



Gemeinde Michendorf

Bebauungsplan 06/2017 „Am Galgenberg“

im Ortsteil Langerwisch

Begründung zum Entwurf
Stand August 2020



Planungsbüro Lindenau
An der Aue 8a / 14552 Michendorf
Funk: 01724465928
Email: info@olaf-lindenau.de
Web: www.olaf-lindenau.de

Inhaltsverzeichnis

1. Gegenstand der Planung.....	3
<i>Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung.....</i>	<i>3</i>
<i>Beschaffenheit und aktuelle Nutzung</i>	<i>4</i>
<i>Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....</i>	<i>4</i>
2. Erschließung und Infrastruktur.....	5
<i>Straßenseitige Erschließung.....</i>	<i>5</i>
<i>Schiene- und straßengebundener ÖPNV.....</i>	<i>5</i>
<i>Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung / Niederschlagswasser / Löschwasser.....</i>	<i>5</i>
<i>Stromversorgung.....</i>	<i>6</i>
<i>Gasversorgung.....</i>	<i>6</i>
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
<i>Planungsverfahren</i>	<i>6</i>
<i>Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung.....</i>	<i>8</i>
<i>Flächennutzungsplanung.....</i>	<i>9</i>
<i>Schutzgebiete und geschützte Biotop.....</i>	<i>10</i>
<i>Örtliche Vorschriften / Satzungen der Gemeinde</i>	<i>10</i>
4. Planungsinhalt und Festsetzungen.....	11
<i>Städtebauliches Konzept – planerische Überlegungen</i>	<i>11</i>
<i>Art und Maß der baulichen Nutzung.....</i>	<i>12</i>
<i>Bauweise, Baugrenzen.....</i>	<i>13</i>
<i>Mindestgrundstücksgröße</i>	<i>13</i>
<i>Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen</i>	<i>13</i>
<i>Grünordnerische Festsetzungen</i>	<i>14</i>
5. Umweltbericht, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz... 16	16
<i>Umweltbericht.....</i>	<i>16</i>
<i>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</i>	<i>16</i>
<i>Artenschutz.....</i>	<i>16</i>
6. Auswirkungen der Planung.....	17
<i>Auswirkungen auf derzeitige Nutzung</i>	<i>17</i>
<i>Auswirkungen auf den Verkehr und die technische Infrastruktur.....</i>	<i>17</i>
<i>Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....</i>	<i>18</i>
<i>Auswirkungen auf den Bodenschutz, Altlasten.....</i>	<i>19</i>
<i>Kosten und Finanzierung (Folgekosten)</i>	<i>20</i>
<i>Denkmalschutz, Denkmalpflege</i>	<i>20</i>
7. Verfahren	20
8. Flächenbilanz	21
9. Plangrundlage	21
10. Rechtsgrundlagen.....	21

1. Gegenstand der Planung

Gegenstand der Planung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Einzelhäusern zu schaffen. Hierzu wird der Bebauungsplan 06/2017 „Am Galgenberg“ in der Gemeinde Michendorf im Ortsteil Langerwisch aufgestellt.

Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 03.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes 06/2017 „Am Galgenberg“ beschlossen.

Anlass der Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser. Auf Wunsch der Eigentümer der Fläche wird beabsichtigt bis zu maximal 3 Wohnbaugrundstücke im Plangebiet zu ermöglichen. Ziel ist die vorrangige Bebauung mit Einzelhäusern und somit die Schaffung von neuem Wohnraum. Um diese geordnete städtebauliche Entwicklung am Standort „Am Galgenberg“ zu ermöglichen, besteht die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes 06/2017 „Am Galgenberg“.

