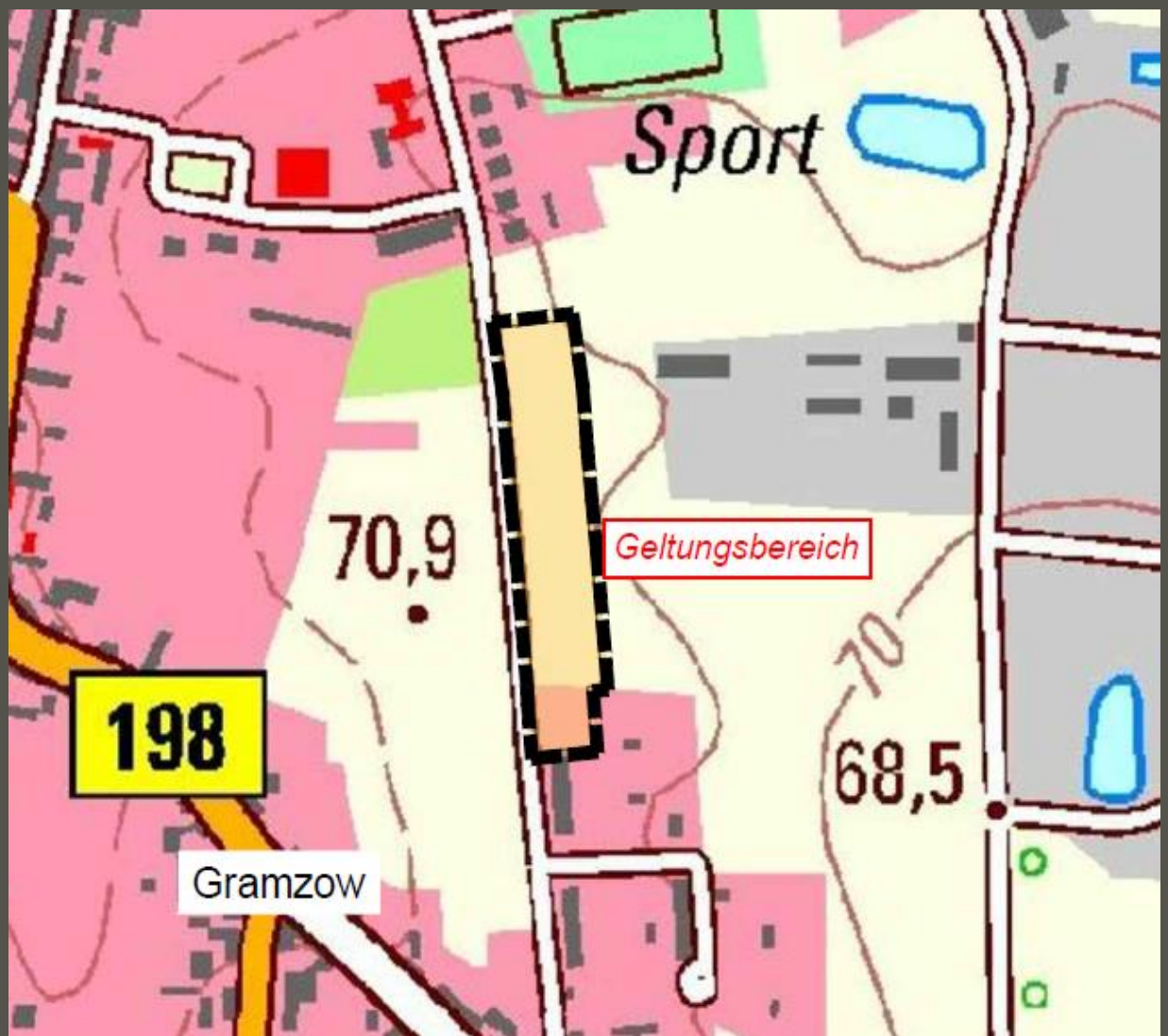


Gemeinde Gramzow

Bebauungsplan
„Wohngebiet am Poetensteig“



Begründung

Mai 2025

-- -Vorentwurf-

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2.	Grundlagen der Planung	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	5
3.	Räumlicher Geltungsbereich	5
4.	Beschreibung der geplanten Nutzung	5
5.	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
6.	Beschaffenheit des Plangebietes	8
7.	Inhalt des Bebauungsplanes	9
7.1	Städtebauliches Konzept	9
7.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
7.3	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
7.4	Örtliche Bauvorschriften	12
7.5	Umweltprüfung	13
7.6	Verkehrskonzept	14
8.	Immissionsschutz	15
9.	Mediale Erschließung	15
9.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	15
9.2	Gewässer	16
9.3	Telekommunikation	16
9.5	Brandschutz	17
10.	Denkmalschutz	18
10.1	Baudenkmale	18
10.2	Bodendenkmale	18
11.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	19
12.	Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung	

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald dies für die Entwicklung und die Ordnung des Städtebaus erforderlich ist. Die Gemeinde Gramzow hat am 26.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Poetensteig“ beschlossen. Es handelt es sich um eine ca. 0,9 ha große Fläche, welche sich im räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Wohnbebauung der Ortslage Gramzow befindet. Im Zusammenhang mit einem bebauten Ortsteil, sollen bis zu sechs Einfamilienhäuser errichtet werden.

