckverband (TAZ) Dürrenhofe - Krugau ist für die Versorgung mit Trinkwasser zuständig. Die Trink- und Schmutzwasserverschließung des Baugebietes ist gegenwärtig nicht im Investitionsplan des Trink- und Abwasserzweckverbandes Dürrenhofe/ Krugau eingeordnet. Die Realisierung/Umsetzung der Baumaßnahme im Trink- und Abwasserbereich erfolgt über Spezialfirmen, die im Zuge des Erschließungsvertrages nur mit schriftlichem Einverständnis des TAZ beauftragt werden dürfen. *TAZ*
8. Der Zweckverband betreibt mehrere Leitungen im Plangebiet. Vom *Groß Leuthener Weg* führt eine Trinkwasserleitung zum Friedhof. Die Zuleitung zum Friedhof muss Seitens des Vorhabenträgers umverlegt werden. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen ebenfalls Trinkwasserleitungen. Der Schutzstreifen für diese Leitung beträgt 3,00 m, also beiderseits der Leitung 1,50 m, so sind die bestehenden Dienstbarkeiten geregelt. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist eine Überbauung oder Überlagerung der Leitung nicht zulässig. Der Schutzstreifen ist von jedweder ober- und unterirdischen Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. *Trinkwasser*
9. Aus Sicht des Zweckverbands sollte bei der Planung ein besonderes Augenmerk auf die Entsorgung von Abwässern mittels Kleinkläranlagen gerichtet sein. Der Zweckverband Dürrenhofe/Krugau hat für die Zukunft keinen Anschluss des Ortsteiles Biebersdorf an das zentrale Abwassernetz geplant *Abwasser*
10. Der Zweckverband betreibt ein Abwassertrennsystem, die Einleitung von Niederschlagswasser ist nicht möglich.
11. Die Löschwasserversorgung ist nicht gesichert. *Löschwasserversorgung*

4.2 Art der baulichen Nutzung

1. Die Grundstücke im Umfeld werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Teilweise sind das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe vorhanden. Das nahe Umfeld ist als allgemeines Wohngebiet zu bewerten. *Umfeld*
2. Die Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt. Gegenwärtig liegen die Flächen brach und werden extensiv gepflegt. *Plangebiet*

4.3 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

1. Das Umfeld ist durch eine überwiegend zweigeschossige Bebauung geprägt. In der nahen *Dorfstraße* und am *Groß Leuthener Weg* sind noch Strukturen der alten ehemals landwirtschaftlich genutzten Höfe vorhanden. *Umfeld*
- Die Bebauung konzentriert sich entlang der Straßen. Eine Vielzahl von Nebengebäuden ist vorhanden. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind von einer Bebauung weitestgehend freigehalten.
- Der Überbauungsgrad ist tendenziell hoch und liegt teilweise über einer GRZ von 0,4.
2. Innerhalb des Plangebiets sind keinen nennenswerten Bebauungen oder Flächenversiegelungen vorhanden. Einige wenige kleinere Schuppen sind vorhanden. *Plangebiet*
3. Die Grundstücksbreiten betragen im Durchschnitt ca. 25 m. Die Tiefe der Grundstücke schwankt erheblich. Allgemein sind sie aber sehr tief. Der bauliche geprägte Grundstücksbereich hat eine Tiefe von zu meist ca. 50 m – 60 m. *Grundstücke*

5 Planungskonzept

5.1 Erschließung

1. Die Grundstücke sollen über die angrenzenden Straßen verkehrlich erschlossen werden. Um Zufahrten von der L 443 zu ermöglichen, ist die Versetzung des Ortsdurchfahrtssteins notwendig. Das ist ein eigenes Verfahren durch den Landesbetrieb Straßenwesen. *Erschließung*
2. Die straßenbegleitenden Grundstücke an der L 443 werden über eigene Zufahrten direkt an die L 443 angebunden.
Solange die Voraussetzungen zur Versetzung des OD-Steins nach Brandenburgischen Straßengesetz nicht gegeben sind (Bebauung muss vorhanden sein), ist durch die Antragsteller (künftigen Bauherren) ein Antrag auf Sondernutzung zur Errichtung der erforderlichen Zufahrt beim LS zu stellen.
3. Seitens des LS wurde der Hinweis gegeben, dass die Integration eines straßenbegleitenden Fußweges in der Straße sinnvoll ist. Im Bebauungsplan wird ein zusätzlicher Streifen von 2,5 m zuzüglich zum bestehenden Straßengrundstück gesichert. In dem Streifen liegen bereits Leitungen von Versorgern. Der Streifen ist ausreichend, um einen Fußweg zu planen. *Fußweg*
4. Flächen für den ruhenden Verkehr sind nicht im öffentlichen Straßenraum geplant und sollen auf den Baugrundstücken untergebracht werden. *Ruhender Verkehr*
Der Vorgartenbereich soll von hochbaulichen Anlagen freigehalten werden. Die Maßnahme dient der Ortsbildgestaltung.
Zusätzlich wird verhindert, dass Garagen oder überdachte Stellplätze errichtet werden, die direkt von öffentlichen Straßenraum befahren werden können, was regelmäßig zu Verkehrsbeeinträchtigungen führt, da die Fahrzeuge vor dem Tor bis zur Öffnung warten und den Verkehr behindern können. In Biebersdorf ist diese Bauweise bisher auch nicht vertreten.
5. Medien der Energie- und Wasserversorgung liegen im angrenzenden Straßenraum. Durch Netzerweiterung und Schaffung von Grundstücksanschlüssen können die Wohngrundstücke ver- bzw. entsorgt werden. *Energie / Wasser*
6. Gemäß § 66 Abs. 1 BbgWG müssen die Gemeinden die ordnungsgemäße und schadlose Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers sicherstellen. Die Entsorgung ist dezentral über Kleinkläranlagen geplant. *Schmutzwasser*
7. Im Bebauungsplan werden die erforderlichen Schutzbereiche zu den vorhandenen Leitungstrassen gewährt. *Schutzbereich
Leitungstrassen*
8. In Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle sind Löschwasserbrunnen oder der Einbau von Zisternen abzustimmen. *Löschwasser*

5.2 Art der baulichen Nutzung

1. Der Plangeber möchte die planungsrechtliche Voraussetzung für die Schaffung von Wohngrundstücken schaffen und das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet entwickeln.
2. Wohngebietsverträgliche Nutzungen sollen allgemein zugelassen werden.
Nutzungen, welche grundsätzlich in Wohngebieten möglich und verträglich sind, deren Störgrad und Auswirkungen auf die Umgebung aber speziell vom konkreten Vorhaben und dem Betreiberkonzept abhängig sind, sollen als Ausnahme zulässig sein. Damit kann im Genehmigungsverfahren sichergestellt werden, dass die Gebietsverträglichkeit geprüft wird. Das Wohnen vermeintlich störende Nutzungen, die besser im Ortszentrum angesiedelt sind, sowie Nutzungen, die einen erhöhten An- und Abgangsverkehr erzeugen können, sollen nicht zugelassen werden.

Die für Wohngebiete typischen Nebenanlagen sind allgemein zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sollen gärtnerisch genutzt werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzungen / Bauweise

1. Die Hauptnutzung soll in maximal zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Die Flächenbefestigung soll nur in dem unbedingten notwendigen Maß zugelassen werden.
2. Der Vorhabenträger plant die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern auf *Bauweise* dorftypisch großen Grundstücken.

