

Gemeinde Boitzenburger Land

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Dörfliches Wohngebiet Gut Boisterfelde“,
Ortsteil Funkenhagen**

E N T W U R F

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB



März 2024/Mai 2025

INHALTSVERZEICHNIS

Planungsgegenstand.....	3
1. Anlass und Erforderlichkeit.....	3
2. Beschreibung des Plangebietes	3
2.1 dörfliche Einbindung und Gebietsentwicklung	4
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3 städtebauliche Situation und Bestand	7
2.4 Denkmalschutz / Schutzgebiete	10
2.5 Altlasten.....	10
3. Planerische Ausgangssituation	10
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	10
3.2 Flächennutzungsplan / Planungen der Gemeinde.....	12
3.3 Landschaftspläne	13
Planinhalt und Abwägung.....	13
1 Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt.....	13
2 Begründung der Festsetzungen	16
2.1 Art der Baulichen Nutzung.....	16
2.2 Maß der Baulichen Nutzung	17
2.3 Bauweise	18
2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	18
2.5 Straßenverkehrsfläche.....	19
2.6 Grünfestsetzungen	19
2.7 Festsetzungen nach § 87 BbBO.....	20
2.8 Pflanzliste - Hinweise.....	20
2.9 nachrichtliche Übernahmen	20
3 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	20
3.1 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	21
3.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	24
Auswirkungen der Planung.....	26
1. Auswirkungen auf die Wohnsituation.....	26
2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	26
Verfahren.....	26
1. Aufstellungsbeschluss	26
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung.....	27
3. Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger sowie zur öffentlichen Auslegung	27
4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger sowie zur öffentlichen Auslegung.....	27
5. öffentlichen Auslegung	27
Rechtsgrundlagen	28
Textliche Festsetzungen.....	29

Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Boitzenburger Land hat am 24.11.2021 (DS-Nr. 50/2021) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dörfliches Wohngebiet Gut Boisterfelde“ nach dem Antrag der babel Projekt GmbH vom 04.10.2021 beschlossen.

Der Vorhabenträger – babel Projekt GmbH, 10179 Berlin, Wilhelmine-Gemberg-Weg 6 – plant auf einem Teil des Flurstücks 30 der Flur 11, dem ehemaligen Gut Boisterfelde, die Errichtung einer Wohnanlage mit Einfamilienhäusern und Nebenanlagen, einem Mehrfamilienhaus und einem Gemeindehaus. Das Flurstück 28 der Flur 11, Eigentümer ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Westuckermark, ist auf Wunsch des Zweckverbandes in den Geltungsbereich einbezogen worden. Das Flurstück war ehemals Bestandteil des Gutes Boisterfelde.

Am 18.10.2023 hat der Vorhabenträger der Gemeinde schriftlich den Vorhabenträgerwechsel angezeigt und um Zustimmung gebeten. Der jetzige Eigentümer der Liegenschaft, die Gut Conow GmbH & Co KG, wird jetzt auch als Vorhabenträger auftreten und das geplante Vorhaben unverändert fortsetzen.

Das ehemalige Gut Boisterfelde ist seit vielen Jahren verfallen, die Mehrzahl der Gebäude, insbesondere die Stallungen und Scheunen sind weitestgehend abgebrochen bzw. nur noch als Grundmauern vorhanden. Ein Wohnhaus, unmittelbar am Ortseingang, besteht noch und soll saniert werden.

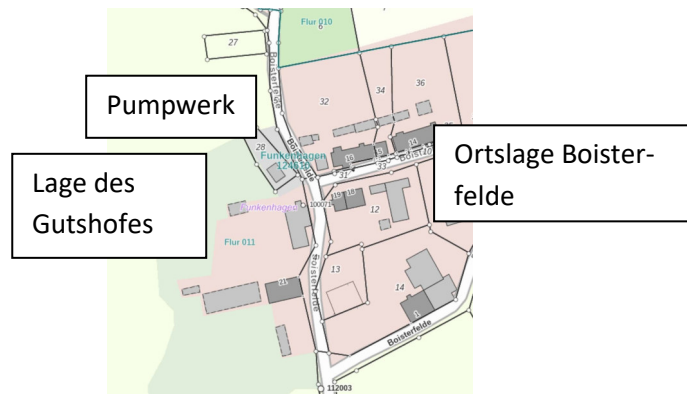
Durch den Verfall des Gutes sind heute weite Teile dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die Situation stellt einen städtebaulichen Missstand dar, der entweder auf dem Wege einer vollständigen Aufgabe der Gutsanlage oder durch einen Wiederaufbau im Sinne einer Neubebauung zu lösen ist. Durch die Bereitschaft des Eigentümers, diese historische Anlage in seiner städtebaulichen Gliederung wieder zu errichten, kann die Ortslage in ihrer ursprünglichen Ausdehnung wieder erlebbar werden. Dazu ist die Schaffung von Baurecht durch einen Bebauungsplan erforderlich.

Aus dem konkreten Vorhaben für eine überwiegende Wohnnutzung leitet sich die Erforderlichkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ab.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Dörfliches Wohngebiet Gut Boisterfelde“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Wieder- bzw. Neubebauung des ehemaligen Gutes Boisterfelde gesichert werden.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Dorf Boisterfelde gehört zum Ortsteil Funkenhagen in der Gemeinde Boitzenburger Land. Die Ansiedlung Boisterfelde liegt auf einem Höhenrücken und ist umgeben von Feldern, Seen und Waldflächen. Das Plangebiet befindet sich am Ortseingang von Boisterfelde auf dem Gelände des ehemaligen Gutes.



Auszug Flurstückskarte (Brandenburgviewer)

Auf dem Gelände des ehemaligen Gutshofes, befindet sich auch das Wasserpumpwerk des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Westuckermark, das Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

Östlich vom Plangebiet erstreckt sich die dörfliche Bebauung des Ortes entlang der Gemeindestraße, die durch ein- bis zweigeschossige Wohn- und Wirtschaftsgebäude geprägt ist.

Westlich, südlich und nördlich ist das Gutsgelände von freier Landschaft umgeben, die durch Acker-, Wiesen- und Waldflächen sowie mehrere kleine Pfuhe und Teiche charakterisiert ist. Unweit des Gutes liegt der Bibelsee. Dieser gehört bereits zur Feldberger Seenlandschaft. Südlich der Siedlung befindet sich der Mellensee, der zum Ortsteil Funkenhagen gehört.

Der Ortsteil Funkenhagen, zu dem Boisterfelde gehört, grenzt in nördlicher Richtung an die Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern. Von der Landesstraße L152 zweigt die Gemeindestraße Boisterfelde ab.

2.1 dörfliche Einbindung und Gebietsentwicklung

Boisterfelde ist eine Ansiedlung, die erstmals 1375 im Landbuch Karls IV. als Bisterveld erwähnt wurde. Wechselnde territoriale Zugehörigkeiten und wechselnde Herrscher bestimmten das Leben in der westlichen Uckermark. Etwa 1630 fiel die Siedlung, wie auch andere benachbarte Orte, an die Familie von Arnim. 1756 ist Biesterfelde als Rittervorwerk ausgewiesen. Ende des 18. Jahrhunderts entstand auf dem Biesterfelder Gebiet, östlich des heutigen Ortes, eine Glashütte, die auch zu einer verstärkten Ansiedlung führte. Um 1774 zählte der Ort 175 Einwohner. Zu Beginn des 19. Jahrhunderts wurde die Hütentätigkeit eingestellt. Und die Einwohnerzahl reduzierte sich auf 64.

Das Gut Boisterfelde ist im Urmesstischblatt von 1826/27 in seiner überlieferten Form ausgewiesen, unmittelbar westlich der Straße zwischen Funkenhagen und Fürstenau.

In dieser Form der Gebäudestellungen von Stallungen, Scheunen, Landarbeiterwohnhaus und Gutswohnhaus war die Anlage fast 200 Jahre lang der Mittelpunkt des dörflichen Lebens in Boisterfelde.



Ausschnitt Urmesstischblatt 1826

Der Ort selbst erlebte eine städtebauliche Veränderung durch die Deutsche Gesellschaft für innere Kolonisation, die große Teile u.a. von Boisterfelde zur Errichtung von Siedlerstellen erworben hatte. Acht neue Hofstellen mit einer Bebauung von Wohnhaus mit integriertem Stall und einer Scheune entstanden. Dieser „Haustyp“ lässt sich auch in anderen Dörfern finden.



Gutshaus um 1935

Das Gut Boisterfelde wurde nach dem Zweiten Weltkrieg Bestandteil der LPG und bewirtschaftet.

Die Zugehörigkeit des Wohnplatzes Boisterfelde zur Gemeinde Funkenhagen bzw. später zum Ortsteil Funkenhagen besteht seit langer Zeit. Seit 1992 ist Boisterfelde Bestandteil erst des Amtes und ab 2002 der Gemeinde Boitzenburger Land geworden.



Zustand Gutshaus 2011

Nach der Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung der Gutsanlage Anfang der 1990er Jahre waren die Gebäude dem Verfall preisgegeben. Scheunen und Stallungen verfielen und wurden teilweise abgetragen. Heute noch vorhanden, sind das ehemalige Gutshaus und ein Teil eines Stalles.