Bereits 1999 wurde die Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplanes 06/2017 „Am Galgenberg“ als sogenannte Ergänzungsfläche in die Abrundungssatzung der Gemeinde aufgenommen. Eine Bebauung nach § 34 BauGB sollte ermöglicht werden. Geplant war eine einzeilige Bebauung entlang der Straße „Am Galgenberg“. Die entsprechende Teilfläche des Flurstücks 101, Flur 7, Gemarkung Langerwisch (heutiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes 06/2017 „Am Galgenberg“) wurde bereits 1999 aus dem Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal-Beelitzer Sander“ ausgegliedert. Der überwiegende Teil des Flurstücks ist weiterhin Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes und jeglicher Planung unzugänglich. Mit dem Bebauungsplan 06/2017 „Am Galgenberg“ wird damalige Planung aufgenommen und zu Ende geführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist sichergestellt, dass das entsprechende Grundstück einer geordneten Nutzung und somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zugeführt wird. Die vorgesehene Wohnbaunutzung ergänzt am Standort die bereits angrenzenden Wohnbauflächen der Ortsteile Langerwisch und Wilhelmshorst.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Planungswille der Gemeinde ist es, an dem Standort „Am Galgenberg“ Wohnbauflächen städtebaulich zu entwickeln. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern ermöglichen.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanung ist es, ein Reines Wohngebiet auszuweisen.

Beschaffenheit und aktuelle Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit ohne Nutzung. Ursprünglich war das Plangebiet durch Bewaldung geprägt. Im Zuge der Waldbewirtschaftung wurde eine Rodung vorgenommen, sodass sich auf dem Grundstück kein Bestand an Bäumen und Sträuchern befindet.

Die direkte Umgebung ist einerseits geprägt durch Wohnbebauungen mit insbesondere Einfamilienhäusern, andererseits durch Waldflächen. Das Plangebiet grenzt direkt an vorhandene Siedlungsbereiche und somit an den Innenbereich an und arrondiert die Ortsrandlage an der vorhandenen Straße.

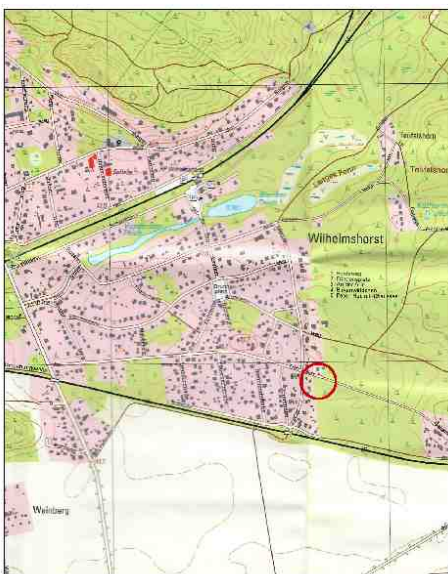
Das Grundstück befindet sich im Zugriff des Vorhabenträgers.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich im Ortsteil Langerwisch der Gemeinde Michendorf, angrenzend an den Ortsteil Wilhelmshorst. Die Bundesstraße B 2 befindet sich circa 2 km westlich, die Autobahn A 115 circa 2 km östlich des Plangebietes.

Es wird

- nördlich durch die Straße „Am Galgenberg“,
- südlich durch das Flurstück 110 (Gemarkung Langerwisch, Flur 7),
- westlich durch die Flurstücke 99, 100 (Gemarkung Langerwisch, Flur 7),
- und östlich durch das Flurstück 110 (Gemarkung Langerwisch, Flur 7) begrenzt.



Topografische Karte M1:10.000 (im Original) mit Kennzeichnung Lage Plangebiet

Nördlich und westlich, direkt an das Plangebiet angrenzend, befinden sich Wohnbebauungen mit Einfamilienhäusern. Südlich und Östlich ist die Umgebung geprägt durch Waldflächen im LSG „Nuthetal-Beelitzer Sander“.

Der räumliche Geltungsbereich der beabsichtigten Planung umfasst in der Gemarkung Langerwisch, in der Flur 7 das Flurstück 110 tlw.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 3.240 m².