5.4 Umwelt

1. Gemäß dem brandenburgischen Wassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt schadlos zur Versickerung zu bringen, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird. *Niederschlagswasser*
Dabei werden im Rahmen der Objektplanung die zu erwartenden extremen Witterungsbedingungen, wie Starkniederschlagsereignisse, einkalkuliert. Es wird im Rahmen der Vorhabenplanung sichergestellt, dass keine Schäden durch abfließendes Niederschlagswasser auch in der benachbarten Umgebung entstehen können.
2. Ausgleichsmaßnahmen für die entstehenden Eingriffe in das Schutzgut Boden oder für die Eingriffe in die anderen Schutzgüter sind aufgrund des gewählten Aufstellungsverfahrens nicht notwendig und geplant. Allerdings werden Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt wie: *Ausgleichsmaßnahmen*
 - Nutzung von gut erschlossenen Flächen
 - Freihalten und Sicherung von Flächen vor Bebauung
 - freiwillige Pflanzmaßnahmen als Gestaltungsmaßnahmen zur Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft
 - Reduzierung der Versiegelung auf den für die Umsetzung der Planungsziele unbedingt notwendigen Bedarf
 - Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort
3. Zusätzlich zu den Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen möchte die Gemeinde das Ortsbild durch die Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen aufwerten. *Straßenbäume*

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich wird auf Grundlage § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch mit dem Planzeichen 15.13 PlanZV festgesetzt. *Rechtsgrundlage*
2. Gemarkung: Biebersdorf, Flur: 1, Flurstücke: 33, 35, 36, 39 (tw. Straßengrundstück) und 334 (tw. Straßengrundstück) sowie das Flurstück 4 (tw. Straßengrundstück) der Flur 3 *räumlicher Geltungsbereich*
3. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,69 ha.
4. Im Geltungsbereich werden nachfolgende Arten von Flächennutzungen festgesetzt: *Flächennutzungen*
 - Wohngebietsflächen
 - Grünflächen
 - Straßenverkehrsfläche.
5. In den Geltungsbereich des B-Plans wird ein 3,0 m breiter Streifen der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen einbezogen. Damit wird sichergestellt, dass die Anforderungen, die gemäß § 24 Abs. 8 BbgStrG an einen Bebauungsplan gestellt werden, damit die Regelungen zum Anbauverbot gemäß § 24 Abs. 1 BbgStrG und des Genehmigungsvorbehalts gemäß § 24 Abs. 2 BbgStrG BbgStrG sowie die Abs. 3 und 4 nicht mehr gelten, erfüllt sind. Der B-Plan muss mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugebietsgrenze, Baugrenzen) enthalten. *Straßenverkehrsfläche*

6.2 Verkehrsfläche

1. Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr. Die zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung erfolgt mit dem Planzeichen 6.1 PlanZV. *Rechtsgrundlage*
2. Im B-Plan wird nur das Grundstück der Verkehrsfläche festgesetzt. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche ist also nicht mit der Fahrbahn identisch. Die Verkehrsfläche umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün, Versickerungsmulde, Fußweg u. dgl.
3. Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet wird über die bestehende **öffentliche Straßenverkehrsfläche** (ÖV) gewährleistet. Festgesetzt wird das Straßengrundstück. *Öffentliche Straßenverkehrsfläche*
4. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden von den angrenzenden Baugebiets- durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt. Die zeichnerische Festsetzung erfolgt mit dem Planzeichen 6.2 PlanZV. *Straßenbegrenzungslinie*
 Sie bildet allgemein die Flurstücksgrenze zwischen den privaten Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßengrundstück. Die vorhandenen Verkehrsräume reichen nicht aus, um einen Fußweg seitlich der Straßenböschung zu erreichen. Außerdem befinden sich Leitungen in dem Raum, die nun innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen. Zur bestehenden Flurstücksgrenze wird **zusätzlich ein 2,5 m breiter Streifen** in die **Verkehrsfläche** einbezogen.
5. Eine Regelung zu den Grundstückszufahrten ist nicht erforderlich. Üblicherweise ist pro Baugrundstück eine Zufahrt zulässig. Deren Lage, Größe und Beschaffenheit ist Sache der nachfolgenden Planungsebene. *Grundstückszufahrten*
 Es gab dazu Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen. Ausführungen dazu sind dem Pkt. 3.4 zu entnehmen.

6.3 Art der baulichen Nutzung

1. 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. *Rechtsgrundlage*
2. Der § 1 mit den Absätzen 4 bis 10 des BauNVO erlauben unter Voraussetzungen eine weit reichende Differenzierung der Festsetzungen zur Art der Nutzung in Baugebieten. *Modifizierung der Gebietstypen*
3. Entsprechend dem Planungskonzept, werden die Flächen, welche als Wohngrundstück entwickelt werden sollen, als Allgemeines Wohngebiet (WA) auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Straßenbegleitend wird ein **allgemeines Wohngebiet** mit einer **Tiefe von 40 m** festgesetzt. § 4 BauNVO regelt die Zweckbestimmung und gibt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vor. *WA*
4. 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. *Standortspezifische Ziele*
5. Planungsziel ist es, im Interesse der Wohnqualität, unnötigen Verkehr oder andere Störungen fernzuhalten.
6. Im vorliegenden Fall ist es ausreichend den Nutzungskatalog den Bedürfnissen anzupassen. Abweichende Regelungen zu den allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1 Abs. 5 und zu den Ausnahmen nach Abs. 6 BauNVO zulässig.
7. Nach dem Planungskonzept besteht kein Regelungsbedarf für folgenden Nutzungen nach dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO:
 - Wohngebäude
 - Nicht störende Handwerksbetriebe
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

8. Ein Regelungsbedarf ist dagegen für folgende Nutzungen gegeben:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden
 - der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.
9. Es ist trotz der Anpassungen gesichert, dass die allgemeine Zweckbestimmung des WA-Gebietes erhalten bleibt. Es entsteht weder ein WR-Gebiet noch ein anderes in der BauNVO bereits vordefiniertes Baugebiet.
10. Um das Planungsziel umzusetzen, wird der Nutzungskatalog wie folgt an die vorhandenen städtebaulichen Rahmenbedingungen angepasst.

11. **Im Allgemeinen Wohngebiete sind zulässig**

Festsetzung 1

- **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.**

12. Im Folgenden sind zum besseren Verständnis die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen im Plangebiet denen gem. § 4 BauNVO gegenübergestellt.

Nutzung	§ 4 BauNVO		Plangebiet		
	z	a	z	a	u
Wohngebäude	X		X		
der Versorgung des Gebietes dienende Läden	X				X
der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften	X				X
nicht störende Handwerksbetriebe	X		X		
Anlagen für kirchliche Zwecke	X				X
Anlagen für kulturelle Zwecke	X				X
Anlagen für soziale Zwecke	X				X
Anlagen für gesundheitliche Zwecke	X				X
Anlagen für sportliche Zwecke	X				X
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		X		X	
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		X		X	
Anlagen für Verwaltungen		X			X
Gartenbaubetriebe		X			X
Tankstellen		X			X

6.4 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 ff BauNVO festgesetzt. *Rechtsgrundlage*
2. Im vorliegenden Fall soll die Nutzungsintensität im gesamten Geltungsbereich auf das für die Nutzung unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

6.4.1 Grundfläche

1. 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.
2. Abweichend von der für allgemeine Wohngebiete höchstzulässigen GRZ von 0,4 wird im Interesse des Bodenschutzes eine **GRZ von 0,2** festgesetzt. *GRZ*
3. Unter Beachtung der geplanten Mindestgröße für Baugrundstück (800 m²) ergibt sich folgende Bebauungsmöglichkeit (resultierende GR von 160 m²): *Beispielbebauung*
 - Zweigeschossiges Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 100 m² (Bruttogeschossfläche (200 m²))
 - Terrasse mit 15 m²
 - Doppelgarage mit kleinem Abstellraum 45 m²
 - Zufahrten und sonstige Nebenanlagen 80 m² durch Nutzung Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs 4 BauNVO (nachfolgend erläutert)
4. Flächenbefestigungen in luft- und wasserdurchlässiger Konstruktion sind insbesondere für Wege, Zufahrten und Terrassen sinnvoll. In Abstimmung mit der zuständigen Behörde (Genehmigungsverfahren) können solche Flächen als Teilversiegelung bilanziert werden, sodass weitere Flächen teil versiegelt werden können.
5. Die festgesetzte Grundfläche reicht aus, damit die Grundstücke sinnvoll bebaut und als Wohngrundstück genutzt werden können.
6. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von *§ 19 Abs. 4 BauNVO*
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, eingerechnet.
7. Der § 19 Abs. 4 BauNVO lässt ein Überschreiten der festgesetzten zulässigen GRZ durch die Grundflächen der oben angeführten Anlagen um bis zu 50 % mit der Kappungsgrenze von 0,8 zu, falls der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. *Überschreitungsmöglichkeit GRZ*
8. Der § 19 Abs. 4 BauNVO lässt darüber hinaus zu, dass die festgesetzten Obergrenzen durch diese Anlagen im Rahmen der Vorhabengenehmigung unter bestimmten Voraussetzungen geringfügig überschritten werden können.
9. Im B-Plan können diese Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO geändert werden.
10. Die Gemeinde sieht keinen Bedarf darin, die Überschreitungsmöglichkeit zu beschränken. Im Rahmen der Überschreitungsmöglichkeit ist die Errichtung der Zufahrten und weiterer sonstiger Nebenanlagen in der Größenordnung von 80 m² möglich.

