

Gemeinde Gramzow

Bebauungsplan „Wohngebiet am Poetensteig“



Begründung

August 2026

-Entwurf-

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsgrundlagen	6
3.	Räumlicher Geltungsbereich	6
4.	Beschreibung der geplanten Nutzung	7
5.	Vorgaben übergeordneter Planungen	8
6.	Beschaffenheit des Plangebiets	11
7.	Inhalt des Bebauungsplans	12
7.1	Städtebauliche Entwicklungsabsicht	13
7.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
7.3	Verkehrskonzept	15
7.4	Gewässerschutz	15
7.5	Bodenschutz	15
7.6	Örtliche Bauvorschriften	16
7.7	Umweltprüfung	17
7.8	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
8.	Immissionsschutz	20
9.	Mediale Erschließung	21
9.1	Energie-, Wasservor- und -entsorgung	22
9.2	Telekommunikation	22
9.3	Abfallentsorgung/Altlasten	22
9.4	Brandschutz	23
10.	Denkmalschutz	24
10.1	Baudenkmale	24
10.2	Bodendenkmale	24
11.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	25
12.	Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als gesonderter Teil der Begründung	

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Gemeinde Gramzow gehört zum Landkreis Uckermark und liegt im Norden von Brandenburg. In der Gemeinde befindet sich der Verwaltungssitz des Amtes Gramzow. Insgesamt gehören vier Ortsteile zu der Gemeinde. Gramzow besitzt durch eine gut ausgebaute soziale und technische Infrastruktur und ein naturnahes ansehnliches Erscheinungsbild eine besondere Qualität als Wohnstandort.

Ein besonderes öffentliches Interesse der Gemeinde Gramzow ist es, der ständigen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden und somit der drohenden Abwanderung junger Familien entgegenzuwirken. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald dies für die Entwicklung und die Ordnung des Städtebaus erforderlich ist. Die Bauleitpläne haben gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. Für die Gemeinde Gramzow hat die Neuausweisung von Einfamilienhäusern für junge Familien Priorität.

Das Innenpotenzial der Gemeinde Gramzow ist erschöpft, und es ist Hauptziel der Gemeinde, ein attraktiver Wohnstandort zu bleiben und die Einwohnerzahlen zu stabilisieren. Somit liegen dringende Gründe für eine zeitnahe Wohnbauflächenentwicklung vor. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 4 BauGB sind die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile in Bauleitplanverfahren besonders zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Gramzow hat am 25. Mai 2025 das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Wohngebiet am Poetensteig“ in der Ortslage Gramzow beschlossen. Die Neuansiedelung der Wohnbauflächen ist in vorhandenen Baulücken der Ortslage vorgesehen. Planungsziel ist es, gemäß den § 35 Abs. 2 und 3 BauGB und § 4 BauN-VO, ein allgemeines Wohngebiet für die Errichtung von Einfamilienhäusern als sonstiges Vorhaben im Außenbereich im Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen planungsrechtlich zu entwickeln. Es handelt sich um eine ca. 0,9 ha große Fläche, die im räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Wohnbebauung der Ortslage Gramzow steht.

Die gemeindeeigenen 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. 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.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie eine erste Beteiligung der zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurde gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB planmäßig durchgeführt. Derzeit befindet sich das Verfahren im Stadium des Entwurfs. Die formale öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der TÖB erfolgen zu gegebener Zeit auf Grundlage eines abgestimmten Entwurfsbeschlusses gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

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 8 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- **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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- **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 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** vom 05. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10] S., ber. [Nr. 38]), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 27], S.1)
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl. I/26, [Nr. 20], S.22)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716); Neufassung vom 01. August 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)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. September 2002 (BGBl. I S. 3518), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 11 des Gesetzes vom 20. März 2026 (BGBl. Nr. 95)
- **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, 48/2 und 176 (tlw.) der Flur 13 in der Gemarkung Gramzow.

Die Flurstücke 48/1 und 48/2 dienen vollständig der Teilkompensation der durch den Eingriff zu erwartenden Versiegelung.

4. Beschreibung der geplanten Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches ist der Neubau von Einfamilienhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen 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.