2. Erschließung und Infrastruktur

Die notwendigen technischen Infrastrukturen können hergestellt werden, bzw. die erforderlichen Versorgungs- und Kanalleitungen sind anliegend vorhanden und die Erschließung des Plangebietes ist somit gegeben.

Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet ist über „An der Trift“ über die „Peter-Huchel-Chaussee“ einerseits nördlich an die B2 über Wilhelmshorst, andererseits süd-/südwestlich über die „Straße des Friedens“/Langerwisch an die B2 angebunden.

Über die Bundesstraße B2 ist das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Bundesstraße B2 bindet direkt an die Bundesautobahn A 10 (Anschlussstelle Michendorf) an. Das Plangebiet ist über die Bundesstraße B2 an die Landeshauptstadt Potsdam angeschlossen.

Schienen- und straßengebundener ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet.

In circa 1 km Entfernung befindet sich die Haltestelle Wilhelmshorst „An der Trift“ der Buslinien 608 (Stücken-Potsdam/Hauptbahnhof), 643 (Beelitz-Potsdam/ Hauptbahnhof), direkt an der Peter-Huchel-Chaussee.

In circa 750 m Entfernung befindet sich die Haltestelle Wilhelmshorst der Bahnlinien RE7 (Belzig/Dessau-Wünsdorf/Waldstadt) und RB 33 (ODEG Beelitz-Berlin/Wannsee)

Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung / Niederschlagswasser / Löschwasser

Trinkwasser:

Ein Anschluss an das vorhandene Wasserversorgungsnetz kann über die Straße „An der Trift“/„Am Galgenberg“ hergestellt werden.

Abwasser:

Ein Anschluss an das vorhandene Kanalsystem der Abwasserentsorgung kann über die Straße „An der Trift“/„Am Galgenberg“ hergestellt werden.

Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser ist entsprechend der Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gebiet der Gemeinde Michendorf, beschlossen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf in ihrer Sitzung am 12. Oktober 2009 zu behandeln.

Löschwasser:

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser kann über die Straße „An der Trift“/„Am Galgenberg“ hergestellt werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Gebiet kann über die Straße „An der Trift“/„Am Galgenberg“ hergestellt werden.

Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas kann über die Straße „An der Trift“/„Am Galgenberg“ hergestellt werden.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Planungsverfahren

Der Bebauungsplan 06/2017 „Am Galgenberg“ der Gemeinde Michendorf in dem Ortsteil Langerwisch soll im beschleunigten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB aufgestellt werden.

Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB sind vorgesehen für:

- Bereiche, die an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen
- Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen
- eine Grundfläche von weniger als 10.000 qm (entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB) vorweisen

Hauptsächliches Ziel des § 13b BauGB ist es, Wohnnutzungen angrenzend an Siedlungsbereiche zu ermöglichen und zu fördern.

Die Verfahrenserleichterungen des § 13b BauGB entsprechen denen des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB analog zum vereinfachten Verfahren:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden; der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB kann abgesehen werden.

Das vorliegende Plangebiet befindet sich angrenzend an den Siedlungsbereich bzw. an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Ziel der Planung ist es, Wohnnutzungen zu ermöglichen. Für die Durchführung der Planung gem. § 13b BauGB ist hierbei ausschlaggebend, dass die zulässige Grundfläche weniger als 10.000 qm beträgt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist hierbei der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Zur Berechnung sind die baulichen Hauptanlagen heranzuziehen. Zur Berechnung ist die Fläche des Baugrundstücks maßgeblich, die sich als Bauland darstellt und hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt bzw. wenn keine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt ist, die hinter der Straßengrenze liegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 06/2017 „Am Galgenberg“ beträgt 3.240 qm und liegt somit weit unter der zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 qm.