6.4.2 Höhenfestsetzung

1. Die Festsetzung der zulässigen Höhen einschließlich der Geschossigkeit beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert.
2. Die Zahl der Vollgeschosse als Bestimmungsfaktor für die dritte Dimension lässt sich sinnvoll für Wohngebiete anwenden, da im Wohnungsbau relativ einheitliche Geschoßhöhen gängig sind.

3. Für das gesamte Plangebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend dem Planungskonzept mit **II** festgesetzt. Damit können eingeschossige und zweigeschossige Wohngebäude im Baugebiet errichtet werden.
4. Die BauNVO selbst definiert den in der Verordnung verwendeten Begriff „Zahl der Vollgeschosse“ nicht.
Zur Definition des Begriffes „Vollgeschosses“ verweist § 20 Abs. 1 BauNVO auf die landesrechtlichen Vorschriften. *Vollgeschossbegriff
BauNVO*
5. Die aktuelle Brandenburgische Bauordnung (BbgBO Stand 2018) definiert den Vollgeschossbegriff ebenfalls nicht direkt.
Der § 88 Abs. 2 der geltenden Brandenburgischen Bauordnung verweist insoweit auf § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBL I S, 226). *Vollgeschossbegriff
BbgBO 2018*
6. Danach sind Vollgeschosse „alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.“ *BbgBO 2008*
Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten gem. BbgBO 2008 nicht als Vollgeschosse.
Dieser Vollgeschossbegriff schließt ein Dachgeschoss, welches keinen Aufenthaltsraum aufweist, als Vollgeschoss aus, da entsprechend auch der Begriff des Aufenthaltsraumes gem. BbgBO 2008 anzuwenden ist. Das gilt dann auch umgekehrt.

6.4.3 Nachweis Einhaltung der Orientierungswerte § 17 BauNVO

1. In § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baumassenzahl (BMZ) vorgegeben, die im Rahmen der Planung möglichst einzuhalten sind.
In der nachfolgenden Tabelle sind die Orientierungswerte den getroffenen Festsetzungen gegenübergestellt.

Baugebiet	GRZ § 17 BauNVO	GFZ § 17 BauNVO	GRZ B-Plan	GFZ B-Plan
allgem. Wohngebiet	0,4	1,2 (entspricht III)	0,2	II (entspricht GFZ 0,4)

6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung erfolgt mit dem Planzeichen 3.4 PlanZV Baulinie oder 3.5. PlanZV Baugrenze. *Rechtsgrundlage*
2. 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).
3. Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan bestimmt werden kann, nämlich durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.
4. Im vorliegenden Fall werden die überbaubaren Grundstücksflächen **zeichnerisch** als **Baugrenze** festgesetzt.
5. Zur Landesstraße L 443 wird ein Abstand von 10,0 m eingehalten. Zur Straße *Groß Leuthener Weg* wird ein Abstand von 5,0 m eingehalten. Hier ist auch eine Trinkwasserleitung vorhanden, die den Friedhof versorgt. Diese Leitung kann nach

Auskunft des Trink- und Abwasserzweckverbands Dürrenhofe / Krugau in Zuständigkeit des Vorhabenträgers in Abstimmung mit dem Zweckverband verlegt werden. Die Baugrenze wird nicht unterbrochen. Sollte die Leitung nicht verlegt werden, sind die entsprechenden Schutzabstände zu beachten.

Zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Abstand von 3,0 m eingehalten. Nach Süden, im Anschluss an die Siedlung, beachtet die Baugrenze vorhandene Leitungen, die gegenwärtig nicht überbaut werden können.

Die Tiefe der Baugrenze beträgt 20 m.

6. Entsprechend dem Plankonzept und den Planungszielen der Gemeinde, soll ein Vorgarten gesichert werden, der frei von hochbaulichen Anlagen ist. Die Anlage von Terrassen, Zufahrten oder nicht überdachten Stellplätzen ist weiterhin zulässig. *Vorgarten*
7. **Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden, die innerhalb der Abstandsflächen der Brandenburgischen Bauordnung zulässig sind, unzulässig.** *Festsetzung 2*

6.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich zu den für einen qualifizierten B-Plan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren.

6.6.1 Bauweise

1. Die Bauweise wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. *Rechtsgrundlage*
2. Die Festsetzung der Bauweise dient vor allem der Gestaltung des Ortsbildes.
Die BauNVO ermöglicht es, eine offene, eine geschlossene oder eine abweichende Bauweise festzusetzen.
3. Nach dem Planungskonzept orientieren sich die Bebauungsstrukturen im Plangebiet, soweit wie möglich, an regionaltypischen bzw. lokalen Vorbildern.
Das bedeutet, dass eine lockere relativ kleinteilige offene Bebauungsstruktur angestrebt wird.
4. 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.
Eine Festsetzung zur Regelung der Länge der Hausformen sieht die Gemeinde als nicht notwendig an.
5. Im Rahmen der offenen Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig, wenn keine Regelungen bestehen. *Hausformen*
6. 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.
Wohngebäude dürfen nur als Einzelhäuser in offener Bauweise errichtet werden. *Festsetzung 3*
7. § 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. *Grundstücksbreiten*

8. Entsprechend dem Leitbild sollen Grundstücke mit einer für den ländlichen Raum angemessenen Größe entstehen. Damit wird gesichert, dass eine untypische zu dichte Bebauungsstruktur entsteht.

Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 800 m² aufweisen.

Festsetzung 4

9. Eine Grundstücksgröße von 800 m² wird als angemessen groß bewertet. Die Grundstücksfläche erlaubt eine ausreichend große Bebauung. Durch die GRZ wird gesichert, dass ca. 80 % der Grundstücksfläche gärtnerisch genutzt werden.

6.6.2 Grünflächen

1. Grünflächen werden auf Grundlage des § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung erfolgt mit dem Planzeichen Nr. 9 PlanZV. *Rechtsgrundlage*

2. Die Kategorie Grünfläche umfasst eine große Spanne unterschiedlicher Nutzungen. Der Verwendungszweck ist im B-Plan näher zu bestimmen. Erfolgt dies nicht, so kann diese Fläche nur begrünt aber praktisch nicht genutzt werden. Bei unspezifischen Zweckbestimmungen sind nur die Merkmale und Ausstattungen durch den B-Plan gedeckt, die nach allgemeinem Verständnis zu einer derartigen Grünfläche gehören.

Im B-Plan soll geklärt werden, ob es sich um öffentliche oder private Grünflächen handelt.

3. Im Plangebiet wird die rückwärtige an das allgemeine Wohngebiet angrenzende Fläche als **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“** festgesetzt. Die Fläche soll gärtnerisch genutzt werden. Eine Bebauung mit untergeordneten baulichen Anlagen, die der Zweckbestimmung dienen, soll möglich sein. Um eine Überbauung zu begrenzen wird folgende Festsetzung gefasst. *private Grünfläche*

4. **Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind untergeordnete Nebenanlagen zulässig, die mit der Zweckbestimmung und dem Wohnen vereinbar sind. Pro Baugrundstück darf die Grundfläche dieser Nebenanlagen 25 m² nicht überschreiten.** **Festsetzung 5**

5. 25 m² werden als ausreichend erachtet, um z.B. ein kleines Gartenhaus oder einen Pool zu errichten.