Das gesamte Flurstück 48/1 sowie das Flurstück 48/2 werden für die Teilkompensation der durch den Eingriff verursachten Versiegelung festgesetzt.

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 bestimmbaren, 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 Teilregional-**

planes „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 beachten (verbindliche Vorgaben) und die *Grundsätze der Raumordnung* zu berücksichtigen (besonderes Gewicht bei Abwägungen):

Gemäß **§ 1 (4) LEPro** soll die Hauptstadtregion als Wirtschaft-, Wissens- und Kulturstandort gestärkt werden. Hierzu sollen die Potentiale der unterschiedlich geprägten Teilräume der Hauptstadtregion 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 Gramzow beträgt 1.744 (31. Dez. 2023) 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.

Im Bereich des B-Plans ist gemäß **Grundsatz G 4.1 des integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim** ein *Vorbehaltsgebiet Siedlung (VB Siedlung)* festgelegt. Neue Wohnsiedlungsflächen sollen bevorzugt in den VB Siedlung entwickelt werden. Bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ist der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in diesen Gebieten ein besonderes Gewicht beizumessen. Innerhalb der VB Siedlung sollen Wohnbauflächen auf die bestmögliche Erreichbarkeit der sozialen und technischen Infrastruktur zugeschnitten sein.

Zur Umsetzung einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung sollen gemäß G 4.2 den Prinzipien des flächensparenden Bauens in den Vorbehaltsgebieten Siedlung ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Gemäß Begründung zum Landesentwicklungsplan LEP HR und zum Regionalplan wird in den Grundfunktionalen Schwerpunkten eine Orientierungsdichte von 25 Wohneinheiten / Hektar empfohlen.

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.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan in Ausnahmefällen auch ohne vorhergehenden FNP zulässig, wenn eine geordnete städtebauliche Entwicklung anderweitig gesichert ist.

Der Bebauungsplan „Wohngebiet am Poetensteig“ dient der planungsrechtlichen Steuerung einer klar abgegrenzten, überschaubaren städtebaulichen Entwicklung am Ortsrand und ist somit auch ohne FNP auf Grundlage der vorhandenen städtebaulichen Erfordernisse gerechtfertigt.

Nach § 8 Abs. 4 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 Gramzow 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 Vogelschutzgebiet (SPA) DE 2948-401 „Schorfheide Chorin“ in rund 250 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 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, 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 bis zu 0,50 m 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 Geschossigkeit 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 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
 mitzurechnen.
 Die Grundflächenzahl ist für das allgemeine Wohngebiet WA gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,40 begrenzt. Die zulässige Grundfläche darf im WA nur durch die Grundflächen der oben bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert 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 bis zu 0,50 m überschreiten.
- 1.7 Die erforderlichen Stellplätze für KFZ und Fahrräder sind auf den privaten Grundstücken zu organisieren.
- 1.8 Die Grundstückszufahrten sind insbesondere in Bezug auf Bepflanzungen so zu gestalten, dass notwendige Sichtfelder zum Ein- und Ausfahren bzw. Einfahren in den fließenden Verkehr nicht beeinträchtigt werden.
- 1.9 Es gilt ein Verbot für Schottergärten.

7.3 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 dreiachsiges 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.

7.4 Gewässerschutz

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.

7.5 Bodenschutz

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 BBodSchV ist die Entstehung schädlicher Bodenveränderungen in der Regel zu besorgen, wenn physikalische Einwirkungen den Boden verändern und dadurch die natürlichen Funktionen sowie die Nutzungsfunktion als Standort für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung erheblich beeinträchtigt werden können. Nach § 7 BBodSchG i.V.m. § 4 Abs. 3 BBodSchV sind Vorkehrungen zu treffen, um die physikalischen Einwirkungen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern, soweit dies auch im Hinblick auf den Zweck der Nutzung des Grundstücks verhältnismäßig ist. Das etwa 0,9 ha große Plangebiet umfasst landwirtschaftliche Böden mit hoher Nutzungsfunktion (> 48 Bodenpunkte). Die Verursacher von Bodenveränderungen im Plangebiet sind für den Bodenschutz verantwortlich und im Rahmen des Planungsverfahrens und der Baumaßnahmen zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verpflichtet (siehe auch 9.3 Abfallentsorgung/Altlasten).