Bei der Anwendung des § 13b BauGB muss folglich § 13a BauGB geprüft werden, ob die Notwendigkeit zur Prüfung der Umweltauswirkungen (ggf. Vorprüfung des Einzelfalls) und zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Zusätzlich muss geprüft werden, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete vorliegen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB):

Zur Prüfung der Umweltauswirkungen:

Der Bebauungsplan gem. § 13b BauGB wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dabei ist zu beachten, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden darf, wenn z.B. in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Der Bebauungsplan 06/2017 „Am Galgenberg“ umfasst einen Geltungsbereich von 3.240 qm. Er liegt somit im Rahmen des § 13b BauGB. Es ist keine überschlägige Prüfung hinsichtlich der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls) notwendig.

Eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen ist nicht notwendig.

**Zur Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
im Rahmen des § 13a BauGB nach § 13b BauGB:**

Gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

In der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben der Anlage 1 zum UVPG ist die hier beabsichtigte Planung nicht aufgeführt. Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegt.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

**Zur Pflicht zur Prüfung auf Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung
der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-
Gebiete**

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn es Anhaltspunkte gibt, die darauf hinweisen, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden. Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind bei der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten werden nicht
beeinträchtigt.

Darüber hinaus muss zur Anwendung des § 13b BauGB geprüft werden, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Bei der vorliegenden Planung sind diesbezüglich keine Anhaltspunkte zu erkennen.

Das Planverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes 06/2017 „Am Galgenberg“ gem. § 13 b in Verbindung mit § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung

Bauleitpläne der Gemeinden sind den übergeordneten Zielen der Landesplanung und Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

Im Land Brandenburg sind folgende Raumordnungspläne in Kraft:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 LEPro 2007
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B

- Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung LEP FS

Diese Planungsdokumente bilden die Grundlage für die Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit von Planungen und Maßnahmen von Kommunen und Vorhabenträgern im gemeinsamen Planungsraum Berlin-Brandenburg.

Der rechtskräftige Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B (Festlegungskarte 1) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 06/2017 „Am Galgenberg“ keine flächenbezogenen Festlegungen. Die Gemeinde Michendorf hat keine zentralörtliche Funktion.

Derzeit wird der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) erarbeitet, bzw. die Beteiligung und die öffentliche Auslegung des 2. LEP HR Entwurfes endete am 7. Mai 2018. Im Jahr 2019 soll der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPHR) den LEP B-B ablösen. Der LEP HR soll als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) konkretisieren und damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion setzen.

Der zukünftige Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 06/2017 „Am Galgenberg“ keine flächenbezogenen Festlegungen.

In der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist derzeit kein Regionalplan in Kraft. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit acht Urteilen vom 5. Juli 2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für rechtsunwirksam erklärt.

Vorgenannte übergeordnete Planungen stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes 06/2017 „Am Galgenberg“ nicht entgegen. Es kann davon ausgegangen werden, dass kein Widerspruch zu den übergeordneten Zielvorgaben und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung besteht.

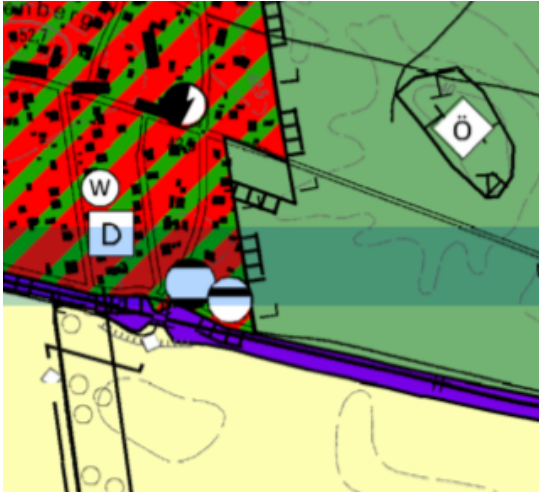
Flächennutzungsplanung

Für die Gemeinde Michendorf besteht ein Flächennutzungsplan, der am 30. Juni 2008 durch die zuständige Genehmigungsbehörde des Landkreises genehmigt wurde und mit Wirkung vom 18.07.2008 in Kraft getreten ist.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die vorhandene und beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet dar. Der Flächennutzungsplan ist

Grundlage und Rahmen für die nachgeordneten Bebauungspläne. Das Plangebiet wird als Fläche für Wald dargestellt. Darüber hinaus werden keine Flächenausweisungen getroffen.