6. Die Flächenkulisse der privaten Grünfläche könnte alternativ auch als Baugebiet festgesetzt werden. Durch die Festsetzung als Grünfläche möchte die Gemeinde unterstreichen, dass die Quartiersmitte als Garten und damit als Freifläche ohne erhebliche Bebauung geplant ist.

6.6.3 6.6.2 Geh-Fahr- und Leitungsrechts

7. Rechtsgrundlage für das Festsetzen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. *Rechtsgrundlage*

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können im B-Plan nur aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden. Da diese Rechte dem Eigentümer ein bestimmtes Tun, Dulden oder Unterlassen

9. Der genaue Verlauf der Leitungen muss nicht im B-Plan bestimmt werden. Die Festsetzung ist auch möglich durch die Festlegung eines Korridors mit ergänzender maximaler Breite und ggf. Höhenlage. *Leitungen*

10. Im Bereich liegen bereits diverse Leitungen der stadttechnischen Medien unterschiedlicher Versorger. Betroffen sind auch die privaten Grundstücke. Diese Systeme sollen erhalten werden. Für die entsprechenden Versorgungsbetriebe sind auf den privaten Grundstücksflächen Leitungsrechte erforderlich.

Für die Leitungen im öffentlichen Straßenraum werden keine Festsetzungen getroffen.

11. Im Einzelnen betroffen und Nutznießer sind folgende Ver- bzw. Entsorgungssysteme bzw. die entsprechend verantwortlichen Versorgungsbetriebe
 - Trinkwasser (TAZ Dürrenhofe / Krugau), Schutzstreifen beiderseits je 1,5 m
 - Gas (Stadt- und Überlandwerke GmbH Lübben), Schutzstreifen beiderseits je 2,0 m
 - Strom als Mittelspannung (MITnetz Strom), Schutzstreifen beiderseits je 2,0 m, keine Angabe eines Schutzstreifens seitens der MITnetz
12. Im Bebauungsplan wird der von den Versorgern übermittelte Leitungsverlauf einschließlich des Schutzstreifens festgesetzt. Die Leitungsrechte werden zeichnerisch zu Gunsten der Versorger festgesetzt.
13. Zu den „Versorgern“, für die Rechte gesichert werden sollen, zählt neben den klassischen privaten Unternehmen gegebenenfalls auch die Kommune, die ja z. B. für die Straßenbeleuchtung, die Niederschlagsentwässerung, ... zuständig sein kann.
14. Die Trinkwasseranschlussleitung für den Friedhof wird nicht durch die Festsetzung des Leitungsrechts gesichert. Im Rahmen der Bauantragstellung ist sich mit dem Versorger abzustimmen. *Trinkwasseranschluss Friedhof*

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

1. 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.
2. Unter dem Begriff „Grünordnerische Festsetzungen“ werden die in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Diese werden nachfolgend, soweit relevant, abgearbeitet.
3. Die folgenden grünordnerischen Festsetzungen werden auf Grundlage des § 9 Abs. 25a BauGB zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele und um Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen in den Bebauungsplan aufgenommen. *Rechtsgrundlage*
4. Entlang der Straßen sollen Straßenbäume angepflanzt werden. Pro Baugrundstück ist das Anpflanzen von 2 Bäumen Planungsziel. Um das Planungsziel einer straßenbegleitenden Baumreihe zu sichern, ist ein Mindestabstand der Bäume untereinander einzuhalten. 8 m werden als ausreichend erachtet und erlauben eine Flexibilität, um beispielsweise Zufahrten einzuordnen. *Straßenbäume*

Ausgehend von einer Grundstückstiefe von 40 m und einer Mindestgrundstücksgröße von 800 m² ergibt sich eine Mindestbreite der Baugrundstücke von 20 m. Innerhalb dieser Grundstücksbreite besteht ausreichend Platzbedarf, um 2 Bäume mit einem Abstand von mindestens 8,0 m unterzubringen. Die Anzahl der Bäume wird an die Breite der Baugrundstücke gekoppelt, sodass bei sehr breiten Baugrundstücken weiterhin einer Baumreihe entsteht. Es sind dann entsprechend mehr Bäume zu pflanzen.

Innerhalb der Baugebietsfläche sind in einem Abstand von maximal 3,0 m parallel zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie Bäume zu pflanzen. Pro angefangenen 10 m Grundstücksbreite ist ein weiterer Baum anzupflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander muss mindestens 8,0 m betragen. Zu verwenden sind die Arten der Pflanzliste. *Festsetzung 6*
5. Die Pflanzungen auf den privaten Flächen werden auf relativ großen Grundstücken vorgesehen, sodass hieraus keine Einschränkungen für die Eigentümer entstehen.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume bzw. die Größe der Strauchpflanzung wird an der absoluten Größe der Baugrundstücksfläche festgemacht. Damit ist gesichert, dass auf großen Grundstücken, die tendenziell auch eine längere Ortsrandkante aufweisen werden, mehr Bäume angepflanzt werden müssen, um den Ortsrand entsprechend gestalten zu können.

Durch die Festsetzungen werden die privaten Grundstückseigentümer nicht erheblich eingeschränkt. Eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke bleibt weiterhin möglich. Die Pflanzliste enthält eine ausreichende Anzahl an Baumarten, die im ländlichen Raum typisch sind.

Die finanziellen Auswirkungen halten sich im zumutbaren Rahmen.

6.8 Sonstige Planinhalte

6.8.1 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

1. 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.
2. 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.
3. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind nachrichtliche Übernahmen oder Kennzeichnungen hier nicht erforderlich.

6.8.2 Hinweise und Vermerke

1. Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.
2. Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 folgender vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung aufgebracht, der von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.

Vermerke
Katasterrechtliche Bescheinigung

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
3. Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen.

Hinweise
Rechtsgrundlagen
4. Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).

Kommunalverfassung
5. **Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen kommunalen Satzungen zu beachten sind.**

Kommunale Satzungen
6. Das Brandenburgische Wassergesetz verlangt, dass Niederschlagswasser, welches nicht verunreinigt ist, auf dem Grundstück zu versickern ist.

Niederschlagswasser

Gemäß § 54 BbgWG ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.
7. 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.

Bodenschutz
8. 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.

Artenschutz

Unter den Begriff „Vorhabenrealisierung“ fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Gehölzbeseitigungen, Gebäudeabbrüche o.ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld im Sinne von § 29 BauGB.

Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist über die gesamte Realisierungszeit eine ökologische Baubetreuung erforderlich. Diese umfasst

auch die mit der Vorhabenrealisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.

Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.

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.

Auch bei künftigen Vorhaben, die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau eines Dachgeschosses bzw. einer Fassade oder die Fällung eines Baumes beinhalten, ist die untere Naturschutzbehörde entweder im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über die untere Bauaufsichtsbehörde oder bei Baugenehmigungsfreiheit separat zu beteiligen.

Bei diesen konkreten Sachverhalten ist kurzzeitig vor Beginn der Maßnahme eine zeitnahe Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens an die untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.

7 Umweltbericht verkürzt

7.1 Einleitung / Vorbemerkung

1. Nachfolgend werden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und die Auswirkungen der Planung dargestellt.
2. Die Bewertung des Zustandes wie auch die der Eingriffe ist abhängig von aktuellen gesellschaftlichen Zielvorstellungen und entsprechenden Wertsetzungen.
3. Basis für die Beschreibung der Schutzgüter sind die heutige Nutzung, die Nutzungsintensität und die Vorbelastung der Flächen im Verein mit der Ausprägung der natürlichen Faktoren des Standortes.
4. Es ist zu beachten, dass Eingriffe in die Umwelt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig angesehen werden.