Gramzow hat eine besondere Qualität als Wohnstandort, da die Ortslage durch ihr naturnahes Umfeld ein ansehnliches Erscheinungsbild, und eine gut ausgebaute soziale Infrastruktur besitzt. Der Gemeinde ist es ein wichtiges Anliegen, der steten Nachfrage an Wohnbaugrundstücken gerecht werden zu können. Zudem soll eine Abwanderung junger Bürger verhindert werden. Die Neuansiedlung der Wohnbauflächen ist in vorhandenen Baulücken der Ortslage vorgesehen. Gem. § 4 BauNVO wird ein allgemeines Wohngebiet für die Errichtung von Einfamilienhäusern planungsrechtlich festgesetzt.

Die Wohnbauflächen sind entlang der Gemeindestraße „Am Poetensteig“ angeordnet. Die Flächeninanspruchnahme soll für den Eingriff möglichst minimal sein, um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Fläche gerecht zu werden. Dafür gilt es vorhandene Erschließungsstrukturen zu nutzen.

Um die Wohnbauflächenentwicklung für die Bedürfnisse der Bevölkerung in der Gemeinde zu ermöglichen, wird das Aufstellungsverfahren durchgeführt. Es handelt sich um gemeindeeigene Flächen, die vorrangig an junge Familien vergeben werden sollen. Die Neuausweisung des Wohngebietes soll ansprechend parzelliert sein und Gestaltungsfestsetzungen sollen reduziert werden, um die Attraktivität des Wohngebiets zu steigern.

Festgesetzt wird die zulässige Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung und die Einteilung der einzelnen Baugrundstücke werden an die Bedürfnisse potenzieller Bauherren angepasst. Die Planung berücksichtigt die Idee der Rücksichtnahme auf private und öffentliche Bedürfnisse.

Unter Berücksichtigung aller Aspekte, ist die Festsetzung eines neuen Wohngebiets für junge Familien im besonderen Interesse der Gemeinde Gramzow und soll einen wichtigen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung leisten.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg** (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19] S. 286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 8])
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716); Neufassung vom 01.08.2023
- **Ersatzbaustoffverordnung** (ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)
- **Sprengstoffgesetz** (SprengG) vom 13.09.1976 (Neugefasst durch Bek. v. 10.9.2002 I 3518; Zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 25.10.2024 I Nr. 332)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Gramzow** in der aktuellen Fassung
- **Innenbereichssatzung Gramzow** (Juni 1997)
- **Satzung zum Schutz von Bäumen im Amtsbereich des Amtes Gramzow** (Baumschutzsatzung, Beschluss 24.11.2020)

2.2 Planungsgrundlagen

Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Heinrich-Mann-Allee 104 B, 14473 Potsdam von 2022

- Lagebezug: ETRS89; UTM 33N, EPSG-Code 25833
- Höhenbezugssystem: DHHN2016

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 0,9 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 44 (tlw.), 45 (tlw.), 46 (tlw.), 47 (tlw.), 48/1 (tlw.), 48/2 und 176 (tlw.) der Flur 13 in der Gemarkung Gramzow. **Die Flurstücke 49/4, 49/5 (tlw.) und 49/6 der Flur 13 sind von der Bebauung ausgenommen.** Es handelt sich um eine Abrundungsfläche nach §3 Innenbereichssatzung Gramzow (Klarstellungs- und Abrundungssatzung); unter Anwendung des §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB.

4. Beschreibung der geplanten Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches ist der Neubau von bis zu 6 Einfamilienhäusern vorgesehen. Für die geplanten Gebäude sind maximal zwei Vollgeschosse vorgesehen. Die Baugrundstücksflächen sind ca. 1.200 m² bis 1.400 m² groß (ungefähre Messung mit Geoinformationssystem) und mit einer GRZ von bis zu 0,4 überbaubar.

Die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz ist über die bestehende Straße „Am Poetensteig“ gegeben. Der Abstand zwischen den Außenkanten der Verkehrsflächen und den Baugrenzen beträgt 3 m. Der Geltungsbereich schließt im Norden und im Süden an bestehende Wohnbebauung und somit an die vorhandene Siedlungsstruktur an.

Die Erschließung (mediale Hauptleitungen, die Wasserversorgung, die Versorgung mit Strom, Wärme und Telekommunikation) erfolgt über herzustellende Anschlussstellen des Poetensteigs.