7.6 Örtliche Bauvorschriften

Städte und Gemeinden können im Rahmen ihrer Befugnis zur Erlassung „örtlicher Bauvorschriften“ gestalterisch steuernd eingreifen. Die rechtliche Grundlage hierfür bildet § 87 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. Die Dachflächen sind für Solaranlagen vorzusehen. Dachgauben dürfen maximal ein Drittel der Traufhöhe einnehmen.

Festsetzung zu den örtlichen Bauvorschriften:

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. Die Dachflächen sind für Solaranlagen vorzusehen. Dachgauben dürfen maximal ein Drittel der Trauflänge einnehmen.
2. Für geschlossene Fassadenflächen sind Sichtmauerwerk, verputzte Fassaden und Fachwerk zulässig. Auch Glaskonstruktionen sind gestattet. Holzverschaltungen an Fassaden dürfen untergeordnet bis zu 30 % der Fassadenfläche ausmachen.
3. Unzulässig sind künstliche Fassadenmaterialien, die andere Materialien imitieren, wie beispielsweise Kunststoffschiefer, Holznachbildungen oder Kunststoffmauerwerk.
4. Dachbegrünungen auf Flachdächern sowie Begrünungen von Fassaden sind ausschließlich auf oder an Nebengebäuden zulässig.
5. 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.

7.7 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.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist die Errichtung von 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 artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt auf Grundlage einer fachlichen Potenzialabschätzung der vorhandenen Habitatstrukturen. Maßgeblich sind die insgesamt geringe Habitatausstattung des unmittelbaren Eingriffsbereichs sowie der Umstand, dass durch die geplante Bebauung ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen baulich beansprucht werden. Höherwertige Gehölz-, Saum- und Brachstrukturen werden nicht baulich überprägt.

Im Bereich der grünordnerischen Baumpflanzungen können lediglich kleinflächige Strauchentnahmen erforderlich werden. Unter Berücksichtigung der bestehenden siedlungs- und verkehrsbedingten Störkulisse lässt sich das potenziell vorkommende Artenspektrum fachlich hinreichend eingrenzen. Ein weitergehender faunistischer Kartierungsbedarf ergibt sich daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Überwachungsmaßnahmen nach § 4c BauGB

Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3 BauGB.

Da im vorliegenden Plangebiet keine Schutzgebiete betroffen sind und der Bereich überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist, sind hier nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Folglich dürfte ein reduziertes, an die geringe Eingriffstiefe angepasstes Monitoring als ausreichend einzuschätzen sein.

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Die Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB sind zu beachten, daher ist in diesem Fall die Umwandlung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche zu begründen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem Vorbehaltsgebiet Siedlung (VB Siedlung) liegt, ist der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen in diesem Gebiet ein besonderes Gewicht beizumessen.

Die städtebauliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB, die NATURA 2000-Gebietsverträglichkeit nach § 1a Abs. 4 BauGB und die Klimaschutzklausel nach § 1a Abs. 5 BauGB sind zu beachten. Die Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

In der Abwägung werden die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet.

Dem Umweltbericht ist zu entnehmen, dass insbesondere Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden durch die zulässige Neuversiegelung zu erwarten sind. Diese werden durch Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen fachgerecht bewältigt. Erhebliche nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

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

Der Geltungsbereich wird überwiegend durch intensiv genutzte Ackerflächen geprägt. Im südlichen Teil befindet sich eine länger brachliegende, ruderal geprägte Fläche mit hochwüchsiger nitrophiler Staudenvegetation und eingestreutem Strauchaufwuchs. Teilweise tritt gebietsfremder Ziergehölzaufwuchs, insbesondere Gewöhnlicher Flieder (*Syringa vulgaris*), auf. Die Brachfläche weist gegenüber dem angrenzenden Intensivacker eine höhere Strukturvielfalt auf, entspricht nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch keinem gesetzlich geschützten Biotop. Die bauliche Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf die intensiv genutzten Ackerflächen. Im Zuge der grünordnerischen Baumpflanzungen können innerhalb der südlichen Grünfläche kleinflächige Strauchentnahmen erforderlich werden. Insgesamt erfolgt durch die Entwicklung extensiver Grünflächen und die Pflanzung von 25 heimischen, großkronigen Laubbäumen eine deutliche strukturelle und ökologische Aufwertung des Bereiches.