7.2 Natürliche Standorteigenschaften

1. Der geologische Aufbau des Raumes wurde in der Eiszeit geprägt. Das Plangebiet liegt in der Region Spreewald (Scholz, 1962). *Naturräumliche Gliederung*
2. Aufgrund der zurückliegenden landwirtschaftlichen Nutzung ist mit natürlichen Geländeeigenschaften nicht zu rechnen. Die vorhandene Naturausstattung ist durch den Menschen geschaffen und durch dessen Wirkung geprägt. *Natürliche Geländeeigenschaften*
3. Durch das geplante Vorhaben werden im Betrieb 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. *besondere umweltrelevante Eigenschaften der Planung*
 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.
4. Andere Planvorhaben im Umfeld, die kumulativ zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt. *Kumulation mit anderen Planungen*

7.3 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme / Umweltwirkungen

7.3.1 Fläche / Boden

1. 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 nicht verändert werden. *Vorbemerkung*
2. 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).
3. Die vorhandenen Bodenarten umfassen Ablagerungen der Urstromtäler inklusive ihrer Nebentäler (Niederungssand, "Talsand"): Sand, fein- und mittelkoernig, schwach grobkoernig, geringe Kiesbeimengungen. Die Verdichtungsempfindlichkeit der Böden ist fast ausschließlich gering. Der Humusgehalt des Oberbodens liegt zwischen 2 % - 4 %. Die Bodenwertzahl liegt bei 21. *Bestand*
 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. Geringe Versiegelungen und Überbauungen sind bereits vorhanden.

4. Eine besondere Schutzwürdigkeit der Böden ist nicht vorhanden. Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ist nicht erkennbar.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind von mittlerer Bedeutung für die Umwelt.

5. 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.

Auswirkung

Auswirkungen auf die Bodenfunktionen entstehen vor allem durch die Befestigung / Versiegelung von Flächen. Dadurch werden alle Bodenfunktionen dauerhaft betroffen. Zu berücksichtigen sind die vorhandenen Vorbelastungen aus der vorangegangenen Nutzung.

Durch Minderungsmaßnahmen und Begrenzung der Versiegelung können die Auswirkungen verringert werden.

6. Der Bedarf an Grund und Boden ist in der Bilanzierung im Anhang dargestellt.

7.3.2 Lebensraum, Tiere und Pflanzen

1. 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.

Vorbemerkung

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.

2. Im Plangebiet sind einige größere Bäume (Kiefern, Birken, Fichte, Ahorn-Anflug, Obstbäume, Linden) vorhanden.

Bestand

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 zwar nicht ausgeschlossen aber unwahrscheinlich ist.

Die vorhandene Naturausstattung ist von geringer Bedeutung für die Umwelt.

3. Mit einer Bebauung der Flächen geht ein Verlust von Lebensraum einher.

Auswirkung

Ein Großteil des Baumbestands situiert sich innerhalb der als Grünfläche festgesetzten Fläche und kann damit erhalten werden. Die Linden entlang der Straße *Groß Leuthener Weg* sind Straßenbäume und liegen außerhalb der Baugebietsfläche. Die Bäume fallen vollumfänglich nicht in den Geltungsbereich der Gehölzschutzsatzung.

Der B-Plan sieht die Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen vor.

Die Freiflächen der entstehenden Wohngrundstücke werden gärtnerisch genutzt, sodass neuer kleinteiliger Lebensraum entsteht, der sich positiv auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auswirken kann.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind insgesamt positiv zu bewerten. Aussagen zum besonderen Artenschutz sind im Punkt 7.3.12 zu finden.

7.3.3 Biologische Vielfalt

1. Unter dem Begriff „Biologische Vielfalt“ erfasst werden die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten, einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen. *Vorbemerkung*
2. Gemessen an den im Umfeld vorhandenen Strukturen weist der Bereich eine vergleichbare Vielfalt an Lebensräumen und damit an Arten auf. Besonderheiten sind nicht erkennbar. *Bestand*

Vorbelastungen ergeben sich durch permanente Beeinflussung durch den Menschen und die karge Naturlandschaft.

Für die biologische Vielfalt ist der Standort von geringer Bedeutung.
3. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die vorhandenen Lebensräume werden sich sogar positiv entwickeln, da für die Pflanzmaßnahmen einheimische Arten zur Anwendung kommen. *Auswirkungen*

Durch die gärtnerische Nutzung der künftigen Freiflächen der Wohngrundstücke kann ein kleinteiliges Nutzungsmosaik entstehen, was sich ebenfalls positiv auf die Artenvielfalt auswirken kann.

7.3.4 Wasser

1. Oberflächengewässer sind als Lebensraum Bestandteil des Naturhaushaltes und der Landschaft. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. *Vorbemerkung*

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.

Die Planung soll deshalb 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 Abwasser.
2. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht 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. *Bestand*
3. Auswirkungen entstehen vor allem durch Bodenbefestigungen und Versiegelungen von Flächen. Auf weniger Bodenfläche ist das gleiche anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen. *Auswirkungen*

Auswirkungen auf das Grundwasser sind allerdings nicht zu erwarten, wenn das anfallende Niederschlagswasser weiterhin vollständig auf den Grundstücken versickert wird.

7.3.5 Landschaft

1. Die Landschaft ist das Ergebnis der Überlagerung aus den naturräumlichen Bedingungen und der historischen sowie aktuellen Nutzung durch den Menschen. *Vorbemerkung*

Die Landschaft stellt die Grundlage für das Landschaftserleben und die landschaftsbezogene Erholung 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.

Zu beachten sind auch die grundlegenden Aussagen eines Landschaftsplanes.

2. Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortseingang. *Bestand*

Im Bereich des Plangebietes sind bisher keine linienhaften oder anderen strukturierenden Vegetationsstrukturen vorhanden. Der Friedhof ist eingegrünt.

Insgesamt betrachtet ist das Schutzgut Landschaft aber von mittlerer bis hoher Bedeutung.

3. Auswirkungen ergeben sich durch die in die Landschaft wirkende Bebauung. Durch Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf das Niveau der vorhandenen Ortsstruktur können diese Auswirkungen aber begrenzt werden. Zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sieht der B-Plan die Anpflanzung von Straßenbäumen vor, sodass eine einreihige Allee entstehen kann. *Auswirkungen*

Insgesamt kommt es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

7.3.6 Klima und Luft

1. Das Klima ist ein bedeutender Umweltfaktor, der alle Schutzgüter betrifft. Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutsam sind vor allem die lokalen Verhältnisse (Mikroklima).

In diesem Zusammenhang sind auf der einen Seite die bestehenden oder hervorgerufenen ungünstigen Wirkungen auf den Menschen und auf der anderen das Ökosystem und die klimatische Ausgleichsfunktion zu berücksichtigen.

2. Die Luft ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Luftverunreinigungen betreffen fast alle Schutzgüter. Entsprechend besteht das einschlägige Ziel der Bauleitplanung in der Reduzierung der Emissionen.

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

3. Das Klima weist keine Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht stärker kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima mit hohen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und geringen Niederschlägen. *Bestand*

Im Plangebiet sind keine Nutzungen vorhanden, die Auswirkungen auf die Luftqualität haben.

Klimatische und lufthygienische Belastungsräume sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

4. Die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels können auch den Standort treffen. *Auswirkung*

Hierbei geht es um stärkere Niederschlagsereignisse, die bei der Konzeption der Entwässerungssysteme zu beachten sind, auf der anderen Seite um größere Trockenheit und speziell auch um stärkere Stürme, die auch bauliche Anlagen betreffen können.

Es werden künftig keine Nutzungen zugelassen, die die Luftqualität merklich beeinflussen werden. Aufgrund der Minimierung der Versiegelung im Plangebiet und aufgrund der Größe des Plangebietes kommt es auch nicht zu klimatischen Veränderungen.