Durch die Herausnahme der Fläche aus der intensiven Landwirtschaft, entfallen die durch den Ackerbau verursachten Umweltbelastungen innerhalb des Planungsraums. Innerhalb der privaten Grundstücke ist eine Verbesserung des Naturhaushaltes möglich, wenn bspw. Rasenflächen, Bäume und Hecken gepflanzt werden.

In der gesamten Ortslage sind zugunsten weiträumiger Baufelder keine zusätzlichen Stellplätze im öffentlichen Raum vorgesehen. Somit werden Stellplätze im Bereich der privaten Grundstücke errichtet.

Bei den Flurstücken 49/4, 49/5 (tlw.) und 49/6, handelt es sich um eine private Grünfläche, die potenziell für die notwendige Kompensation des Eingriffs geeignet ist.

5. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG, 2023)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG, 2024)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVBl. I/12 [Nr. 13]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2024 (GVBl. I/24 [Nr. 20])
- **Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg (LEPro 2007)**.
- **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** (Verordnung vom 29. April 2019, in Kraft getreten am 1. Juli 2019).
- Satzung des **Sachlichen Teilregionalplanes „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim** (2020)
- **Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim** Satzung 02/2024 der 42. Regionalversammlung am 21. Mai 2024

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 29. April 2019, das **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** und die Satzung des **Sachlichen Teilregionalplanes „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim (2020)** enthalten in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Folgende *Ziele der Raumordnung* sind für die Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (Berücksichtigungspflicht):

Gemäß **§ 1 (4) LEPro** soll die Hauptstadtregion als Wirtschaft-, Wissens- und Kulturstandort gestärkt werden. Hierzu soll die Potentiale der unterschiedlich geprägten Teilräume der Hauptstadtregion sollen entwickelt und genutzt werden.

Ebenso sollen gemäß des Grundsatzes **4.3 LEP HR** „die ländlichen Räume so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.“

Dem Ziel (**LEP HR 5. 2 (Z)**), dass neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind, wird entsprochen.

Der **Grundsatz 5.1 (1)** des LEP HR lautet, dass die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

So ist die Entwicklung von Siedlungsflächen in Nicht-Zentralen Orten im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption für den örtlichen Bedarf möglich (**LEP HR 5.5 (Z)**). Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet. Die Einwohnerzahl der Gemeinde Uckerfelde beträgt 968 (31. Dez. 2020) und besitzt somit die Möglichkeit von Eigenentwicklung auf einer Fläche von ca. 1 ha.

Gemäß den Rahmenbedingungen des LEP HR findet „die Bevölkerung in den Städten und Dörfern der ländlichen Räume eine wirtschaftliche Existenz und vielfältige Chancen zur persönlichen Entfaltung. Familien mit Kindern suchen preisgünstigen Wohnraum oder möchten ihren Traum vom eigenen Haus verwirklichen. Besonders wichtig ist gleichwohl eine gute Erreichbarkeit der Städte des ländlichen Raumes über das öffentliche Verkehrsnetz, das nicht nur von Arbeitspendlerinnen und -pendlern genutzt wird.“

Die durch die Planung entstehenden Möglichkeiten zur Errichtung von Eigenheimen bieten individuelle Entfaltungsmöglichkeiten und sichert die Versorgung mit attraktivem Wohnraum für junge Familien.

In der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg werden keine zeichnerischen Festlegungen getroffen.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Gramzow verfügt derzeit über keinen wirksamen Flächennutzungsplan und ist darüber hinaus noch nicht in der Lage, ein Flächennutzungsplankonzept für das gesamte Gemeindegebiet zu erarbeiten.

Nach § 8 Absatz 4 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird.

Im Interesse der Gemeinde Gramzow und somit vordergründiges Ziel ist es, der ständigen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden und damit der drohenden Abwanderung von jungen Familien entgegenzuwirken.

Grundsätzlich möchte die Gemeinde einen Flächennutzungsplan aufstellen, unabhängig von dem vordergründigen Ziel der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren im Hoheitsgebiet der Gemeinde Gramzow. Die Erarbeitung eines gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplankonzeptes kann jedoch diesen Fristen nicht untergeordnet werden.

Es ist festzustellen, dass ohne die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplans, eine mögliche Neuansiedlung von Bürgern, die bauen möchten, im Gemeindegebiet unrealistisch ist.

6. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet am Poetensteig“ umfasst eine Gesamtfläche von etwa 0,9 ha und liegt im östlichen Teil der Ortslage Gramzow.

Im Westen wird das Gebiet durch den Gemeindeweg „Am Poetensteig“ abgegrenzt, während es im Süden und Norden direkt an die bestehende Siedlung von Hohengüstow angrenzt. Im Osten und Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Direkt im Osten befindet sich zudem eine landwirtschaftliche Betriebsstätte. Die betroffenen Grundstücke bestehen ausschließlich aus landwirtschaftlich genutzten Flächen und zeichnen sich durch eine homogene und ebene Topografie aus.