Mit dem Verfall der Gutsanlage ist ein wesentliches städtebauliches Merkmal des Ortes Boisterfelde zerstört. Die Aktivierung und Neubebauung ist seit mehreren Jahren immer wieder in der Diskussion. Durch die teilweise Beseitigung der Anlagen hat sich auch die planungsrechtliche Bewertung des Standorts verändert. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll neues Baurecht geschaffen und die Möglichkeit der Wiederbelebung des Gutes eröffnet werden.

Heute besteht der Wohnplatz Boisterfelde aus 23 Grundstücken und 20 Wohnhäusern. Im Ort leben 43 Einwohner.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Boitzenburger Land ist seit Mitte der 1990er Jahre rückläufig, wie in vielen Gemeinden im Landkreis Uckermark. 2021 betrug die Bevölkerungsdichte in der Gemeinde Boitzenburger Land 14,3 Einwohner / km², eine der geringsten im Landkreis Uckermark. Damit verbunden ist häufig eine Reduzierung der infrastrukturellen Ausstattung der Gemeinden. 2001 lebten in der Gemeinde 4.553 Einwohner, 2023 noch 3.064 Einwohner. 2021 war ein Zuzugsüberschuss von 55 Personen zu verzeichnen.

Der Ortsteil Funkenhagen, zu dem Boisterfelde gehört, verzeichnet ebenfalls einen Rückgang von 83 Einwohnern im Jahr 2006 auf 80 Einwohner 2020.

Mit der Schaffung von neuem Wohnraum, in Form von Einfamilienhäusern und Mietwohnungen sollen Anreize für eine Ansiedlung in ländlichen Räumen entstehen. Dies würde auch zu einer Stärkung der wirtschaftlichen Basis der Gemeinde führen.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Ackerfläche,
- im Osten durch die Gemeindestraße Boisterfelde,
- im Süden durch die Ackerfläche,
- im Westen durch die Ackerfläche.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 18.990 m² und ist Teil des Flurstücks 30. Außerdem gehört das Flurstück 28 der Gemarkung Funkenhagen Flur 11 zum Plangebiet. Die Straße Boisterfelde (Flurstück 4) liegt anteilig im Plangebiet und dient der Herstellung bzw. Anbindung der Erschließung.

Das Plangebiet, Flurstück 30, befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers Gut Conow GmbH & Co KG. Für das Flurstück 28 liegt die Zustimmung des Eigentümers, Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Westuckermark, zur Einbeziehung in das Vorhabengebiet vor.

2.3 städtebauliche Situation und Bestand

Das Gut Boisterfelde besteht heute nur noch aus dem alten Gutshaus (Leerstand) und einem verfallenen Stall. Außerdem sind noch einige Grundmauern ehemaliger Gebäude erkennbar. Am nördlichen Rand des Geländes befindet sich das Pumpwerk des Zweckverbandes Abwasser.

Die Gutsanlage besitzt eine äußerst exponierte Lage unmittelbar am Ortseingang und auf einem Hügel gelegen. Das Vorhabengebiet liegt im Bereich des „Uckermärkischen Kuppen- und Hügellandes“, das sich als Landschaftstreifen von Angermünde/Joachimsthal über Feldberg bis nördlich von Neustrelitz erstreckt. Diese Landschaft wird der Großlandschaft „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ zugeordnet. Das „Uckermärkische Kuppen- und Hügelland“ wird als flach-mittelsteiles, kuppiges Lehmhügelland zwischen 40 und 100 m mit einer Reihe größerer und kleinerer Rinnenseen, geschlossenen Hohlformen, Muldentälern und steilen Talabschnitten beschrieben. Morphologisch wird diese Landschaft als kuppige Grund- und Endmoränenlandschaft eingeordnet.

Der verfallene Zustand des Gutsgeländes, mit zum Teil eingestürzten Gebäuden, die von Gras und Gehölzen überwuchert sind, mindert sehr stark das Erscheinungsbild des Ortes. Die Neugestaltung und Bebauung des Geländes werden zu einer Aufwertung der städtebaulichen Situation und des Ortsbildes beitragen.



Ansicht Gutshaus von Süden 2022



Straße am Gut Boisterfelde 2022



Reste alter Pferdestall von Westen gesehen 2022



Alte Stellmacherei – Fläche des Gutshofes 2022

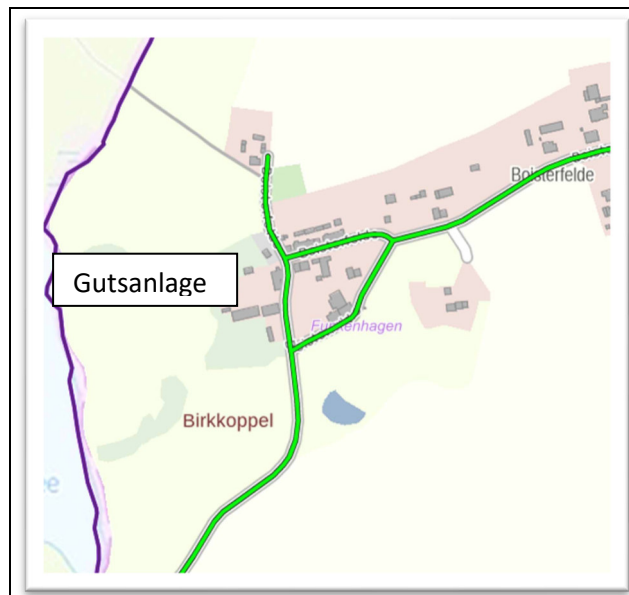
Der Geltungsbereich ist durch ruderale Wiesen, Laubgebüsche frischer Standorte mit einheimischen Arten sowie aufgelassenen Streuobstwiesen geprägt.

Der Standort des Wasserwerks wird von Scherrasen umgeben. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind Relikte einer alten Feldsteinmauer zu finden.



Pumpwerk im nördlichen Bereich des Gutsgeländes 2022 – Flurstück 28

Die Erschließung der Gutsanlage und der gesamten Dorfanlage erfolgt über die eine vorhandene Gemeindestraße.



Gemeindestraßen in Boisterfelde (grün)

Die Buslinie 506 führt von Boitzenburg über Funkenhagen nach Boisterfelde. Die Fahrzeit beträgt ca. 35 Minuten.

In der Straße Boisterfelde befinden sich die Trinkwasserleitungen sowie die Trasse zur Stromversorgung. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Wohnplatz Boisterfelde individuell auf den Grundstücken in Sammelgruben oder über Kleinkläranlagen. Das Gut ist durch die Gemeindestraße Boisterfelde erschlossen.

Die Flächennutzung des Gutes stellt sich aktuell überschlägig wie folgt dar:

- vorh. Gebäudeflächen 800 m²
- Fundamentreste 1.300 m²
- Hoffläche 5.000 m²

- Gartenland 4.500 m²
- Acker-/Weideland 1.300 m².

2.4 Denkmalschutz / Schutzgebiete

Eingetragene Denkmale in der Ortslage Boisterfelde sind nicht vorhanden. Inwieweit hier archäologische Funde oder ggf. Bodendenkmale anzutreffen sind bzw. vermutet werden, wird im Rahmen der Trägerbeteiligung geklärt.

Landschaftliche Schutzgebiete sind im Umweltbericht dargestellt.

2.5 Altlasten

Momentan ist davon auszugehen, dass auf dem Gelände des Gutshofes Altlasten zu entsorgen sind.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Dörfliches Wohngebiet Gut Boisterfelde“.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) Berlin-Brandenburg hat in ihrer Stellungnahme vom 30.03.2022 die Planung als Innenentwicklung im Sinne von Z 5.5 Abs. 2 LEP HRI gewertet.