7.3.7 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

1. Der Mensch ist von Beeinträchtigungen aller Schutzgüter in seiner Umwelt, die seine Lebensgrundlage bildet, betroffen. *Vorbemerkung*

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 abgeleitet sind die Siedlungsfunktion (Arbeitsfunktion, die Wohn- und Wohnumfeldfunktion) sowie die Erholungsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

2. Das Plangebiet wird bisher nicht zu Wohnzwecken und für die Erholung genutzt. *Bestand*
3. Durch die Planung werden Flächen für eine Wohnnutzung verfügbar gemacht. Es werden keine Nutzungen vorbereitet von denen schädlich Emissionen ausgehen werden. Die Fläche steht künftig nicht mehr der Landwirtschaft und damit der Erzeugung von z.B. Nahrungs- und Futtermitteln zur Verfügung. Letztlich überwiegen die positiven Auswirkungen. *Auswirkungen*

7.3.8 Kultur- und Sachgüter

1. Kulturgüter sind vom Menschen gestaltete Landschaftsteile von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturellem Wert. *Vorbemerkung*
2. Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft von materieller Bedeutung sind.
3. 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.
4. Das Schutzgut ist bei der vorliegenden Planung nicht betroffen, da Kultur- und Sachgüter nicht im Plangebiet vorhanden sind. Angrenzend befindet sich eine bekannte Bodendenkmalverdachtsfläche. Mit dem Vorkommen von Funden ist zu rechnen. Mit Beachtung der Gesetzgebung sind Auswirkungen auf Bodendenkmale ausgeschlossen.

7.3.9 Wechselwirkung

1. Der Begriff „Wechselwirkungen“ umfasst in der Umwelt ablaufende Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse ist Ursache des Umweltzustandes. *Vorbemerkung*
2. Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maß gegenseitig. Die Regulation erfolgt über innere Mechanismen (Rückkopplungen) und äußere Faktoren. Es können durchaus komplizierte Wirkungsketten und -netze entstehen.
In der Bauleitplanung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und die Wirkungen aus Verlagerungseffekten, Kumulationseffekten, synergistischen Effekten sowie komplexen Zusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.
3. Im vorliegenden Fall sind spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion hinausgehen, im Plangebiet nicht erkennbar. *Bestand*
Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind im vorliegenden Fall deshalb nur von geringer Bedeutung für die Umwelt.
4. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch die Planung nicht zu erwarten. *Auswirkungen*

7.3.10 Bewertung des Umweltzustandes / der Auswirkungen

1. Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall von einer Funktionsausprägung der Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung gesprochen. *Umweltzustand*
2. Die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter sind, wenn am Planungsziel festgehalten wird, nicht vermeidbar. Erhebliche Wirkungen sind aufgrund der Vorbelastungen und der Lage im Siedlungsgebiet nicht zu erwarten. Die Auswirkungen sind lokal, begrenzt und wirken sich konkret, unter Beachtung der Festsetzungen, nur auf eine kleine Fläche aus. *Auswirkungen*
Die Auswirkungen können durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

stark reduziert werden, sodass die Erheblichkeitsschwelle nicht erreicht wird. Mit den Baumpflanzmaßnahmen sind positive Auswirkungen zu erwarten.

3. Wenn der B-Plan nicht aufgestellt bzw. umgesetzt wird, würden die bestehenden Lebensräume in der bestehenden Form erhalten bleiben. Die Freiflächen würden nach und nach mit Gehölzen und Bäumen bewachsen. *Prognose bei nicht Durchführung*

Mit Ausnahme des Schutzguts Mensch würden sich für alle Schutzgüter keine Änderungen ergeben.

7.3.11 Ausgleichsmaßnahmen

4. Das BauGB verlangt nur, dass die prognostizierten erheblichen Auswirkungen ausgeglichen werden.

Ausgleichsmaßnahmen sind, unter Berücksichtigung der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich.

7.4 Habitatschutz

1. 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.

7.5 Artenschutz

1. Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) scheitern muss, ist nicht umsetzbar.

2. Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich an die konkreten Bauvorhaben, erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend beurteilt und gelöst werden.

3. Es geht im Rahmen der Bauleitplanung allerdings darum vorausschauend zumindest 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.

4. Es wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Dieser liegt mit Stand vom 19.01.2022 vor. *Artenschutzfachbeitrag*

5. Im Plangebiet sind gegenwärtig spezifischen Biotope und Randbedingungen vorhanden, die das Vorkommen von relevanten Arten begründen lassen. *Reptilien*

Nach Einschätzung der planungsrelevanten, in Brandenburg vorkommenden Reptilienarten sowie auf Grundlage der Potenzialabschätzung entsprechend den vorhandenen Biotopen, und Strukturen, bietet die Planungsfläche mehr oder weniger geeignete Lebensräume für zwei Reptilienarten.

Vorhandensein können:

- Schlingnatter (*Coronella austriaca*)
- Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

6. Diese Arten könnten durch das Vorhaben direkt betroffen sein. Im Plangebiet fehlt es weitestgehend an Deckungs-, Versteck- und für die Zauneidechse essenziell an Eiablagepotential. Da die Fläche über ein sehr geringes bis kein Habitat-Eignungspotential verfügt, ist ein Vorkommen beider Arten möglicherweise nur an den nördlichen und nordöstlichen Randgebieten zu vermuten. *Betroffenheit*

7. Im Zusammenhang mit der möglichen Gehölzentnahme könnte eine 5 cm bis 10 cm starke Oberflächenschicht in den Wintermonaten (bis Ende Februar) abgetragen werden, um die Fläche für Reptilien noch unattraktiver zu entwickeln. *Vermeidungsmaßnahmen*

Eine Prüfung auf Vorkommen der beschriebenen Reptilienarten, ab Anfang April bei geeigneter Witterung, sollte dennoch von einer artenschutzfachkundigen Person

durchgeführt werden, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher ausschließen zu können.

8. Die nach der Potentialeinschätzung nicht auszuschließenden Anhang I Vogelarten werden auf mögliche Beeinträchtigung im Plangebiet bewertet. Entsprechend der Bewertungen werden Maßnahmen festgelegt, wodurch mögliche Beeinträchtigungen von Arten vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden. *Vogelarten*

Vorhandensein können:

- Brachpieper (*Anthus campestris*)
- Heidelerche (*Lullula arborea*)
- Neuntöter (*Lanius collurio*)
- Sperbergrasmücke (*Sylvia nisoria*)
- Ziegenmelker (*Caprimulgus europaeus*)

9. Die benannten Vogelarten wären entweder als Bodenbrüter durch das Vorhaben während der Brutzeit direkt betroffen, oder als Frei- und Gebüschbrüter durch das durch Beseitigung von Gehölzen und Sträuchern. *Betroffenheit*

Bei den zu erwartenden Anhang I Vogelarten handelt es sich ausschließlich um Zugvögel, welche ihre Brutgebiete, bis auf die Heidelerche, nicht vor Ende April aufsuchen.

Aber auch alle anderen heimischen Brutvogelarten sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Daher sollten folgende Vermeidungsmaßnahmen Beachtung finden.

10. Durch Bauzeitenregelungen kann ein zu erwartendes Konfliktpotential der Avifauna weitestgehend ausgeschlossen werden. Das heißt, dass alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie Eingriffe in Gehölzbereiche, Schaffung von Baufreiheit, Bodenbewegungen etc. außerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Brutzeiten (01. März bis 30. September) durchzuführen sind. Bei Eingriffen während der Brutzeit sind die Flächen vor jeglichen Arbeiten auf Vorhandensein von Niststätten durch einen Ornithologen oder eine artenschutzkundige Person zu untersuchen. *Vermeidungsmaßnahmen*
Bauzeitenregelung

Die vorhandenen Hecken bzw. Gehölzstreifen sollten möglichst erhalten bleiben. Bei Neupflanzungen und Gestaltungen von Grünflächen sollte auf entsprechendes Pflanzmaterial geachtet werden, welches für Vögel Nahrungs- und Niststättenpotential gleichermaßen bietet.

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

12. Eine generelle absolut verbindliche Bauzeitenregelung ist aber 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 im Übermaß beeinträchtigen.

Das gilt aber nicht für Eingriffe in den Gehölzbestand. In diesem Fall wären dann die einschlägigen Verbote des BNatSchG maßgeblich.

13. 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. *Ökologische Baubegleitung*

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 Höhlenbäumen, Gebäuden u. a. potenziellen Brutplätzen, die in Anspruch genommen werden, erforderlich.