Innerhalb des Plangebiets gibt es keine europäischen oder nationalen Schutzgebiete. Die nächsten Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, „Randow-Welse-Bruch“, „Zichower Wald-Weinberg“ (FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet) und „Großer Kuhsee“, liegen etwa 1,5 km entfernt, während das nächstgelegene Vogelschutzge-

biet (SPA) DE 2948-401 „Schorfheide Chorin“ in rund 350 m Entfernung zu finden ist.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Städtebauliche Entwicklungsabsicht

Der Bebauungsplan dient der Sicherstellung einer städtebaulichen Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Steuerung der baulichen Verdichtung werden die entsprechenden Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplanung verbindlich geregelt.

Die städtebauliche Entwicklungsabsicht umfasst die Schließung einer baulichen Lücke im östlichen Bereich der Ortslage Gramzow sowie die Angleichung des Siedlungskörpers in diesem Gebiet. Geplant ist die Errichtung von sechs Einfamilienhäusern inklusive Erschließung. Die bauliche Dichte sowie das Maß der Nutzung werden an den ortstypischen Charakter des Umfeldes angepasst.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine nachhaltige Weiterentwicklung des Wohnstandortes angestrebt, die sich harmonisch in die bestehende Bau- und Landschaftsstruktur integriert und den ortstypischen Charakter der Ortslage bewahrt. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Poetensteig“, um Beeinträchtigungen der umliegenden Bebauung sowie den Versiegelungs- und Kostenaufwand zu minimieren.

Zur Wahrung des dörflichen Charakters im Süden wird westlich des Mittelweges eine offene Bauweise mit Einfamilienhäusern festgesetzt. Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an der umliegenden Bebauung, wobei nur die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlichen Regelungen getroffen werden, gemäß dem Grundsatz des § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Verbindung der bestehenden Bebauung im Süden und Norden erfolgt durch die Verkehrsfläche „Am Poetensteig“, wodurch die Siedlungsstrukturen verknüpft und das Gesamterscheinungsbild des Gebietes städtebaulich harmonisch abgerundet wird.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsziel besteht darin, ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festzusetzen. Damit soll grundsätzlich die Absicht verfolgt werden, sechs Wohnbaugrundstücke zu schaffen, wobei die Nutzung im Rahmen der Zulassung nach § 4 Abs. 2 BauNVO erfolgen soll.

Grundsätzlich soll alles zulässig sein, was der Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete vorgibt.

Die Ansiedlung von Betrieben wie Beherbergungsgewerbe, Gartenbaubetrieben, Tankstellen sowie andere nicht störende Gewerbebetriebe und Verwaltungsanlagen ist mit den Zielen der Gemeinde und den städtebaulichen Vorgaben nicht vereinbar. Der Schwerpunkt der Planung liegt auf der Entwicklung von Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser. Daher sollen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 in diesem Zusammenhang nicht zugelassen werden.

Entsprechend der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Zur Wahrung des gebietstypischen Orts- und Landschaftsbildes beabsichtigt die Gemeinde Gramzow, die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken.

Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes zulässig. Diese dürfen die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschreiten.

Um den örtlichen Ortscharakter nicht zu überformen sind die Wohngebäude in offener Bauweise als Einzelhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zu errichten. Für Nebengebäude gilt die eingeschossige Bauweise.

Hervortretende Gebäudeteile wie Terrassen und ihre Überdachungen, Eingangsüberdachungen, Erker usw. dürfen die Baugrenze geringfügig überschreiten.

Die maximale Sockelhöhe der Wohngebäude soll 0,50 m über der Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.

Das gewählte Maß an baulicher Nutzung, insbesondere in Bezug auf die Geschosigkeit und die Höhe der Gebäude, gewährleistet, dass im Bereich der privaten Eigenheime bedarfsgerechte kleinere Einfamilienhäuser mit ein oder zwei Wohneinheiten für jeweils zwei bis fünf Personen entstehen können. Die Planung zielt also vordergründig darauf ab, dass Hauptwohnsitze als Wohneigentum in einem ländlich geprägten Umfeld geschaffen werden können.