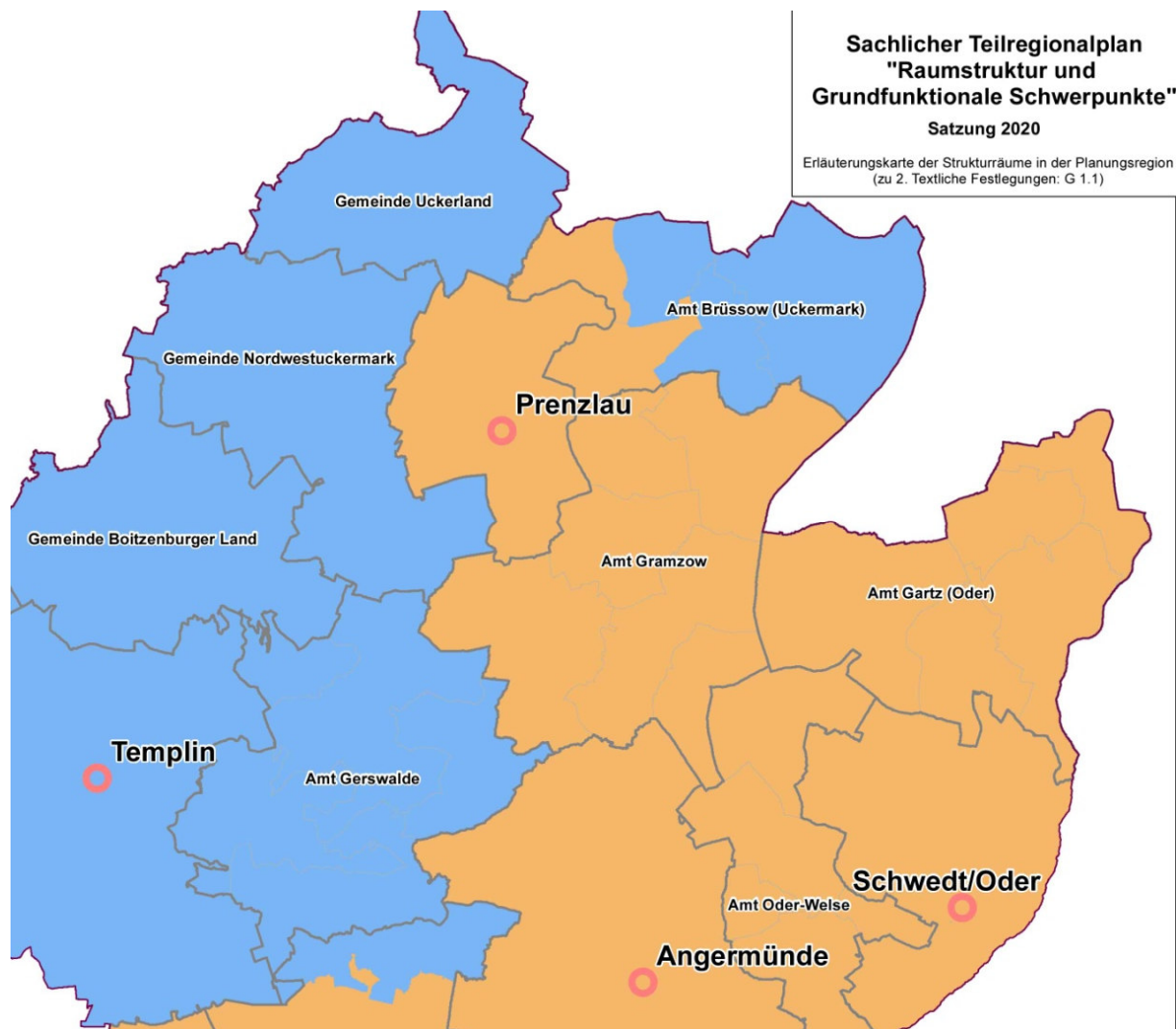
Die Gemeinde Boitzenburger Land ist kein Schwerpunkt für die Wohnsiedlungsentwicklung (Z 5.6 LEP HR). Der OT Boitzenburg ist Grundfunktionaler Schwerpunkt (Z 3.3 LEP HR) mit der Möglichkeit der Inanspruchnahme einer Wachstumsreserve (Z 5.7 LEP HR) für die Wohnsiedlungsentwicklung. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in der Gemeinde Boitzenburger Land ist darüber hinaus gemäß Ziel Z 5.5 Abs. 2 LEP HR im Rahmen der Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf möglich. Die Wohnsiedlungsentwicklung kann ebenso durch - quantitativ unbegrenzte Innenentwicklung umgesetzt werden.

Mit der Entwicklung bzw. Aktivierung der ehemaligen Gutsanlage zu einer dörflichen Wohnbaufläche ist eine Nutzungsänderung dieser jetzigen Brachfläche verbunden. In diesem Sinne wertet die GL den Geltungsbereich als Konversionsfläche und empfiehlt, die Entwicklung der Fläche gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) in Abstimmung mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu prüfen.

Die Gemeindevertretung hat die Position vertreten, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nicht in Betracht kommt, da die angestrebte Flächennutzung über eine Wohnnutzung hinausgeht und aufgrund der teilweisen Außenbereichslage auch ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB nicht in Betracht kommt.

Die Festlegungen des sachlichen Teilregionalplans „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABI. Nr. 51 vom 23.12.2020, S. 1320, beschreiben bzw. ordnen die Gemeinde Boitzenburger Land dem ländlich-peripheren Teilraum zu.

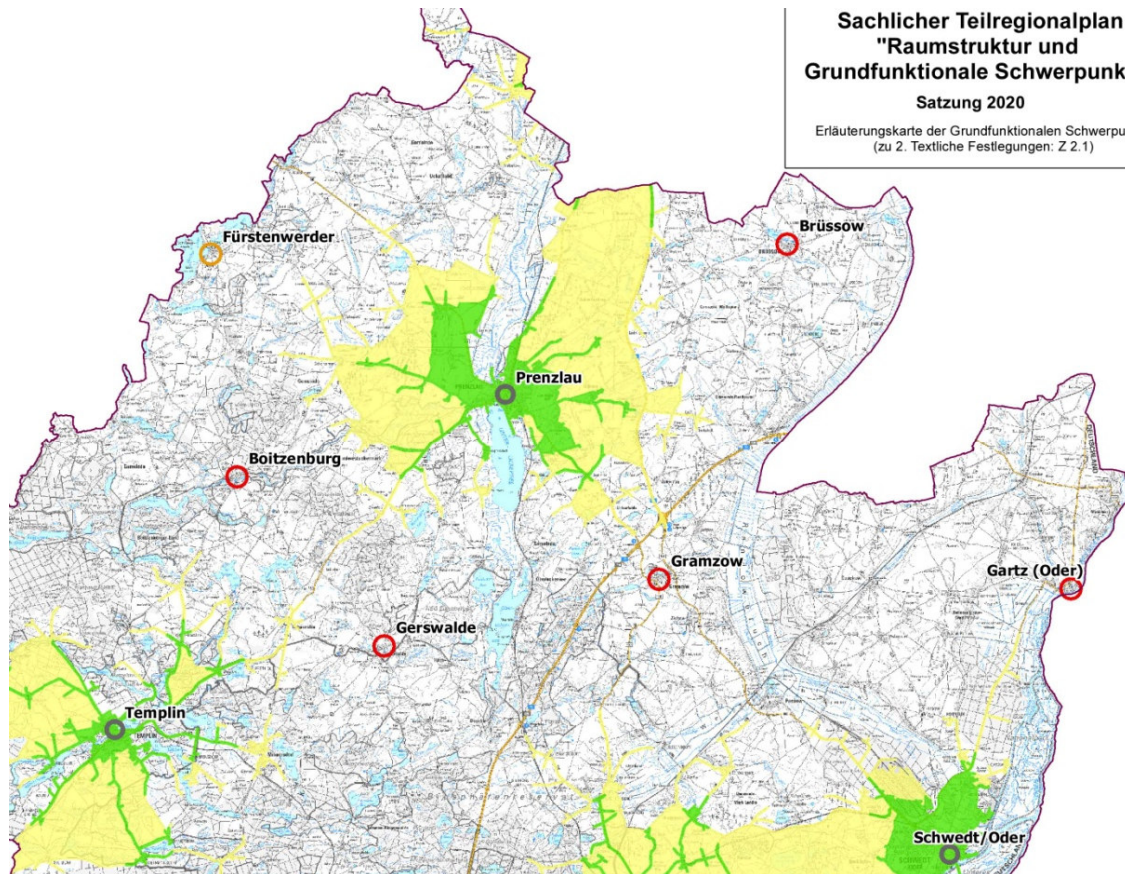
Die Gemeinde wird als Grundfunktionaler Schwerpunkte gemäß Z 3.3 LEP HR in der Planungsregion Uckermark-Barnim festgelegt und in der Festlegungskarte mit dieser Funktionszuweisung dargestellt. In diesen Schwerpunkten sollen die Voraussetzungen für die Sicherung und die Weiterentwicklung der Einrichtungen der Grundversorgung erhalten bzw. ausgebaut und bestehende Potenziale entwickelt werden. Dazu gehört auch die entsprechend Ziel Z 5.5 Abs. 2 LEP HR die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Innenentwicklung und Eigenentwicklungsoption.



Raumstruktur: blau – ländlich-periphere Teilräume, braun – weiterer Verflechtungsraum der Metropolen; roter Kreis - Mittelzentrum

**Sachlicher Teilregionalplan
"Raumstruktur und
Grundfunktionale Schwerpunkte
Satzung 2020**

Erläuterungskarte der Grundfunktionalen Schwerpunkte
(zu 2. Textliche Festlegungen: Z 2.1)



Grundfunktionale Schwerpunkte: schwarzer Kreis – Mittelzentrum; roter Kreis – grundfunktionaler Schwerpunkt; gelber Kreis – Ausnahmetatbestand; grüne/gelbe Flächen – Erreichbarkeit 10Min./15 Min.;

3.2 Flächennutzungsplan / Planungen der Gemeinde

Für die Gemeinde Boitzenburger Land besteht kein gültiger Flächennutzungsplan. Planungen der Gemeinde für den Ortsteil Funkenhagen sind in Form einer Innenbereichssatzung vom 14.10.1997 festgesetzt, die aber nur die Ortslage Funkenhagen selbst erfasst.