Die vorgesehene Art der Nutzung entspricht nicht den Entwicklungszielen des FNP der Gemeinde Michendorf. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan somit im Wege der Berichtigung anzupassen, um diesen Konflikt aufzulösen.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Schutzgebiete und geschützte Biotope

Schutzgebiete:

Die Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplanes 06/2017 „Am Galgenberg“ wurde bereits im Jahr 1999 aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Nuthetal-Beelitzer Sander“ ausgegliedert. Das Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal-Beelitzer Sander“ grenzt südlich und östlich direkt an den Geltungsbereich an.

Geschützte Biotope:

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Biotope.

Örtliche Vorschriften / Satzungen der Gemeinde

Im Bebauungsplan wird auf die Existenz folgender Satzungen verwiesen:

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen

(Stellplatzsatzung) beschlossen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf in ihrer Sitzung am 13.06.2005

Der Stellplatzbedarf bei der Errichtung baulicher Anlagen ist gem. § 3 Abs. 2 Nr. 1 Stellplatzsatzung zu ermitteln:

- 1 Stellplatz je Wohnung bis 100 qm Nutzfläche für Einfamilienhäuser
- 2 Stellplätze je Wohnung über 100 qm Nutzfläche für Einfamilienhäuser

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Baum- und Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Michendorf, beschlossen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf in ihrer Sitzung am 05.09.2016

Gem. Baum- und Gehölzschutzsatzung ist der Bestand an Bäumen auf öffentlichem und privatem Grund zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gebiet der Gemeinde Michendorf, beschlossen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf in ihrer Sitzung am 12. Oktober 2009.

Gem. Satzung ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Ausnahmen und Befreiungen sind nach § 4 der Satzung möglich.

4. Planungsinhalt und Festsetzungen

Städtebauliches Konzept – planerische Überlegungen

Das städtebauliche Konzept folgt dem Ziel, die planungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung für die Errichtung von Einzelhäusern zu schaffen.

Beabsichtigt ist die Festsetzung für den Geltungsbereich gemäß der beabsichtigten Nutzung als Reines Wohngebiet mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,2 bei maximal 2 Vollgeschossen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baugrenzen definiert; die zulässige Bauweise wird ebenso festgesetzt.

Die Erschließung der Wohngrundstücke erfolgt über die Straßenverkehrsfläche „Am

Galgenberg“, bzw. „An der Trift“.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen auf Grundlage der städtebaulichen Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes. Hauptplanungsziel für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO.

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird für das Plangebiet ein Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

In dem Reinen Wohngebiet sind die folgenden zulässigen Nutzungen aufgrund der Anwendbarkeit des § 13b BauGB unzulässig:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

In dem Reinen Wohngebiet sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem Plangebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Hiermit wird den aktuellen Entwicklungserfordernissen Rechnung getragen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur und der vorgesehenen Gebäudetypen trifft der Bebauungsplan gemäß § 16 Abs. 2. BauNVO Festsetzungen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 beschränkt.

Begründung:

Für die geplanten Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs wird ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden als gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in dem reinen Wohngebiet ausgeschlossen. Auch ausgeschlossen sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den

Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, die gem. § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig sind.

Der Ausschluss dient vorrangig der Wahrung des Charakters des §13b-BauGB-Bebauungsplanes, der insbesondere Wohnbauflächen ermöglichen soll.