Die Gemeinde legt besonderen Wert auf den Zuwachs an Zuwanderern und das Halten junger Familien. Deshalb ist die Nutzung der Wohngebäude für Ferienzwecke unzulässig. Ferienwohnungen, die hauptsächlich als Hauptnutzung vorgesehen sind, aber nur als untergeordnete Einliegerwohnungen genutzt werden, sollen jedoch erlaubt sein.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

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

- 1.1 Das allgemeine Wohngebiet WA dient gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 1.2 Ferienwohnungen sind nur als der Hauptnutzung untergeordnete Einliegerwohnungen zulässig.
- 1.3 Die Wohngebäude sind in offener Bauweise als Einzelhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zu errichten. Für Nebengebäude gilt die eingeschossige Bauweise.
- 1.4 Die maximale Sockelhöhe der Wohngebäude soll 0,50 m über der Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- 1.5 Die Grundflächenzahl ist für das allgemeine Wohngebiet WA gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,40 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
- 1.6 Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb des Baufeldes zulässig. Hervortretende Gebäudeteile wie Terrassen und ihre Überdachungen, Eingangsüberdachungen, Erker usw. dürfen die Baugrenze geringfügig überschreiten.
- 1.7 Die zulässige Grundflächenzahl von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 von Hundert überschritten werden.
- 1.8 Die erforderlichen Stellplätze für KFZ und Fahrräder sind auf den privaten Grundstücken zu organisieren.

7.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grünordnerische Maßnahmen zum Erhalt oder zur Aufwertung des Planungsraumes werden, auf Grund der aktuellen Nutzung als intensiv genutzte Ackerflächen, nicht erforderlich.

Gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung hat sich ein artenarmer Vegetationsbestand ausgebildet, der keine hervorgehobene Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz hat.

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten, heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, Tiere zu töten oder zu verletzen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu schädigen sowie Tiere zu stören.

Die Baufeldfreimachung wird außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März, stattfinden, um eine Zerstörung von Nestern und Gelegen zu vermeiden.

Die Gemeinde Gramzow liegt im Amtsbereich des Amtes Gramzow; Somit findet die Baumschutzsatzung 2020 Anwendung. Zweck dieser Satzung ist die Erhaltung des Baumbestandes zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 2 Baumschutzsatzung).

7.4 Örtliche Bauvorschriften

Städte und Gemeinden können im Rahmen ihrer Befugnis zur Erlassung „örtlicher Bauvorschriften“ gestalterisch steuernd eingreifen. Die rechtliche Grundlage hierfür bildet § 81 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

Nach § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO soll durch Vorgaben zur Dachgestaltung von Wohngebäuden ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild gewährleistet werden. Diese Regelung gilt nicht für Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Garagen.

Für eingeschossige Hauptgebäude ist eine Dachneigung von bis zu 55° zulässig. Zweigeschossige Hauptgebäude dürfen mit einer Dachneigung zwischen 22° und 30° errichtet werden. Es sind ausschließlich harte Bedachungen erlaubt. Zudem soll Raum für die Installation technischer Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien geschaffen werden. Dachgauben dürfen maximal ein Drittel der Traufhöhe einnehmen.

Für geschlossene Fassadenflächen sind Sichtmauerwerk, verputzte Fassaden und Fachwerk zulässig. Auch Glaskonstruktionen sind gestattet. Holzverschalungen an Fassaden dürfen untergeordnet bis zu 30 % der Fassadenfläche ausmachen.

Dachbegrünungen auf Flachdächern sowie Begrünungen von Fassaden sind erlaubt.

Unzulässig sind künstliche Fassadenmaterialien, die andere Materialien imitieren, wie beispielsweise Kunststoffschiefer, Holznachbildungen oder Kunststoffmauerwerk.

Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße dürfen bis zu einer Höhe von 1,20 m errichtet werden. Die Vereinheitlichung der Höhenbegrenzung von Holzzäunen (ursprünglich max. 1,00 m) und metallenen Einfriedungen (bisher ohne Höhenbegrenzung) soll ein stimmiges städtebauliches Erscheinungsbild fördern und

extreme Unterschiede vermeiden. Maschendrahtzäune sind nicht zulässig. Lebende Hecken dürfen bis zu einer Höhe von 1,25 m angepflanzt werden, sofern sie einen Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

2. Örtliche Bauvorschriften

- 3.1 Nach § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO ist für eingeschossige Hauptgebäude eine Dachneigung von bis zu 55° zulässig. Zweigeschossige Hauptgebäude dürfen mit einer Dachneigung zwischen 22° und 30° errichtet werden. Es sind ausschließlich harte Bedachungen erlaubt. Zudem soll Raum für die Installation technischer Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien geschaffen werden. Dachgauben dürfen maximal ein Drittel der Trauflänge einnehmen.
- 3.2 Bauliche Anlagen, bei denen nach Lage, Bauart oder Nutzung Blitzschlag leicht eintreten oder zu schweren Folgen führen kann, sind nach § 46 BbgBO mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen.

7.5 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, welcher einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans bildet, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist die Errichtung von sechs Einfamilienhäusern. Die Planung ist sowohl

maßnahmen- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans sind folgende Einzelkonflikte zu berücksichtigen:

Baubedingte Auswirkungen

- Lärm- und Schadstoffbelastungen, Beunruhigung durch baubedingten Verkehr, nicht quantifizierbare Störwirkungen auf die Schutzgüter **Mensch, Tiere und Pflanzen**
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleinrichtung, Baustraßen, Lagerflächen
- Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge

Anlagebedingte Auswirkungen

- Auswirkungen auf die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen, Boden** sowie **Landschaft** durch Flächenverlust aufgrund von Neuversiegelungen
- Beeinträchtigungen des **Landschaftsbildes**

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich.