Das im BauGB § 8 Abs. 2 verankerte Entwicklungsgebot, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, kann naturgemäß keine Anwendung finden, wenn ein Flächennutzungsplan mit rechtswirksamen Darstellungen für das zu beplanende Gebiet nicht vorliegt. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Gemeinde bisher auf die Aufstellung eines Flächennutzungsplans verzichtet hat, weil dieser für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebietes nicht erforderlich war u.a. aufgrund der Größe der Gemeinde oder des geringen Baugeschehens. In der Regel werden dann Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB als selbstständige Bebauungspläne aufgestellt. Selbstständige Bebauungspläne bedürfen gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Es ist somit zu prüfen, ob der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Die Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanung vom 30.03.2022 hat diesen Spielraum erkannt und darauf verwiesen, dass es sich letztlich hier um eine Nachnutzung von Konversionsflächen handelt, die ausdrücklich im LEP HR befürwortet wird, insbesondere wenn eine tragfähige

Nutzungskonzeption und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung vorliegen. Das konkrete Nutzungskonzept ist durch den Vorhaben- und Erschließungsplan gegeben, der die brachliegende Fläche des ehemaligen und erschlossenen Gutes Boisterfelde reaktivieren will.

3.3 Landschaftspläne

Landschaftspläne (LAPRO, LRP), die Gemeinde Boitzenburger Land betreffend, werden im Umweltbericht dargestellt.

Planinhalt und Abwägung

1 Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt

Das Plangebiet befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Gutes Boisterfelde, gelegen im westlichen Teil des gleichnamigen historischen Wohnplatzes, der zum Ortsteil Funkenhagen in der Gemeinde Boitzenburger Land im Landkreis Uckermark des Landes Brandenburg gehört. Die Gemarkung Funkenhagen grenzt an die Landesgrenze Mecklenburg-Vorpommern.

Der Gutshof war, und ist teilweise noch, dreiseitig mit Stallungen, Scheunen, einem Pumpwerk und dem Gutshaus bebaut. Bis Anfang der 1990er Jahre war das Gut Bestandteil der früheren LPG und wurde intensiv genutzt. Das Gutshaus war bewohnt.

Nach Einstellung der Nutzung etwa Mitte der 1990er Jahre waren die Gebäude weitestgehend dem Verfall preisgegeben. Heute existiert noch das stark beschädigte Wohnhaus, Teile eines Stalls, ein ehemaliger Schafstall sowie Reste von Grundmauern.

Die babel Projekt GmbH hatte 2021 einen Kaufvertrag zum Erwerb des Gutes Boisterfelde, Flurstück 30, geschlossen. 2023 ist die babel Projekt GmbH vom Kaufvertrag zurückgetreten. Der Eigentümer des Gutes, die Gut Conow GmbH & Co KG, hat daraufhin gegenüber der Gemeinde erklärt, das Vorhaben fortsetzen zu wollen und als Vorhabenträger zu agieren.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Westuckermark hat den Vorhabenträger bevollmächtigt, sein Grundstück, Flurstück 28, in die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einzubeziehen.

Ziel ist es, das Gut in Anlehnung an die Struktur des Gutshofes vierseitig neu zu bebauen. Das alte Wohnhaus und der ehemalige Schafstall sollen saniert werden und wieder zum Wohnen bzw. als Nebengebäude zur Verfügung zu stehen. Die Nutzung der neu gebauten Gebäude soll vorrangig dem Wohnen vorbehalten sein; sowohl in 8 Eigenheimen aber auch in einem Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen. Gleichzeitig sollen landwirtschaftliche Nebenstellen ermöglicht werden. Auf der Fläche des Pumpwerkes soll eine Bebauung im Sinne der dörflichen Nutzung zulässig sein. Auf dem Gutshof wird auch die Möglichkeit einer gemeinschaftlichen Nutzung z.B. als Treffpunkt, Veranstaltungsraum oder andere kulturelle bzw. soziale Nutzung angeboten. Mit der geplanten Bebauung sollen die ortstypischen Architekturformen und Oberflächenmaterialien Anwendung finden.

Der Hof wird dreiseitig mit Naturstein- und Klinkermauern aus den vorhandenen Materialien begrenzt, an die sich giebelständige, hofseitig zweigeschossige Einzelhäuser (ausgebaute Satteldächer) und eingeschossige Nebengebäude anordnen.



Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan Gutsanlage Boisterfelde

Zwischen den Gebäuden entstehen ca. 6m breite, hofartige Räume, deren hausabgewandte Begrenzung durch die fensterlose Außenwand des Nachbarhauses gebildet wird und die zur Landschaft hin Terrassen mit weitem Ausblick haben. Die nordseitigen Gebäude sind ca. 7m von der den Hof begrenzenden Natursteinmauer abgerückt und haben so besonnte Höfe. Die besondere Topographie des Geländes erlaubt die Ausbildung eines Souterraingeschosses zum ca. 3 m abfallenden, gartenseitigen Gelände.

An der Südwest- und Nordwestecke sollen größere Gebäude entstehen, hangseitig zweigeschossig und größeren zugeordneten Grundstücken, die je nach Anforderung auch landwirtschaftliche Nebenstellen aufnehmen können.

Das an der Dorfstraße angeordnete zweigeschossige Wohnhaus soll Mietwohnungen mit angeordneten Garten- bzw. Terrassenflächen aufnehmen. Das vorhandene Gutshaus wird saniert und wieder zum Wohnen genutzt.

Insgesamt können auf dem Gutshof ca. 11 Wohnungen entstehen. Der prognostizierte Bevölkerungszuwachs wird planerisch nach der durchschnittlichen Haushaltsgröße ermittelt, die regelmäßig vom Statistischen Bundesamt bzw. Landesamt aktualisiert wird. Für das Land Brandenburg liegt die Haushaltsgröße bei 2 Pers./HH (Stand 2021). Der Landkreis Uckermark weist ebenfalls diese Haushaltsgröße auf. Danach würde sich der Bevölkerungszuwachs hier auf 22 Personen belaufen. Gegebenenfalls wäre auch eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,3 Personen aufgrund der zu erwartenden Wohnfläche in den Häusern anzunehmen und ein Zuwachs von etwa 25 Personen zu erwarten. Dieser Richtwert ist allerdings statistisch nicht belegt.

Die Erschließung der Gebäude soll über eine neu anzulegende öffentliche Straße (Eigentümerweg) auf dem Gutshof erfolgen, die an die bestehende Gemeindestraße Boisterfelde angebunden wird. Auf dem Hof sind Flächen für Pkw-Stellplätze ausgewiesen.

Die technische Ver- und Entsorgung der Bebauung erfolgt zu Teilen durch das vorhandene Trinkwasser- und Stromnetz. Die Abwasserentsorgung wird innerhalb des Vorhabengebietes in losen Sammelgruben ausgeführt und mobil entsorgt. Alternativ käme eine Kleinkläranlage in Frage. Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert. Die Wärmeversorgung soll durch eine zentrale Heizanlage auf Basis von Holzhackschnitzeln auf dem Gelände, am südlichen Rand des Geltungsbereiches, erfolgen.

Alle Erschließungsfragen werden in dem Durchführungsvertrag mit der Gemeinde vereinbart. Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit den zuständigen Leitungsbetrieben Erschließungsverträge abzuschließen.

Die Freiflächen sollen in Ergänzung der umliegenden Landschaft angelegt werden. Dazu gehört die Pflege und Entwicklung der vorhandenen Streuobstwiese, der Erhalt von Bäumen und die Anpflanzung von Hecken und Bäumen. In der Mitte des Hofes soll neben der gemeinschaftlichen Nutzung ein öffentlicher Spielplatz angelegt werden.

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Aufwertung des Ortsbildes, eine Stabilisierung des Wohnplatzes und eine wirtschaftliche Stärkung der Gemeinde zu erwarten.

2 Begründung der Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Dörfliches Wohngebiet Gut Boisterfelde“ verfolgt das Ziel, für eine Wiederbelebung des Standortes Gut Boisterfelde planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen.

Die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung soll durch die Planzeichnung (gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichnungsverordnung 1990 PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), die übrigen Festsetzungen durch textliche Festsetzungen erfolgen.

2.1 Art der Baulichen Nutzung

Dörfliches Wohngebiet

Die neue Baugebiet wird in seiner Zweckbestimmung als Dörfliches Wohngebiet ausgewiesen, da auch der Wohnplatz Boisterfelde vorrangig zum Wohnen und in geringerem Maße für landwirtschaftliche Zwecke genutzt wird.

Dörfliche Wohngebiete unterscheiden sich von den „Dorfgebieten“ nach § 5 der BauNVO. Die Abgrenzung betrifft die Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und deren zugehörige Wohnungen, die in Dorfgebieten allgemein zulässig sind, demgegenüber aber in den Dörflichen Wohngebieten nach § 5a Abs. 3 der BauNVO nur ausnahmsweise zuzulassen sind. Unterstützt werden soll die Mobilisierung von Wohnnutzungen in Dorflagen.