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Der überbaubare Grundstücksbereich in dem Reinen Wohngebiet wird durch ein sogenanntes Baufenster festgesetzt. Die Begrenzung des Baufensters erfolgt mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO. In dem Baufenster ist eine offene Bauweise festgesetzt, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Mindestgrundstücksgröße
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Um den Charakter der vorhandenen Grundstücksstrukturen zu erhalten, wird eine Mindestgrundstücksgröße für die Baugrundstücke festgesetzt.

In dem Reinen Wohngebiet wird für Baugrundstücke eine Mindestgröße für eine Bebauung mit einem Einzelhaus von 1.000 qm festgesetzt.

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplangebiet zu gewährleisten ist mit der Textlichen Festsetzung 1.3 festgesetzt:

Für alle Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von schutzbedürftigen Räumen (wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) ist ein erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2018) von ≥ 41 dB einzuhalten.

Für alle Außenbauteile von Büroräumen und Ähnlichem ist ein erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2018) von ≥ 36 dB einzuhalten. Die Lüftungstechnischen Anforderungen für schutzwürdige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

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

zwingend zu beachten. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

Begründung:

Die Festsetzungen bzgl. der baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen resultieren aus dem schalltechnischen Gutachten (Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Am Galgenberg“ der Gemeinde Michendorf OT Langerwisch, erstellt vom Akustikbüro Dahms GmbH) vom 02.12.2019.

In der Umgebung des Planungsgebiets befindet sich südlich die **Bahnstrecke 6117** (Michendorf – Saarmund bzw. Wilhelmshorst), die als Lärmquelle das Plangebiet maßgeblich prägt. Die Verkehrsgeräusche der angrenzenden Straßen sind aufgrund des sehr geringen Verkehrsaufkommens (nur Anwohner) vernachlässigbar gering. Straßen mit bedeutsamen Verkehrsströmen – wie z.B. die Bundesstraße B 2 und die die Autobahn A 115 weisen Abstände von ca. 2 km zum Plangebiet auf, so dass diese keinen Geräuschbeitrag verursachen, der im Sinne der immissionschutzrechtlichen Regelwerke bedeutsam ist.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für alle Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) ein erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2018) von ≥ 41 dB, und für alle Außenbauteile von Büroräumen und Ähnlichem ein erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2018) von ≥ 36 dB einzuhalten ist. Für Fassaden von Schlafzimmern, die nicht eindeutig der Bahnlinie abgewandt sind, müssen **Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen** vorgesehen werden. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sind notwendig, damit auch bei geschlossenen Fenstern für ausreichende Belüftung gesorgt wird.

Für das Innere der Gebäude ist mit diesen Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz gewährleistet und gesunde Wohnverhältnisse werden sichergestellt. Diese passiven Schallschutzmaßnahmen sind so bemessen, dass sie alleine ausreichen, um eine gesunde Wohn- und Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.

Grünordnerische Festsetzungen

Neben den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Minimierung der Versiegelung: PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1. Mindestbepflanzung der Grundstücke: Je angefangene 150 qm Grundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14 oder zwei Obstbäume der Pflanzliste 2 in der Qualität Hochstamm 3 xv 10/12 zu pflanzen und zu erhalten.

2. Erhaltener, standortgerechter und heimischer Baumbestand entsprechend der Pflanzliste 1 und 2 auf dem Baugrundstück, ist anzurechnen. Baumabgang ist gleichartig zu ersetzen.

3. Eingriffe in den Baumbestand sind wie folgt auszugleichen:

a) Verlust von Bäumen von 60 bis 90 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je einem Baum gemäß Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14.

b) Verlust von Bäumen von 90 bis 125 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je zwei Bäumen gemäß Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14.