Die Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten im Bereich des geplanten Baufeldes ist nicht zu erwarten.

Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der stark anthropogenen Vorprägung abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatsprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

7.6 Verkehrskonzept

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz über die Ortsstraße „Am Poetensteig“, welche westlich längs des Planungsraumes verläuft, sichergestellt.

Die verkehrliche Erschließung ist für das Bemessungsfahrzeug dreiaxsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Die Verkehrsfläche bemisst eine Breite von 3,5 m.

Die Grundstücke bieten ausreichend Fläche für Stellplätze, auf denen mehrere Fahrzeuge Platz finden können. Hierdurch gibt es keinen Bedarf an öffentlichen Parkplätzen außerhalb der privaten Grundstücke.

Die Gliederung des Verkehrsraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes.

8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Planung ist zu prüfen, ob immissionsschutzrechtliche Belange gemäß dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) berührt werden. Zentrales Ziel ist dabei die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen, wie in § 1 Abs. 6 BauGB festgelegt.

Gemäß § 50 BImSchG sollen Nutzungen so räumlich angeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen – insbesondere Lärm, Gerüche und Luftverunreinigungen – möglichst vermieden werden. Dieses Vorsorgeprinzip schützt sowohl bestehende, potenziell störende Nutzungen vor heranrückenden empfindlichen Nutzungen als auch empfindliche Nutzungen vor bereits vorhandenen Emissionen. Ziel ist es, ein ausgewogenes Miteinander verschiedener Nutzungen zu gewährleisten.

Zum Schutz vor Verkehrslärm legt das Gesetz verbindliche Immissionsgrenzwerte fest (Lärmvorsorge). Für Wohngebiete gelten dabei Grenzwerte von 49 dB(A) in der Nacht und 59 dB(A) am Tag.

Das Verkehrsaufkommen in der Gemeindestraße „Am Poetensteig“ ist derzeit als gering einzuschätzen. Auch durch den geplanten Bau von sechs Einfamilienhäusern ist keine signifikante Zunahme des Verkehrs zu erwarten. Eine Überschreitung der zulässigen Lärmgrenzwerte ist daher nicht anzunehmen.

An den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen der Flurstücke 176 sowie 193 bis 204 (Flur 13) und 161, 162 und 193 (Flur 4) der Gemarkung Gramzow. Bei der Bewirtschaftung dieser Flächen kann es zu Emissionen von Staub, Gerüchen und Geräuschen kommen – insbesondere während der Erntezeit in den frühen Morgen- und späten Abendstunden. Laut § 10 Abs. 2 Nr. 3 BImSchG sind Erntearbeiten in der Zeit von 5 bis 6 Uhr sowie von 22 bis 23 Uhr zulässig. Eine Bewirtschaftung an Wochenenden und Feiertagen ist gemäß § 10 Abs. 1 ArbZG nur erlaubt, wenn eine Durchführung an Werktagen nicht möglich ist. Die damit verbundenen Emissionen sind somit in zeitlichem Umfang begrenzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die im Siedlungsbereich von Gramzow bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen kein erhebliches Konfliktpotenzial im Zusammenhang mit der Ausweisung eines Dorfgebiets gemäß § 5 BauNVO darstellen. Die zu erwartenden Immissionen bewegen sich in einem zumutbaren und für die vorgesehene bauliche Nutzung typischen Rahmen.

9. Wirtschaftliche Infrastruktur

9.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Erschließung der im Planungsraum herzustellenden Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich.

Die Erschließung mit Trinkwasser und Strom soll ausgehend vom Poetensteig über die hier herzustellenden Anschlusspunkte erfolgen.

Die Umsetzung der Erschließungsleistungen erfolgt in Abstimmung mit den betreffenden Ver- und Entsorgungsträgern.

Neu geplante Gebäude innerhalb des ausgewiesenen Wohngebietes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang). Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Schmutzwasserleitung. Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral. Beides obliegt dem Nord-Uckermärkischen Wasser- und Abwasserverband (NUWA).

9.2 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Vorbeugender Gewässerschutz

Sollte im Zuge der geplanten Baumaßnahmen für Gebäude mit Kellergeschossen eine Absenkung des Grundwassers erforderlich werden, stellt dies eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechts dar und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige untere Wasserbehörde. Flächenhafte Grundwasserabsenkungen sind derzeit nicht vorgesehen.