In der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde auf Grundlage des Gesetzes zur Baulandmobilisierung vom 14. Juni 2021 mit dem Paragrafen 5 die Nutzungskategorie „Dörfliches Wohngebiet (MDW)“ eingeführt. Dörfliche Wohngebiete sollen nach § 5a Abs. 1 in der BauNVO künftig vor allem „dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben“ dienen. Dabei muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.

Welche Gebäude und Einrichtungen im Einzelnen für die Zuordnung in dörfliche Wohngebiete zulässig sind, wird in § 5a Abs. 2 der BauNVO angeführt, so z. B. neben Wohngebäuden auch die land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe und zugehörige Wohnungen, Kleinsiedlungen u. a., aber auch Anlagen für örtliche Verwaltungen für kulturelle und soziale Zwecke.

In dem hier festzusetzenden Dörflichen Wohngebiet sind Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sollen Gartenbaubetriebe sein. Diese Einschränkung ist notwendig, da es sich hier nur um sehr kleine Betriebe aufgrund der Flächenverfügbarkeit handeln könnte.

Ausdrücklich ausgeschlossen sind Nutzungen, die eine Störwirkung entfalten wie Tankstellen. (Textliche Festsetzung Nr. 1)

Auf die im Vorentwurf ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche für eine geplante gemeinschaftliche Nutzung ist verzichtet worden. Eine gemeinschaftliche Nutzung ist in dem Baugebiet, das im Bebauungsplan festgesetzt werden soll, allgemein zulässig. Dazu gehört auch ein Spielplatz oder eine gemeinschaftliche Nutzung.

Flächen für Versorgungsanlagen

Für die Versorgung des Baugebietes mit Heizenergie wird am südlichen Rand des Plangebietes eine eigenständige Heizzentrale errichtet. Die Heizstation soll alle neu zu errichtenden Gebäude versorgen und wird mit Hackschnitzeln betrieben. Es handelt sich dabei um eine besonders saubere und effiziente Verbrennung, die eine umweltfreundliche Alternative zu Gas- oder Ölheizungen ist. Die dafür erforderliche Fläche wird als Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO und § 9 Absatz 1 Nummer 12 BauGB festgesetzt.

Es wird davon ausgegangen, dass eine bebaute Fläche für die Heizzentrale von max. 150 m² erforderlich ist.

Der Bezug zu dem geplanten Vorhaben für das Gut Boisterfelde wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2 hergestellt, in dem die Zulässigkeit von Vorhaben nur in Verbindung mit den Verpflichtungen im Durchführungsvertrag Gültigkeit besitzen.

Da der Durchführungsvertrag nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, wird somit ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben hergestellt. Ein anderes als das im Durchführungsvertrag vereinbarte Vorhaben ist nicht zulässig.

2.2 Maß der Baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche gewährleisten die Umsetzung des beabsichtigten und im Durchführungsvertrag verankerten, städtebaulichen Konzeptes des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Dörflichen Wohngebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,5 in der Planzeichnung festgesetzt. Die GRZ orientiert sich an vergleichbaren Werten von Wohngrundstücken in Dorflagen. Die Geschossigkeit ist in der Planzeichnung mit 2 Vollgeschossen für Wohngebäude und mit einem Vollgeschoss für Nebengebäude innerhalb der Bauflächen festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 5).

In der Brandenburgischen Bauordnung (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2021) sind Vollgeschosse als Geschosse definiert, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Vollgeschosse können in Verbindung mit der Definition von Aufenthaltsräumen auch Dachgeschosse sein.

Im Dörflichen Wohngebiet wird ergänzend die maximal zulässige Traufhöhe von 4,5m über Geländeoberkante vor dem Grundstück festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 4). Diese Festsetzung orientiert sich an den vorgefundenen dörflichen Wohngebäuden, die mehrheitlich eine durchlaufende Traufe und darüber ein Satteldach aufweisen.

Für Wohngebäude wird als Dachform ein Satteldach mit einer Minstdachneigung von 30 Grad vorgeschrieben (textliche Festsetzung Nr. 3). Dadurch wird gewährleistet, dass das Erscheinungsbild von neuen Wohngebäuden dem überlieferten Ortsbild angelehnt ist.

Um der besonderen Situation des Plangebietes bzw. seiner Bauflächen in Hanglage Rechnung zu tragen, sind im Kellergeschoss Aufenthaltsräume mit max. 50m² zulässig. Durch die Planungsabsicht, die Mehrzahl der Wohngebäude entlang der Hangkante zu errichten, wird mit der Festsetzung die Möglichkeit geschaffen, das an einer Seite freiliegende Kellergeschoss für Aufenthaltsräume zu nutzen (textliche Festsetzung Nr. 6).

Im Einzelnen weist der vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Flächen aus:

- Dörfliches Wohngebiet	12.580m ²
- Grünfläche	3.600m ²
- Öffentliches Straßenland	840m ²
- Eigentümerweg	790m ²
- Fläche für technische Anlage	450 m ²
- Gesamtfläche	18.990m ² .

2.3 Bauweise

Der Vorhaben- und Erschließungsplan weist eine Bebauung des ehemaligen Gutshofes in Anlehnung an die städtebauliche Gliederung eines Vierseithofes aus. Geplant sind Gebäude, die aneinander gebaut werden können. Bei der Bildung von einzelnen Grundstücken auf dem Gutshof treten somit Grenzbebauungen auf, für die mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 eine Regelung erfolgt. An die seitlichen Grundstücksgrenzen kann im Sinne einer Grenzbebauung angebaut werden.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Dörflichen Wohngebiet sind in der Regel Nebengebäude und Garagen innerhalb der Bauflächen vorgesehen. Sonstige Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 25 m² je Grundstück sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 8). Damit soll gewährleistet werden, dass in rückwärtigen Gärten bzw. Flächen Schuppen oder Unterstände in begrenztem Ausmaß errichtet werden können. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die mögliche Anordnung von Schuppen o.ä. beispielhaft dargestellt. Eine exakte maßliche Ausweisung ist nicht erforderlich, da die Größe der Anlagen sehr begrenzt ist und später durch die jeweilige Nutzung der Gartenflächen der Standort bestimmt werden kann.

Nach dem Konzept des Vorhabenträgers sollen Pkw's der Bewohner auf dem Grundstück in Garagen bzw. Nebengebäuden abgestellt werden. Die Möglichkeit für Besucher oder Lieferanten ein geordnetes Parken anzubieten, wird mit Ausweisung bzw. Anlage von ca. 20 Stellplätzen entlang des Eigentümerweges gewährleistet (textliche Festsetzung Nr. 9).

2.5 Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße Boisterfelde, an die der neue Eigentümerweg als neue öffentliche Straße, der auf dem Gutshof liegt, angebunden wird. Gemäß § 3 Abs. 5 Nr. 3 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) gilt der Eigentümerweg als sonstige öffentliche Straße.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen (Textliche Festsetzung Nr. 16).

2.6 Grünfestsetzungen

Entsprechend der textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11 ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser über einen belebten Oberboden zu versickern, um eine Grundwasserneubildung zu ermöglichen. Dazu ist die Befestigung von Wegen, Plätzen und anderen Flächen in entsprechendem Aufbau zu realisieren.

Im Bereich der Zonen II und III des Wasserschutzgebietes ist dabei die Beachtung der gültigen Vorschriften sicherzustellen. Im Entwurf des Durchführungsvertrages sind dazu Festlegungen getroffen (§ 6 u. § 8 (2)).

Nach Prüfung der Flächen auf Altlastverdacht ggf. ist eine Unbedenklichkeit der Versickerung durch entsprechende baubegleitende Untersuchungen sicherzustellen.

Nach dem Ergebnis der faunistischen Untersuchungen sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bedingungen für den Erhalt und Schutz von Brutvögeln durch die Anbringung von Nistkästen an bestehenden Gebäuden zu schaffen (textliche Festsetzung Nr. 12 u. Nr. 13). Die Anzahl ist durch die artenschutzrechtliche Untersuchung ermittelt.

Die Begrünung von Flachdächern dient der Verbesserung der klimatischen Funktion des Plangebietes (textliche Festsetzung Nr. 14) und wird voraussichtlich einen Umfang von ca. 300 m² einnehmen.

Die nicht bebaubaren Flächen im Dörflichen Wohngebiet mit einer Größe von mindestens 30 % der Grundstücksfläche sind gemäß den textlichen Festsetzung Nr. 15 und Nr. 16 gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mit der Anpflanzung soll das städtebauliche Ziel einer dorftypischen und vorbildhaften Gestaltung der Grundstücke umgesetzt und sichergestellt werden.