Pflanzliste 1

Feldahorn (*Acer campestre*) Hainbuche (*Carpinus betulus*) Hänge-Birke (*Betula pendula*) Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) Zitter-Pappel, Espe (*Populus tremula*) Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) Stiel-Eiche (*Quercus robur*) Walnuss (*Juglans regia*) Winter-Linde (*Tilia cordata*) Eberesche (*Sorbus aucuparia*) Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)

Pflanzliste 2

Kultur-Apfel (*Malus domestica*) Kultur-Birne (*Pyrus communis*) Pflaume (*Prunus domestica*) Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) Wild-Apfel (*Malus sylvestris*) Wild-Birne (*Pyrus pyrastrer*)

Sortenempfehlungen zur Verwendung alter Obstsorten in Verbindung mit Pflanzliste 2:

Äpfel: Alantapfel, Langtons Sondergleichen, Albrecht von Preußen, Lausitzer Nelkenapfel, Baumannrenette, London Pepping, Bischofshut, Martini, Boiken, Muskatrenette, Boskoop, Ontario, Champagner Renette, Orleansrenette, Charlamowski, Pfirsichroter Sommerapfel, Claudius Herbstapfel, Prinzenapfel, Cox Orange, Rheinischer Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Rippston Pepping, Geflammtter Kardinal,

Rote Sternrenette, Gelber Bellefleur, Roter Eisenapfel, Gelber Richard, Roter Herbstkalvill, Graue französische Renette, Roter Taubenapfel, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Großer Bohnapfel, Spitaler Renette, Großer Fürstenapfel, Stettiner, Herrenhut, Trierer Weinapfel, Kaiser Alexander, Weißer Astrachan, Kaiser Wilhelm, Weißer Winterkalvill, Kanada Renette, Weißer Wintertaffetapfel, Landsberger Renette, Edelborsdorfer.

Birnen: Köstliche von Charneux, Clapps Liebliche, Diels Butterbirne, Gute Luise, Hardenponte, Pastorenbirne, Sommermagdalene, Williams Christ.

5. Umweltbericht, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

Umweltbericht

Ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ist im gegenständlichen Verfahren nicht anzuwenden (§13a Abs.2 Nr. 4 BauGB).

Artenschutz

Zur Behandlung des Besonderen Artenschutzes werden in Brandenburg wildlebend vorkommende Tier- und Pflanzenarten, die im Sinne von § 7 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) national besonders bzw. streng geschützt sind und für die damit die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes insbesondere die Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG zur Anwendung kommen, berücksichtigt.

Zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zählen:

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.
- Tötungsverbot: Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen

Schadensvermeidungsmaßnahmen durch Nutzung oder Betrieb, unabhängig von oben behandelter Tötung im Zusammenhang mit der Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Als besonders geschützte Arten gelten die Arten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Arten des Anhangs B der EU-Artenschutzverordnung (EUArtSchV), Europäische Vogelarten und - als streng geschützte Arten - Arten der Anlage 1 der BArtSchV mit Kreuz in Spalte 3, Arten des Anhangs A der EUArt-SchV, Arten der Anlage IV der RL 92/43/EG (FFH-Richtlinie).

Artenschutzrechtliche Regelungen leiten sich ab aus dem Ziel der FFH-Richtlinie, die natürlichen Lebensräume und die Populationen wildlebender Tier- und Pflanzenarten in einem günstigen Erhaltungszustand zu erhalten oder diesen wiederherzustellen (Art. 1 FFH-RL).

Weiterhin liegt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Es ist nicht vorgesehen, einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu erstellen. Das Plangebiet war bis vor kurzem bewaldet. Im Zuge der Waldbewirtschaftung fanden Rohdungsmaßnahmen statt. Die Wald- und Buschvegetation wurde entfernt, um den Boden für eine Folgenutzung vorzubereiten. Es ist davon auszugehen, dass die Fläche zum Zeitpunkt nicht als Lebensraum von besonders bzw. streng geschützten Arten genutzt wird. Stichproben auf dem Grundstück haben das belegt.

6. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit nicht genutzt.

Auswirkungen auf den Verkehr und die technische Infrastruktur

Das Plangebiet liegt an der Straße „An der Trift“, die direkt in die „Peter-Huchel-Chaussee“ einmündet. Die Bebauung und spätere Nutzung des Plangebietes wird keine Auswirkungen auf den vorhandenen Verkehr zur Folge haben.