14. Eine Überprüfung auf das Vorkommen von Reptilien ist ebenfalls vor Baubeginn erforderlich. Sollten Individuen nachgewiesen werden, sind Maßnahmen zu treffen, die eine Tötung der Tiere während der Bauzeit abwenden.
15. 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 ...)

7.6 Zusätzliche Angaben

16. Der vorliegende verkürzte Umweltbericht wurde auf der Basis der bereits verfügbaren Informationen unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und der vorliegenden Stellungnahmen aus der vorangegangenen Beteiligung erstellt. *Quellen der Umweltprüfung*
17. Es wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Dieser liegt mit Stand vom 19.01.2022 vor. Es handelt sich um eine Potentialabschätzung auf Basis der vorhandenen Naturraumausstattung. *Technische Verfahren Artenschutzfachbeitrag*
18. Nach dem Artenschutzfachbeitrag erfolgte eine Begehung des Plangebiets im Winter 01/2022.
19. Es sind keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung aufgetreten, die sich auf das Ergebnis auswirken können. Das Plangebiet ist jederzeit zugänglich gewesen. *Schwierigkeiten bei der Ermittlung*
20. Im Rahmen der Überwachung der Umweltmaßnahmen ist gem. § 4c BauGB das Einhalten der umweltrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und zu sichern. Dazu gehören folgende Elemente
- Herstellungskontrolle,
 - Funktions- und Erfolgskontrolle.
- Das entsprechende Monitoring soll Aufschluss über die Wirkungen aller Maßnahmen im Zusammenhang mit dem B-Plan geben. Gegenstand sind die erheblichen Umweltwirkungen infolge der Durchführung des Planes.
- Zweck der Bewertung ist zum einen, den Erfolg zu dokumentieren, zum anderen die Durchführung zu verbessern. Es geht darum vorhergesehene und nicht vorhergesehene Umweltfolgen festzustellen.
21. Die Herstellungskontrolle umfasst die Leistungsfeststellung der erstmaligen Pflanz- und Ansaatarbeiten der jährlichen Pflegemaßnahmen sowie die Endabnahme der Maßnahmen nach Ablauf der Entwicklungspflege mit einer entsprechenden Dokumentation.
22. Die Überwachungsmaßnahmen werden durch die plangebende Gemeinde, die letztlich für den Vollzug verantwortlich ist, vertraglich abgesichert.
23. Zusätzliche Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Es sind, mit Ausnahme der Pflanzmaßnahmen der Straßenbäume, keine Maßnahmen erforderlich.

7.7 Zusammenfassung

1. Die Gemeinde möchte am Standort, angrenzend an die Siedlungsfläche neues Wohnbauland entwickeln. Planungsziel ist die Errichtung von ortstypischen Wohnhäusern. Entlang der Straßen sollen Bäume zur Gestaltung des Ortsbildes und zu Minderung der Eingriffe in die Umwelt gepflanzt werden.
Die Bodeninanspruchnahme wird auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. Die festgesetzte GRZ liegt deutlich unter den Orientierungswerten der BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Es sind maximal 2-geschossige Gebäude zulässig.
2. Planungsalternativen bestehen nicht. Die Planung entspricht den Zielen der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Die Wohnbauflächenentwicklung ist im Flächennutzungsplan schon vorbereitet. Die Ziele des Landschaftsplanes werden beachtet.
3. Eingriffe in die Umwelt und auf die einzelnen Schutzgüter, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten, können nicht prognostiziert werden.
4. Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmöglichkeiten sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.
5. Überwachungsmaßnahmen zur Umsetzung von Minderungs- und vermeidungsmaßnahmen, sowie der Pflanzmaßnahme der Baumpflanzungen können durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden gesichert werden.

8 Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Nr.2 BauGB

8.1 Merkmale des Bebauungsplanes

1. Nachfolgend werden die umweltrelevanten Eckpfeiler der Planung gem. Anlage 2 BauGB zusammengestellt und eine Einschätzung zu den mit der Planung einhergehenden Umweltauswirkungen, insbesondere in Hinblick auf erheblich nachteilige Umweltauswirkungen vorgenommen.
2. Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut aber durch die Siedlungstätigkeit im Umfeld vorgeprägt.
3. Der Bebauungsplan dient vornehmlich Zwecken der Entwicklung von Wohnbauland.
4. Als Baugebiete werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt.
5. Die Gemeinde plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Umsetzung nachfolgender Zielstellungen: *Ziel der Planung*
 - Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung anschließend an die bestehende Ortslage,
 - Sicherung und Entwicklung des Ortsbildes und einer ortstypischen Bebauungsstruktur
 - Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter auf das unbedingt erforderliche Maß
 - Beschränkung des Nutzungskatalogs unter Berücksichtigung der Randbedingungen
 - Anpflanzung von Straßenbäumen
6. Im Bebauungsplan werden Grundflächen für das Baugebiete festgesetzt. Die Grundflächen unterschreiten die Orientierungswerte der BauNVO erheblich. *Grundflächen
Überbauungsgrad*
7. Unter Beachtung der festgesetzten Baugebietsflächen ergibt sich eine zulässige Grundfläche deutlich unter 20 000 m² (nur ca. 2222 m²). Einzelheiten zur Flächenermittlung sind der Flächenbilanz zu entnehmen.
8. Schutzgebiete nach dem europäischen Recht (FFH und SPA) sind nicht betroffen. *Natura 2000*
9. Biotoptypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht vorhanden.
10. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetzes.

8.2 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung der Empfindlichkeit

11. Eine detailliertere Ermittlung des Bestands und der Ermittlung der Auswirkungen auf die Schutzgüter ist in Pkt. 7 Umweltbericht Kurzfassung zu finden. Nachfolgen erfolgt nur eine verkürzte Darstellung zum Zweck der Vorprüfung.
12. Schutzgut Bestandsbeschreibung / *Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen*

Mensch	Das Plangebiet wird bisher nicht zu Wohnzwecken und für die Erholung genutzt. / <i>Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ist als gering zu bewerten.</i>
Tiere und Pflanzen	Das Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Geschützte Biotope und Arten gemäß FFH-Richtlinie sind nicht vorhanden. Vorbelastungen sind in Form der Siedlungsnähe und des Verkehrs vorhanden. / <i>Unter Berücksichtigung der Möglichkeit der Umsetzung von Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen als gering zu bewerten.</i>
Boden	Natürlich vorkommende Böden oder geschützte Böden sind nicht vorhanden. Eine besondere Schutzwürdigkeit der Böden ist nicht ermittelbar. Die vorhandenen Bodenarten umfassen Ablagerungen aus Sand, fein- und mittelkörnig, schwach grobkörnig, geringe Kiesbeimengungen. Die Verdichtungsempfindlichkeit der Böden ist fast ausschließlich gering. / <i>Die Empfindlichkeit gegenüber</i>

Veränderungen ist als mittel zu bewerten.