9.3 Telekommunikation

Nach aktuellem Kenntnisstand verlaufen im betreffenden Plangebiet Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG. Für die telekommunikationstechnische Erschließung des Planungsraums ist es erforderlich, den bestehenden Leitungsverlauf im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Um einen rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sicherzustellen, ist der Deutschen Telekom AG der Beginn sowie der zeitliche Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplans frühzeitig, mindestens jedoch sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich mitzuteilen. Zudem sind die Vorgaben der Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG einzuhalten.

9.4 Abfallrecht

Alle Baumaßnahmen sind so zu planen und durchzuführen, dass eine vollständige und ordnungsgemäße Abfallentsorgung sowohl auf den Baustellen als auch für die fertiggestellten Bauobjekte gewährleistet ist. Dabei ist sicherzustellen, dass der während der Bauarbeiten anfallende Bodenaushub gemäß den technischen Regelwerken der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) einer geordneten

Wiederverwertung zugeführt wird. Abfälle, die im Zuge der Erschließungs- oder Baumaßnahmen entdeckt werden, sind fachgerecht zu entsorgen.

Die bisher geltende LAGA M 20 wurde durch die am 1. August 2023 in Kraft getretene Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) sowie die novellierte Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ersetzt.

Fallen bei Baumaßnahmen überschüssige Bodenmassen an oder soll Bodenmaterial auf dem Grundstück aufgebracht oder eingebaut werden, so sind die nach § 7 BBodSchG Verpflichteten dazu angehalten, Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Dabei sind insbesondere die Vorgaben der §§ 4 bis 8 der BBodSchV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) zu beachten. Es ist in allen Fällen Vorsorge zu treffen, um negative Veränderungen des Bodens wie Verschmutzung, unnötige Durchmischung, Strukturveränderung, den Verlust von fruchtbarem Oberboden, Verdichtung oder Erosion zu vermeiden.

Kampfmittelverdacht

Vor Beginn der erforderlichen Erschließungsarbeiten hat der Grundstückseigentümer eine Bescheinigung über die Kampfmittelfreiheit einzuholen. Dies dient dazu, gegebenenfalls die Notwendigkeit einer Baubegleitung durch nach § 7 des Sprengstoffgesetzes (SprengG) zugelassene und fachkundige Firmen festzustellen und sicherzustellen.

Kampfmittelbelastungen

Werden während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen entdeckt, dürfen weitere Arbeiten nur von oder unter der Begleitung von fachkundigen Firmen durchgeführt werden, die über eine Erlaubnis nach § 7 des Sprengstoffgesetzes (SprengG) verfügen.

9.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090). Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für

mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Dies wird durch die ca. 50 m weit entfernte Zisterne gewährleistet. Sie befindet sich ebenfalls auf gemeindeeigenem Land.

10. Denkmalschutz

10.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg in der Denkmalliste des Landkreises eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

10.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt. Das Plangebiet liegt in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit einiger Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden. Die Bestimmungen des BbgDSchG gelten lt. § 2 (1) und § 3 (1) i. V. m. § 9 für alle Bodendenkmale (bekannt und vermutet).

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 BbgDSchG der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

11. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffsrelevante Vorhaben

Das Vorhaben verursacht Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes im Planungsraum und erfüllt damit den Tatbestand des Eingriffs nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

In Ableitung der bekannten Auswirkungen des Vorhabens und der Kenntnisse einer umfangreichen Bestandsaufnahme des Natur- und Landschaftshaushalts ergeben sich vier innerhalb der Kompensationsplanung zu beurteilende Konflikte:

- Verlust bodenökologischer Funktionen durch Neuversiegelung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts
- Bau- und anlagebedingte Beeinträchtigung von Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme
- Anlage- und betriebsbedingte Minderung des Erlebniswertes der Landschaft durch Flächeninanspruchnahme und optische Beeinträchtigungen

Kompensationsplanung

Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Maßgeblich sind dabei die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE).

Die Eingriffskompensation orientiert sich auch an den Zielvorgaben übergeordneter Planungen sowohl hinsichtlich der Eingriffsminderung als auch der Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen. Diese Ziele sind die Grundlage der Empfehlungen, die im Rahmen der Abstimmungen mit Behörden und Gemeindevertretern für die Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Verlust bodenökologischer Funktionen durch Neuversiegelung K 1

Im Bereich der geplanten Neuversiegelungen gehen sämtliche Bodenfunktionen nachhaltig verloren.

Diese genannten Maßnahmen stellen eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dar und sind zu kompensieren.

Vermeidung und Minderung des Konfliktes K 1

Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung sind vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen (HVE). Da im Geltungsbereich keine zu entsiegelnden Flächen vorhanden sind, werden die Beeinträchtigungen des Bodens anderweitig ausgeglichen.

Durch die Flächeninanspruchnahme der Gebäude einschließlich der Nebenanlagen und der Erschließung ergibt sich für den Bodeneingriff durch Versiegelung folgender Kompensationsbedarf:

Die Gesamtfläche des „Allgemeinen Wohngebietes“ beträgt ca. 8.200m² und es wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,4** angesetzt.