Innerhalb der als Bindungen für Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen sollen in erster Linie Sträucher im Sinne eines Feldrains mit einer Mindesthöhe von 60 bis 100cm angepflanzt werden. Diese grüngestalterische Maßnahme soll sich im Sinne einer Gliederung und Eingrünung des Gutsgebietes entwickeln (Textliche Festsetzung Nr. 16). Die anzuwendende Pflanzliste bezieht sich auf die Erkenntnisse aus dem Umweltbericht.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind als Ausgleichsmaßnahmen und zur Gestaltung des Gutes mindestens 30 Laubbäume mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm und / oder Obstbäume (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm gemäß Gehölzliste zu pflanzen

(textliche Festsetzung Nr. 17). Die Herleitung der Ausgleichsmaßnahme ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die ausgewiesene Fläche zum Erhalt von vorhandenen Bäumen und Sträuchern umfasst den vorhandenen Vegetationsbestand an der Straße Boisterfelde und soll das landschaftsprägende Erscheinungsbild der Gutsanlage erhalten (textliche Festsetzung Nr.18 u. Nr. 19). Der vorhandene Baumbestand besitzt einen prägenden Charakter. Außerdem sind 8 vorhandene Bäume im Plangebiet explizit festgesetzt.

In der Planzeichnung ist die vorhandene, aktuell stark verwilderte Streuobstwiese als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Dadurch soll ein typisches Element von naturnahen Nutzflächen erhalten und gepflegt werden.

2.7 Festsetzungen nach § 87 BbBO

Die neue Wohnanlage auf dem ehemaligen Gut Boisterfelde soll sich an der Gebäudestellung der ehemaligen Gutsanlage orientieren. Für die einzelnen Wohneinheiten werden jeweils Grundstücke gebildet. Einfriedungen der Grundstücke sollen nur auf naturnahe Weise, in Form von Hecken mit einer maximalen Höhe von 2 Metern, erfolgen. Die Vorgärten, die innerhalb der Hofanlage liegen sind nicht einzufrieden, um das Erscheinungsbild der Gebäudestellung nicht zu unterbrechen (textliche Festsetzung Nr. 21).

Im dörflichen Wohngebiet sind auch sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Das Bedürfnis nach Werbung für eine gewerbliche Nutzung an der Stätte der Leistung ist zulässig. Selbstleuchtende Schriften oder Schriftbänder sind unzulässig, um den Charakter des Wohnens auf dem Gutshof nicht zu stören oder durch intensive Lichtwirkung Beeinträchtigungen nicht hervorzurufen (textliche Festsetzung Nr. 22).

2.8 Pflanzliste - Hinweise

Die hinweisende Pflanzliste ist im Anhang abgebildet.

Die dargestellten Hinweise dienen der praktischen Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2.9 nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dörfliches Wohngebiet Gut Boisterfelde“ befindet sich teilweise in der Zone II und ansonsten in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes. Die Abgrenzung der Trinkwasserschutzzone II wurde nachrichtlich in der Planzeichnung abgebildet. Alle außerhalb derer liegenden Flächen liegen in der Trinkwasserschutzzone III.

3 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dörfliches Wohngebiet Gut Boisterfelde“ schaffen Beurteilungskriterien und Normen für den Umgang mit den Flächen in diesem Bereich, die allgemein verbindlich und für jedermann nachvollziehbar sind.

Zu berücksichtigen sowie gegen- und untereinander abzuwägen sind insbesondere folgende Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB:

- geordnete städtebauliche Entwicklung und Stärkung des Ortsbildes,
- Planerische Entwicklungsgebote
- Belange des Verkehrs
- private Belange
- Belange des Umweltschutzes.

An der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „dörfliches Wohngebiet Gut Boisterfelde“ besteht ein öffentliches Interesse. Mit dem Vorhaben ist eine Reaktivierung der ehemaligen und aktuell brach liegenden Gutsfläche verbunden. Die Schaffung von Wohnungsangeboten in Verbindung mit dörflicher Nutzung, die Aufwertung des Ortsbildes durch bestandsorientierte Neubebauung und Sanierung, die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und die Erhöhung naturhaushaltswirksamer Flächen sind deutliche gemeindliche Interessen.

3.1 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 18.05.2022 bis einschließlich 20.06.2022 in den Räumen der Gemeinde statt. Die Unterlagen waren auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht.

Während der Auslegungsfrist wurde eine Stellungnahme per mail/Fax bei der Gemeinde eingereicht. Die Stellungnahme erfolgte durch eine Anwaltskanzlei, die 13 Parteien vertrat.

In der Stellungnahme wurden Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgebracht, die folgende Inhalte betrafen:

- Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan,
- Nutzungsmischung in der Projektbeschreibung, Art der baulichen Nutzung,
- eventuelle Lärm- und Geruchsmissionen,
- Beeinträchtigung des dörflichen Lebens durch das Vorhaben und zu großer Zuwachs an Bevölkerung,
- Verstoß gegen Ziele der Raumordnung,
- Entwicklungsgebot aus dem FNP,
- Maß der baulichen Nutzung,
- Trinkwasserschutzzonen.

Im Abwägungsprotokoll zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung konnten die vorgetragenen Bedenken beantwortet und ausgeräumt werden.

Der Durchführungsvertrag wird nicht Teil der Satzung, sondern gesondert vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgeschlossen. D.h. der Durchführungsvertrag wird im Laufe des Verfahrens erarbeitet und muss nicht zum Zeitpunkt

der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorliegen. In ihn werden alle zusätzlich gewonnenen Erkenntnisse und erforderlichen Aufgaben des Vorhabenträgers aufgenommen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist weder inhaltlich an den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB, noch formal in der Art der zeichnerischen Darstellung an die Planzeichenverordnung gebunden. In der Regel handelt es sich um eine detaillierte Darstellung des Vorhabens und dessen Erschließung. Der zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgelegte Lageplan ist als Vorhaben- und Erschließungsplan anzusehen und wird im Laufe des Verfahrens präzisiert und dann Bestandteil der Satzung.

Der für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan unerlässliche Vorhabenbezug ist letztlich durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag sicherzustellen. Da der Durchführungsvertrag im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, wird ein verbindlicher Bezug zu dem im zu erarbeitenden Durchführungsvertrag mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 hergestellt.

In der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde auf Grundlage des Gesetzes zur Baulandmobilisierung vom 14. Juni 2021 mit den „Dörflichen Wohngebieten (MDW)“ eine neue Kategorie zu den Baugebieten geschaffen und seit dem 23. Juni 2021 eingeführt. Dörfliche Wohngebiete sollen nach § 5a Abs. 1 der BauNVO künftig vor allem „dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben“ dienen. Dabei muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Nutzungen nach § 5a Abs. 1 und 2 als allgemein zulässig festgesetzt. Als ausnahmsweise zulässig sind Gartenbaubetriebe definiert. Aufgrund dieser festzusetzenden Nutzungen handelt es sich nicht um ein reines Wohngebiet, in dem allgemein nur Wohngebäude und Einrichtungen der Kinderbetreuung zulässig sind.

Ein weiterer Einwand, dass eventuelle Lärm- und Geruchsimmissionen wie sie durch landwirtschaftliche Tätigkeiten auftreten, das geplante Vorhaben beeinträchtigen, ist im Rahmen der festzusetzenden Nutzung unbegründet. Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm - (sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) – hat in Abschnitt 6 Immissionsrichtwerte für die Kategorien der Baunutzungsverordnung festgelegt. Für Dorf- und Mischgebiete sind tags 60 db und nachts 45 db als Immissionsrichtwerte zulässig. Diese Richtwerte gelten auch für alle anderen Grundstücke in Boisterfelde. Es ist aufgrund der seit Jahrzehnten andauernden Landwirtschaftsnutzung in der Umgebung von Boisterfelde davon auszugehen, dass die auftretenden Immissionen innerhalb der Richtwerte liegen. Gegebenenfalls kann dies gutachterlich belegt werden.

Gemäß der Baunutzungsverordnung § 5 und 5a sind in Dorfgebieten und dörflichen Wohngebieten Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsstätten allgemein zulässig. Nach allgemeiner Einschätzung würde ein Laden oder z.B. eine kleine Pension nicht zu Störungen oder erheblichen Lärmbelastungen führen; im Gegenteil das dörfliche Leben würde eine Aufwertung erfahren.

Die geäußerten Bedenken, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um eine geordnete städtebauliche Entwicklung handelt und nicht vorrangig Maßnahmen zur Innenentwicklung verfolgt werden, Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse missachtet sowie die Wohnbedürfnisse und die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung unberücksichtigt bleiben, sind ohne tatsächlichen Gehalt. Das Vorhaben stellt eine maßvolle geordnete städtebauliche Entwicklung dar, die die

ursprüngliche Anlage des historischen Gutshofes von Boisterfelde als Ausgangspunkt der Besiedelung begreift. In diesem Sinne handelt es sich um eine städtebauliche Abrundung des Dorfes und ein gestärktes Ortsbild. Dieser Ansatz entspricht den sozialen und kulturellen Anforderungen einer Dorfentwicklung und den Zielen der Raumordnung im Landkreis Uckermark. Mit der Reaktivierung des Gutshofes, der Sanierung des ehemaligen Gutshauses und der Gestaltung der Freianlagen werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt und mit dem Durchführungsvertrag abgesichert.

Die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dörfliches Wohngebiet Gut Boisterfelde“ vom 30.03.2022 sieht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Im Gegenteil, der Geltungsbereich wird teilweise als bestehende Siedlungsfläche gewertet sowie als Nachnutzung von Konversionsflächen entsprechend dem LEP HR (G 5.10 LEP HR) unter der Maßgabe, dass eine tragfähige Nutzungskonzeption und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung vorliegt. Außerdem wird die Planung als Innenentwicklung im Sinne von Z 5.5 Abs. 2 LEP HRI gewertet.