Wasser	Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserstand ist vorherrschend niedrig. Die Ableitung der anfallenden Niederschläge und die Zuleitung dieser zum Grundwasser werden durch die Bodeneigenschaften begünstigt. / <i>Das anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben weiterhin zur Versickerung gebracht. Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ist als mittel zu bewerten.</i>
Luft und Klima	Im Plangebiet sind keine die Luftqualität erheblich beeinflussende Nutzungen vorhanden. / <i>Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ist als gering zu bewerten.</i>
Landschaft / Ortsbild	Aufgrund der Lage am Ortsrand spielt das Landschaftsbild nur eine untergeordnete Rolle. Maßgeblich ist das Ortsbild. Die Fläche ist bei einer Betrachtung als zur Siedlungsfläche gehörig zu betrachten. Der Friedhof befindet sich angrenzend. Das Ortsbild wird durch die angrenzende Bebauung geprägt. Ortsbildprägende bzw. strukturierende Elemente wie Alleen oder Solitärbäume sind nicht vorhanden. / <i>Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ist als mittel / hoch zu bewerten. Die Zielstellung des Bauleitplanes liegt im Erhalt dieses Ortsbildes.</i>
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden. / <i>Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ist als gering zu bewerten.</i>

8.3 Merkmale des Bebauungsplanes nach Anlage 2 BauGB

13.	Nr.	Voraussichtlich erhebliche Umweltwirkungen	ja	nein
	1.1	Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt		
		Es werden keine Vorhaben vorbereitet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Es sind nur Nutzungen zulässig, die in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind.		X
	1.2	Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;		
		Der B-Plan wird nicht gegen die Zielstellungen des LEP HR verstoßen (siehe Stellungnahme zum Entwurf Fassung Sep 2022 vom 06.01.2023). Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Ziele, die im Konflikt mit der Planung stehen.		X
		Der B-Plan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.		
		Zielstellungen des Landschaftsplanes werden vollständig umgesetzt. Eine Berichtigung des Landschaftsplanes oder Änderung ist nicht erforderlich		
		Bebauungspläne im Umfeld werden nicht beeinträchtigt oder geändert.		
	1.3	Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;		
		Der Bebauungsplan bereitet eine Wohnbauflächenentwicklung im Anschluss bestehender Siedlungsflächen angrenzend an den Friedhof vor auf für die Umwelt gering wertvollen		X

Flächen. Die Fläche ist, obwohl unbebaut, optisch als Teil der Siedlungsfläche zu bewerten.

Es werden Flächen für das Wohnen und damit auch für die Gesundheit (gesunde Wohnverhältnisse) der Bevölkerung entwickelt. Teilflächen werden als Grünfläche festgesetzt.

Im üblichen Umfang können Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Gestaltungs- und auch ggf. CEF-Maßnahmen erforderlich und umgesetzt werden. Für die Umwelt wertvolle Flächen werden nicht beansprucht. Große Flächenanteile werden vor einer Inanspruchnahme geschützt.

1.4	Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	
	Durch die neuen Bewohner kommt es stoßweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf den Straßen. Eine erhebliche Erhöhung über den vorhandenen Bestand ist nicht zu erwarten.	x
	Sollten bei Baumaßnahmen z.B. Bäume gefällt werden, erfolgt ein Ausgleich entsprechend der vorliegenden Baumschutzsatzung des Landkreises.	
	Baumbestand innerhalb der Grünfläche kann erhalten bleiben.	
	Belange des Artenschutzes werden beachtet. Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen können umgesetzt werden. Bei Bedarf können die Lebensräume vor Inanspruchnahme geschützt werden.	
	Bodendenkmale und Baudenkmale sind nicht betroffen.	
	Es handelt sich um ein vorgeprägtes an die Siedlung angrenzendes Gebiet, die Risiken für die Umwelt sind insgesamt als gering einzustufen. Betroffen ist ein für die Umwelt gering wertvoller Raum.	

1.5	Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	
	Es sind keine Anhaltspunkte zu erkennen, aus denen eine Bedeutung der Planaufstellung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften abzuleiten wäre.	x

8.4 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

14.	Voraussichtlich erhebliche Umweltwirkungen	ja	nein
	2.1 Die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen.		
	Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt keine erhebliche Nutzungsintensivierung. Die vorhandenen Flächenpotenziale, die für eine weitere Bebauung zur Verfügung stehen, sind, gemessen am vorhandenen Bestand, sehr gering. Durch die Festsetzung einer GRZ unter dem Orientierungswert der BauNVO wird der Überbauungsgrad geringgehalten und Eingriffe vermieden. Die Eingriffe insbesondere in den Boden sind dauerhaft. Es werden	x	

nur ca. 13 % des gesamten Plangebiets neu überbaut werden. Mit der Festsetzung der GRZ von 0,2 und der Mindestbaugrundstückgröße ergibt sich lokal, auf das Grundstück bezogen nur eine überbaubare Fläche von ca. 160 m². Unter Beachtung der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen und unter Beachtung, dass das anfallende Niederschlagswasser weiterhin zur Versickerung gebracht werden muss, werden die Eingriff in den Boden derart gemindert, dass die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten wird. Die Bodenfunktionen können weitgehend erhalten bleiben.

2.2 Den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Kumulative Auswirkungen sind nicht zu prognostizieren. Die Eingriffe bleiben lokal und konzentriert auf eine kleine Fläche. Nutzungen, die sich auf das Umfeld auswirken sind nicht zulässig. X

2.3 Die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)

Da sich die geplanten Nutzungen nicht wesentlich gegenüber den bereits vorhandenen Nutzungen unterscheidet, sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes keinerlei zusätzliche Umweltrisiken, einschließlich Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten, die über das bereits vorhandene Maß hinausreichen. X

Es besteht allerdings bei Erdarbeiten, Baumfällarbeiten oder sonstigen baulichen Tätigkeiten das Risiko einer Verletzung oder Tötung streng geschützter Tierarten. Dies kann jedoch durch artenschutzrechtliche Vorsorgemaßnahmen, wie zum Beispiel Bauzeitenregelung und durch eine ökologische Baubegleitung ausgeschlossen werden. Dieses Risiko besteht allerdings auch dann, wenn kein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Es besteht daher keine höhere Gefährdung.

2.4 Den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Die Auswirkungen, die durch den Bebauungsplan hervorgerufen werden können, beschränken sich auf das Plangebiet. X

2.5 Die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;

Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und/oder von Grenzwerten ist durch die Planaufstellung nicht zu erwarten. X

Die Intensität der Bodennutzung wird durch die Planaufstellung im Vergleich zur Bestandsnutzung im Umfeld nicht erhöht. Ein Großteil des Plangebiets wird von einer Überbauung freigehalten.

Es können bei der Planumsetzung Belange des Artenschutzes betroffen sein. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen oder CEF-Maßnahmen können Verbotstatbestände aber ausgeschlossen werden. Lebensräume können vor Inanspruchnahme

geschützt werden.

Das Plangebiet ist wenig sensibel gegenüber Veränderungen, eine besondere Umweltausstattung ist nicht vorhanden.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf vorhandene Kulturdenkmale.

2.6

folgende Gebiete:

Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt	X
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt	X
Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt	X
Biosphärenreservate werden nicht beeinträchtigt,	X
gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht vorhanden.	X
Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes werden nicht beeinträchtigt	X
Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht betroffen	X
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes werden nicht beeinträchtigt.	X
in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, werden nicht beeinträchtigt.	X

8.5 Bewertung der überschlägigen Vorprüfung

Die überschlägige Vorprüfung kommt zu folgendem Ergebnis.

Mit der Planaufstellung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, die gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder nach § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Durch Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen können die entstehen unerheblichen Umweltauswirkungen auf einzelne Funktionen der Schutzgüter reduziert werden, dass die Erheblichkeitsschwelle in der Gesamtbetrachtung nicht erreicht wird.

Möglichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz können geeignete Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen gegenübergestellt werden.

Der vorliegende B-Plan nach § 13 b BauGB kann gemäß § 215a BauGB im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden.

Im Zuge der Planaufstellung ist für die Neuplanungsflächen ein Artenschutzfachbeitrag mit Biotopkartierung zu erstellen. Dieser liegt vor.

9 Anhang

9.1 Pflanzliste

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
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>

9.2 Flächenbilanz

Kategorie	Flächenbilanz			Überbauung / Versiegelung			
	Bestand in m ²	Planung in m ²	Änderung in m ²	Bestand	Planung in %	Planung in m ²	Änderung in m ²
Landwirtschaftsfläche	14459	0	-14459	0	0	0	0
Allgemeines Wohngebiet	0	11109	+11109	0	20	2222	+2222
Grünfläche	0	3259	+3249	0	0	0	0
Verkehrsfläche	2404	2505	+101	1923	80	2004	+81
Summe	16863	16863	0		25	4226	+2303

Die bestehende und geplante Versiegelung der Verkehrsfläche wird mit 80 % angesetzt.

9.3 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),	zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz, vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.),	zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. 03)	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20],	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])
BbgDSchG	Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004, (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.215),	
BbgBO	In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])	zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286),	zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl.I/22, [Nr. 18], S.6)