Das Plangebiet ist angebunden an den straßengebundenen ÖPNV.

Notwendige Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst herzustellen.

Die Anbindung an die technischen Infrastrukturen müssen über die Straßen „An der Trift“ und „Galgenberg“ hergestellt werden. Es ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Bei Umsetzung der Planung ist mit keinen erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Bebauung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Wahrnehmungen des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit dem geplanten Bebauungsplan und der damit einhergehenden Nachverdichtung in der Ortsrandlage erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch störende bauliche Anlagen. Die vorliegende Planung hat keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Für das Plangebiet ist erkennbar, dass durch die Aufsiedlung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren erfolgen werden.

Schutzgut Boden und Wasser

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Die natürlichen Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten.

Mit dem Bebauungsplan werden unbebaute Flächen einer Überbauung zugeführt. Durch die Planung wird bisher unversiegelter Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird.

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen die Gewässernutzung offensteht. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu erwarten.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schüttgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurückzuführen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der zukünftigen Überbauung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf den Bodenschutz, Altlasten

Der Bodenschutz hat allgemein das Ziel den Boden vor schädlichen Veränderungen (Bodenschäden, Verlust von Bodenfunktionen) möglichst weitgehend zu schützen

bzw. gemäß § 1 BBodSchG „nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen“.

Es ist vorgesehen im Plangebiet Wohnbebauung die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Einzelhäusern zu schaffen. Insbesondere durch Festsetzungen einerseits zum Maß der baulichen Nutzung und andererseits zur Mindestgrundstücksgröße für die Bebauung wird dem Bodenschutz weitestgehend Rechnung getragen. Jedoch ist davon auszugehen, dass der Boden durch die geplante Bebauung beeinträchtigt wird.

Es sind im Plangebiet keine Altlasten und keine Kampfmittel bekannt. Kampfmittel können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Kosten und Finanzierung (Folgekosten)

Die anfallenden Kosten sind von den Bauherren zu tragen.

Das Plangebiet befindet sich im Zugriff des Vorhabenträgers. Die mit der Planung zusammenhängenden Kosten wie z.B. Planungs-, Vermessungs- und Gutachterkosten sind vom Vorhabenträger zu tragen. Die Finanzierung der Planung ist durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Denkmalschutz, Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Sollte bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

7. Verfahren

Mit der Bearbeitung der Aufstellung des Bebauungsplanes 06/2017 „Am Galgenberg“ wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

03.09.2018	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans
------------	--

	Beschluss über die Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
von ... bis ...	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf Februar 2019)
mit Schreiben vom ... von ... bis ...	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Zusenden der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf Februar 2019)
N	Beschluss über die Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise aus den durchgeführten Beteiligungen
	Satzungsbeschluss

8. Flächenbilanz

Reines Wohngebiet	Ca. 3.240 m ²
Davon Baufenster	Ca. 1.510 m ²
Geltungsbereich insgesamt	Ca. 3.240 m ²

9. Plangrundlage

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

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

Für diesen Bebauungsplan wird ein von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellter Lageplan verwendet.

Die Planzeichnung ist im Maßstab 1: 500 hergestellt.

10. Rechtsgrundlagen

BauGB, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert worden ist;

BauNVO, Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert worden ist;

BbgBO, Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016, (GVBl.I/16, [Nr. 14]), geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22 S. 13) und Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 25 S.1);

BNatSchG, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist, Stand: Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 30.6.2017 I 2193;

BbgNatSchAG, Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5]);

NatSchZustV, Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43]);

PlanzV, Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 / PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung- BArtSchV vom 16.02 2005 (BGBl. I S. 258,896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist;

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tier und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206/7 vom 22.07.1992, geändert durch Richtlinie 97/92/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)