Das im BauGB § 8 Abs. 2 verankerte Entwicklungsgebot, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, kann naturgemäß keine Anwendung finden, wenn ein Flächennutzungsplan mit rechtswirksamen Darstellungen für das zu beplanende Gebiet nicht vorliegt. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Gemeinde bisher auf die Aufstellung eines Flächennutzungsplans verzichtet hat, weil dieser für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebietes nicht erforderlich ist u.a. aufgrund der Größe der Gemeinde oder des geringen Baugeschehens. In der Regel werden dann Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB als selbstständige Bebauungspläne aufgestellt. Selbstständige Bebauungspläne bedürfen gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Anstelle einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird somit geprüft, ob der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Dörfliches Wohngebiet Gut Boisterfelde“ sollen für Wohn- bzw. Hauptgebäude 2 Geschosse und für Nebenanlagen 1 Geschoss festgesetzt werden. Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, werden als Vollgeschosse beschrieben. Aufgrund der Hanglage des Baugebietes liegt das Kellergeschoss zum Hof nur geringfügig über Niveau und zur Gartenseite soll der Hang erhalten bleiben. Es bietet sich die Möglichkeit, einen Teil des Kellergeschosses als Aufenthaltsraum zu nutzen. Das Maß der baulichen Nutzung lehnt sich an die vorhandene Bebauung der Ortslage an.

Das WSG Boisterfelde ist der Gemeinde bekannt und als solches in ausgelegten Unterlagen dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass für die auf der Grundlage des Wassergesetzes vom 2. Juli 1982 (GBl. I Nr. 26 S. 467) für die öffentliche Trinkwasserversorgung festgelegten oder aufrechterhaltenen Trinkwasserschutzgebiete als Rechtsverordnung in der Fassung der Dritten Durchführungsverordnung zum Wassergesetz – Schutzgebiete und Vorbehaltsgebiete – vom 2. Juli 1982 (GBl. I Nr. 26 S. 487) bis zum Erlass neuer Rechtsverordnungen für dieselbe Wasserfassung weiterhin gelten.

In der Musterverordnung § 3 Nr. 66 wird die Festsetzung von Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zunächst verboten, jedoch mit Buchstabe b) die Ausnahme ermöglicht, wenn die

Überplanung von Bestandsgebieten nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BNVO führt, was im hier vorliegenden Fall gegeben ist. Die Verbote für die Schutzzone III gelten ebenso für die Schutzzone II. Die für die Schutzzone II nach § 4 darüber hinaus gehenden Verbote sowie die Möglichkeit der Ausnahmegenehmigung, die mit wasserschutzgebietskonformen Auflagen verbunden sein werden, werden im weiteren Bauleitplanverfahren zu prüfen sein bzw. durch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange präzisiert.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ergaben sich nachstehende Änderungen für die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Dörfliches Wohngebiet Gut Boisterfelde“.

- Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 2 wird gestrichen, da die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftshaus entbehrlich ist. Die Fläche wird in der Planzeichnung als Dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Konkretisierungen zu einzelnen Nutzungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.
- Die textliche Festsetzung „Im Dörflichen Wohngebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.“ wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Damit wird der direkte Bezug zum Vorhaben sicher gestellt.

Außerdem wird dem Vorschlag des Vorhabenträgers und dem Eigentümer des Flurstücks 28, dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Westuckermark, gefolgt, den Geltungsbereich um das benachbarte Flurstück 28 zu erweitern. Hier befindet sich das Pumpwerk des Zweckverbandes, das aktuell als Außenbereich gewertet wird, aber ehemals zur Gutsfläche gehörte. Durch eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Möglichkeit eröffnet, bauliche Veränderungen in Aussicht zu stellen.

Grundsätzlich wird an dem Konzept des Vorhabens festgehalten und die Grundzüge der Planung weiterverfolgt.

3.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Entwurf der Planzeichnung, der Begründung, dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes und dem Vorentwurf des Umweltberichtes fand in der Zeit vom 11.10.2022 bis einschließlich 10.11.2022 verlängert bis zum 28.11.2022 statt. Die Unterlagen wurden per mail an alle zu beteiligenden Behörden und Träger versandt. Es wurden insgesamt 42 Behörden und Träger beteiligt. Während der Beteiligungsfrist wurden 23 Stellungnahmen per mail und per Post eingereicht. 2 Stellungnahmen wurden nach Beendigung der Frist eingereicht. Sie wurden im Einvernehmen mit der Gemeinde berücksichtigt.

In den Stellungnahmen wurden Bedenken, Anregungen und Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgebracht, die folgende Inhalte betrafen:

- Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan,
- Nutzungsmischung in der Projektbeschreibung, Art der baulichen Nutzung,
- eventuelle Lärm- und Geruchsimmissionen,

- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise,
- Trinkwasserschutzzonen.

Im Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden die vorgetragenen Bedenken beantwortet und ausgeräumt.

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich nachstehende Änderungen für die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Dörfliches Wohngebiet Gut Boisterfelde“.

- Der Entwurf des Durchführungsvertrages wird der Gemeinde vorgelegt. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger umfänglich alle erforderlichen Erschließungen vorzunehmen und zu finanzieren und Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.
- Die Trinkwasserschutzzone II wurde informell in die Planzeichnung übernommen. Die Trinkwasserschutzzone III kann nicht zeichnerisch dargestellt werden, da das gesamte Vorhabengebiet und alle umliegenden Flächen innerhalb der Zone III liegen. Die Situation ist in der Begründung erläutert.
- Als neue Textfestsetzung wurde zur Regelung einer Grenzbebauung aufgenommen: „Für das dörfliche Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. An die seitlichen Grundstücksgrenzen kann im ersten Vollgeschoss herangebaut werden. § 22 Abs. 4 BauNVO“
- Die textliche Festsetzung Nr. 1 und Nr. 4 wurden wie folgt präzisiert: „Das dörfliche Wohngebiet dient vorrangig der Unterbringung von Wohnen sowie der Unterbringung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben nach § 5a Abs. 1 und 2. Ausnahmsweise zulässig sind Gartenbaubetriebe. Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans“ und „Im dörflichen Wohngebiet ist eine Traufhöhe bis 4,50 m über Geländeoberkante vor dem Gebäude zulässig.“
- Die Höhenangabe wurde in der Planzeichnung korrigiert.
- Die Rechtsgrundlagen der textlichen Festsetzungen wurden präzisiert.

Als neue textliche Festsetzung wurde aufgenommen:

- Nr. 7: „Für das dörfliche Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. An die seitlichen Grundstücksgrenzen kann im ersten Vollgeschoss herangebaut werden. § 22 Abs. 4 BauNVO“ Dadurch soll die städtebauliche Zielstellung, die Gutsanlage in ihrer räumlichen Gestaltung mit einer Neubebauung nachzuvollziehen, Rechnung getragen werden.

Nach der Stellungnahme der UNB und nach erfolgter Abstimmung zum Umweltbericht mit der UNB wurde folgende textliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

- Nr. 11: „Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern, sofern eine Verunreinigung ausgeschlossen ist und die Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde vorliegt. (§ 9(1) 20 BauGB).“
- Nr. 12: „Im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort sind im Vorfeld des Eingriffs vier Fledermauskästen innerhalb des Geltungsbereiches zu installieren. Zwei Fledermauskästen des Typs FSK-TB-KF und zwei Fledermauskästen des Typs FSK-TB-AS sind in ca. 4 bis 5m Höhe in freistehenden Bäumen des Gehölzrandes oder an Gebäuden

anzubringen. Darüber hinaus ist eine „Rocketbox“ als Fledermausquartier auf dem Gelände zu errichten. Der Standort ist in Abstimmung mit der UNB festzulegen.

In jedem Baufeld sind jeweils ein Fledermaus-Spaltenquartier aus Holzbeton Typ FFAK-R an der Südseite und ein weiteres Quartier an der Nordseite anzubringen.“

- Nr. 13: „In jedem Baufeld sind jeweils ein Vogelkasten Typ NBH und ein Vogelkasten Typ U-oval anzubringen. Der Hangplatz ist frei, möglichst dachnah zu wählen. Im Herbst eines jeden Jahres sind die Kästen zu säubern.“
- Nr. 16: „Die für Strauchpflanzungen vorgesehenen Flächen sind vollständig mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern der Gehölzliste zu bepflanzen. Je 1,5m² ist ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60-100 cm zu setzen.“
- Nr. 17: „Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind mindestens 30 Laubbäume mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm und / oder Obstbäume (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm gemäß Gehölzliste zu pflanzen.“
- Nr. 19: „Die vorhandenen und im Plan festgesetzten Bäume und Gehölzflächen sind zu erhalten.“

Die Nummerierung der textlichen Festsetzungen wurde aufgrund der Erweiterungen angepasst.

Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Wohnsituation

Mit der Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes wird eine Stärkung der ansässigen Bevölkerung und eine Stabilisierung der infrastrukturellen Angebote in der Gemeinde erwartet. Die Mischung aus Einfamilienhäusern und Mietwohnungen soll unterschiedliche Bevölkerungsgruppen erreichen.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat keine nachteiligen finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde Boitzenburger Land. Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Verfahrens. Weitere Festlegungen, einschl. der Kostenübernahme durch den Vorhabenträger, zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgen im Durchführungsvertrag.

Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Boitzenburger Land hat auf ihrer Sitzung der Gemeindevertretung am 24.11.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dörfliches Wohngebiet Gut Boisterfelde“ beschlossen. Grundlage war der Antrag des Vorhabenträgers babel Projekt GmbH vom 4.10.2021, der auf dem Gelände des ehemaligen Gutes Boisterfelde die Errichtung dörflicher Wohngebäude in Form von

Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie öffentlichen Funktionen plant. Das Gelände umfasst einen Teil des Flurstücks 30 der Flur 11 in der Gemarkung Funkenhagen.

In Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses hat der Orstbeirat Funkenhagen am 3.11.2021, der Bau-, Wege- und Ordnungsausschuss am 10.11.2021 und der Hauptausschuss am 16.11.2021 der Planungsabsicht zugestimmt.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 18.05.2022 bis zum 20.06.2022 durchgeführt. Die Hinweise und Anregungen durch interessierte Bürger bzw. Eigentümer wurden ausgewertet und in das Verfahren eingestellt

3. Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger sowie zur öffentlichen Auslegung

Am 28.09.2022 ist die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger und die öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dörfliches Wohngebiet Gut Boisterfelde“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen wurden (DS-Nr.45/2022) und am im Amtsblatt für die Gemeinde Boitzenburger Land Nr..... , bekannt gemacht.

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger sowie zur öffentlichen Auslegung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger sowie der Nachbargemeinden wird mit Anschreiben vom 11.10.2022 vom 11.10.2022 bis 10.11.2022 durchgeführt.

5. öffentlichen Auslegung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung** – (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. März 2021 (BGBl. I S. 540) zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr.39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21 [Nr. 5])

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl. I/09, Nr.15, S.358) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I/18, Nr. 37, S.3)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – **BbgNatSchAG**) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr.3), ber. am 16. Mai 2013 (GVBl. I Nr.28)

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, ber. 1436)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 15])

Textliche Festsetzungen

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

1. Das dörfliche Wohngebiet dient vorrangig der Unterbringung von Wohnen sowie der Unterbringung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben nach § 5a Abs. 1 und 2. Ausnahmsweise zulässig sind Gartenbaubetriebe. Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im Dörflichen Wohngebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB) i.V.m. § 16(6) und § 19(4) Satz 3 BauNVO

3. Im dörflichen Wohngebiet sind für Wohngebäude nur Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 30 Grad zulässig.
4. Im dörflichen Wohngebiet ist eine Traufhöhe von 4,50 m über Geländeoberkante vor dem Gebäude zulässig.
5. Im dörflichen Wohngebiet sind Nebengebäude auf den überbaubaren Flächen ausschließlich 1-geschossig zulässig.
6. In Kellergeschoßen sind Aufenthaltsräume (§ 40 BbgBO) bis zu einer Grundfläche von 50 m² zulässig (§ 2 Abs. 5, 6 und § 47 BbgBO).

Bauweise

7. Für das dörfliche Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. An die seitlichen Grundstücksgrenzen kann im ersten Vollgeschoss herangebaut werden. § 22 Abs. 4 BauNVO

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9(1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14(1) BauNVO und § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4, 9 BbgBO; § 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO

8. Im dörflichen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen (§14 Abs. 1 BauNVO) bis zu einer Grundfläche von maximal 25m² je Grundstück zulässig.
9. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

10. Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen und Flächen, die nicht der Erschließung und Anlieferung dienen, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflaster, rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine oder wassergebundene Decke) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind für diese Flächen unzulässig.
11. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern, sofern eine Verunreinigung ausgeschlossen ist und die Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde vorliegt. (§ 9(1) 20 BauGB).
12. Im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort sind im Vorfeld des Eingriffs vier Fledermauskästen innerhalb des Geltungsbereiches zu installieren. Zwei Fledermauskästen des Typs FSK-TB-KF und zwei Fledermauskästen des Typs FSK-TB-AS sind in ca. 4 bis 5m Höhe in freistehenden Bäumen des Gehölzrandes oder an Gebäuden anzubringen. Darüber hinaus ist eine „Rocketbox“ als Fledermausquartier auf dem Gelände zu errichten. Der Standort ist in Abstimmung mit der UNB festzulegen.
In jedem Baufeld sind jeweils ein Fledermaus-Spaltenquartier aus Holzbeton Typ FFAK-R an der Südseite und ein weiteres Quartier an der Nordseite anzubringen.

13. In jedem Baufeld sind jeweils ein Vogelkasten Typ NBH und ein Vogelkasten Typ U-oval anzubringen. Der Hangplatz ist frei, möglichst dachnah zu wählen. Im Herbst eines jeden Jahres sind die Kästen zu säubern.

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

14. Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis zu 15° Dachneigung ist eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.
15. Im dörflichen Wohngebiet ist ein Flächenanteil von mindestens 30 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
16. Die für Strauchpflanzungen vorgesehenen Flächen sind vollständig mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern der Gehölzliste zu bepflanzen. Je 1,5m² ist ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60-100 cm zu setzen.
17. Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind mindestens 30 Laubbäume mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm und / oder Obstbäume (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm gemäß Gehölzliste zu pflanzen.

Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

18. Auf den Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind bei Verlust von Bäumen Nachpflanzungen durchzuführen.
19. Die vorhandenen und im Plan festgesetzten Bäume und Gehölzflächen sind zu erhalten.

Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

20. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Festsetzungen nach § 87 BbBO - § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

21. Im dörflichen Wohngebiet sind Einfriedungen als Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf 2,0 m – gemessen ab der Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,5 m. Vorgartenbereiche sind nicht einzufrieden.
22. Werbeanlagen in Form von selbstleuchtenden Schrifttafeln und Bändern sind unzulässig:

HINWEISE

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 16-17 sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden:

Pflanzliste: Strauchpflanzung

Es wird ein Herkunftsnachweis aus regionaler Anzucht empfohlen.

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus-Hybriden</i>	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Gemeiner Faulbaum
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen in Sorten
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix cinera</i>	Grau-Weide, Asch-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide

<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i> agg.	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Virburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste Mindestbepflanzung - Bäume

Bäume		Obstbäume	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Prunus avium-kultivare</i>	Süßkirsche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Prunus cerasifera</i>	Kirschpflaume
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Prunus cerasus</i>	Sauer-Kirsche
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Prunus domestica</i>	Kultur-Pflaume
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche		
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum		
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche		
<i>Malus sylvestris</i> agg.	Wild-Apfel		
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer		
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel		
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche		
<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.	Wild-Birne		
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche		
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide		
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide		
<i>Salix x rubens</i>	Hohe Weide		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde		
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme		
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme		
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme		
<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme		

Versickerung des Niederschlagwassers

Nach § 3 Nr. 45 der Anlage 1.1 des Leitfadens für Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft ist nur das breitflächige Versickern von Niederschlagswasserabflüssen von gering belasteten Herkunftsflächen über die bewachsene Bodenzone, mit Vorliegen einer gültigen wasserrechtlichen Erlaubnis und außerhalb von Altlasten, Altlastverdachtsflächen oder Flächen mit schädlicher Bodenveränderung sowie bei einem Flurabstand des Grundwasser von 100 Zentimetern oder größer zulässig.

Vorkehrungen zum Baumschutz

Einzelbäume bzw. Baumgruppen sowie deren Wurzeln sind während der Bauphase gegenüber Beeinträchtigungen wie Beschädigen durch Baufahrzeuge oder Abstellen und Lagern von Baustoffen und anderen Materialien zu sichern. Es sind insbesondere die Vorschriften der DIN 18920 zu beachten. Notwendige Zufahrten zu den Grundstücken sind nur in der erforderlichen Breite zu befestigen.

Artenschutz

Um den Eintritt von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen das Zurückschneiden und Roden von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden und die Baufeldfreimachung nur außerhalb der allgemeinen Brutzeiten zwischen dem 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden. Vor dem Zurückschneiden und Roden von Gehölzen sowie dem Abriss von Gebäuden sind diese von fachkundigem Personal auf Brutstätten von Vögeln und Fledermäusen zu prüfen. Sollten Brutstätten festgestellt werden, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und eine Umweltbaubegleitung durchzuführen, die vorab mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) ist zum Schutz der potenziell vorkommenden brandenburgischen Brutvogelarten (Bodenbrüter) ab Mitte September bis Mitte März auszuführen.

Die Anwendung künstlich hergestellter chemischer Pflanzenbehandlungsmittel sowie von Tausalzen bzw. tausalzhaltigen Mitteln ist im gesamten Geltungsbereich untersagt.

Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, ordnungswidrig im Sinne von § 79 BbgBO handelt auch, wer den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 81 BbgBO zuwiderhandelt.