Die Grundflächenzahl ist für das allgemeine Wohngebiet WA gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,40 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

Somit ergibt sich in etwa eine maximale Vollversiegelung von:

$$8.200\text{m}^2 \text{ (ca.)} \quad \times \quad \text{GRZ } 0,4 \quad = \quad 3.280\text{m}^2 \text{ (ca.)}$$

Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen der geplanten städtebaulichen Entwicklung ist mit einem Eingriff in Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung zu rechnen.

Nach aktuellem Planungsstand beträgt die voraussichtlich geschätzte vollversiegelte Fläche ca. 3.280m².

Laut den Angaben im Geoportal Brandenburg – Themenkarte „Landwirtschaftliches Ertragspotenzial“ – befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Böden mit Bodenzahlen überwiegend > 50, teilweise im Bereich 30–50. Dies weist auf ein insgesamt gutes landwirtschaftliches Nutzungspotenzial hin und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die konkrete Ausgestaltung der Kompensationsmaßnahmen ist zum gegenwärtigen Bearbeitungsstand (Vorentwurf) noch nicht abschließend festgelegt.

Die Kompensation erfolgt gemäß den Vorgaben der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE Brandenburg, 2009) in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

Ziel ist eine vollständige, funktionsgerechte Kompensation des Eingriffs in den Boden sowie die betroffenen Funktionen des Naturhaushalts.

Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet und dokumentiert.

Kompensation des Konfliktes K 1

Zur (Teil-)Kompensation der durch das Vorhaben entstehenden Vollversiegelung werden mögliche Baumpflanzungen oder Gehölzpflanzungen innerhalb und/oder außerhalb des Geltungsbereichs in Betracht gezogen und im weiteren Planungsverlauf geprüft.

Kompensation des Konfliktes potenzieller Schadstoffeintrag

Bau- und Anlagenbedingte Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts K 2

Durch den Einsatz der bautechnischen Geräte sowie durch den Fahrzeugverkehr besteht die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle), insbesondere in Senken, in denen sich das Niederschlagswasser ansammeln kann.

Vermeidung/Verminderung des Konfliktes K 2

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Vor Beginn der Bauarbeiten werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt.

Lagerplätze sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, der ein Freisetzen von Schadstoffen unterbindet. Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen.

Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und durchzusetzen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Qualität des Wassers durch Stoffeinträge ist nicht zu erwarten.

Die Darlegungen verdeutlichen, dass bezüglich dieser Konfliktsituation die bau- und betriebsbedingten unvermeidbaren Beeinträchtigungen sich nicht erheblich auf die Schutzgüter auswirken werden und somit weitergehende Maßnahmen zur Kompensation nicht erforderlich sind.

Bei vollständiger Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und sorgfältiger Arbeitsweise findet kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser statt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind somit **nicht** erforderlich.

Kompensation des Konfliktes Beeinträchtigung von Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme

Bau- und anlagebedingte Beeinträchtigung und Beseitigung von Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme K 3

Der Geltungsbereich unterliegt im aktuellen Zustand durch eine regelmäßige Befahrung, die Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln einer intensiven Nutzung und ist als naturfern einzuschätzen. Die südlich an die Ackerfläche angrenzende Brachfläche ist ebenfalls stark anthropogen vorbelastet. Die Vegetation wird überwiegend von nicht heimischen Ziersträuchern sowie stickstoffliebenden Ruderalarten geprägt, was auf einen nährstoffreichen und gestörten Standort mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit hinweist. Es ist davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigung von Lebensraum stattfindet.

Vermeidung/Verminderung des Konfliktes K 3

Bereiche mit hervorgehobener Bedeutung für Flora und Fauna wurden nicht überplant. Zum Schutz potenziell betroffener Arten werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG im Artenschutzfachbeitrag erarbeitet und dargestellt.

Kompensation des Eingriffes K 3

Bei vollständiger Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Kompensation des Konfliktes Minderung Erlebniswert/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Anlage- und betriebsbedingte Minderung des Erlebniswertes der Landschaft durch Flächeninanspruchnahme K 4

Vermeidung / Verminderung des Konfliktes K 4

Die den Geltungsbereich umgebende Landschaft ist bereits durch Siedlungsstrukturen, landwirtschaftliche Gebäude und Windenergieanlagen charakterisiert. Die zulässige Bebauung soll sich in den Bestand einfügen, dies ist durch Festsetzungen, die Gebäudemorphologie betreffend, gesichert.

Die geringe Plangebietsgröße sorgt zudem für eine untergeordnete Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Kompensation des Eingriffes K 4

Eine Kompensation des Konfliktes ist bei Einhaltung der oben genannten Aspekte **nicht** erforderlich.