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut, Wohn- oder Zufluchtsstätten 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 erstmalige Baufeldfreimachung ist vorzugsweise außerhalb der Brutperiode europäischer Vogelarten durchzuführen. Sind Arbeiten innerhalb der Brutperiode erforderlich, ist das betroffene Baufeld vor Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Werden keine besetzten Niststätten festgestellt, kann das Baufeld fachkundig freigegeben werden. Bei Feststellung besetzter Niststätten sind die betroffenen Bereiche bis zum Abschluss des Brutgeschehens von den Arbeiten auszunehmen.

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).

Die durch das Vorhaben verursachte Versiegelung wird teilweise im Plangebiet und innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie teilweise in einer externen Gemeinde kompensiert (siehe Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung).

Festsetzungen zu der Kompensationsmaßnahme:

1. Die Flurstücke 48/1 und 48/2 dienen vollständig der Teilkompensation der durch den Eingriff zu erwartenden Versiegelung. Insgesamt werden 1.130 m² Ackerfläche in eine extensive Mähwiese umgewandelt (Maßnahmenfläche A) und 25 standortgerechte, heimische, großkronige Laubbäume (entsprechend Anlage 1 des Gehölzerlasses Brandenburg), Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14/16 cm, angepflanzt (Maßnahmenfläche B). Für die Bäume wird ein Ansatz von 50 m² je Baum festgesetzt. Die Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die extensive Mähwiese ist nach der Entwicklung dauerhaft zu pflegen.
2. Der verbleibende Bedarf von insgesamt 1.458 m² wird auf rund 1.500 m² aufgerundet und über den *Förderverein „Feldberg-Uckermärkische Seenlandschaft“ e. V.* in der Gemeinde Boitzenburger Land, Standort Hardenbeck, Flur 1, Teilfläche Flurstück 12 bei Tannenhof, über die Entwicklung von extensivem Dauergrünland kompensiert. Die externe Teilkompensation wird gesondert vertraglich geregelt.

Erläuterung zu Festsetzung Nr. 1:

Auf der Maßnahmenfläche A ist eine artenreiche extensive Mähwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Ansaat erfolgt mit zertifiziertem Regiosaatgut einer standortgerechten, artenreichen Frischwiesenmischung für mittlere bis frische Standorte aus dem für den Standort zutreffenden Ursprungsgebiet. Die Fläche ist dauerhaft extensiv zu bewirtschaften und ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf frühestens ab dem 15. August erfolgen. Eine zweite Mahd kann bei entsprechendem Aufwuchs im Herbst durchgeführt werden. Die Mahdhöhe beträgt mindestens 15 cm. Das Mahdgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchen, Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Eine Bodenbearbeitung oder ein Umbruch der Fläche sowie eine Rückführung in Ackernutzung sind ausgeschlossen.

Innerhalb der Maßnahmenfläche B sind insgesamt 25 standortgerechte, heimische und großkronige Laubbäume entsprechend Anlage 1 des Gehölzerlasses Brandenburg in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Zuge der Herstellung der Pflanzstandorte

kann kleinflächig die Entfernung vorhandenen Strauchaufwuchses erforderlich werden. Gehölzentnahmen sind grundsätzlich unter Beachtung des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis 30. September durchzuführen. Sofern eine Gehölzentnahme innerhalb dieses Zeitraumes ausnahmsweise erforderlich und rechtlich zulässig ist, ist vorab durch eine fachkundige Person bzw. die ökologische Baubegleitung eine Kontrolle auf besetzte Niststätten und sonstige artenschutzrechtlich relevante Lebensstätten durchzuführen. Bei festgestellten Brutvorkommen sind die betroffenen Bereiche bis zum Abschluss des Brutgeschehens von den Arbeiten auszunehmen.

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 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 LImSchG 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 allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauN-VO darstellen. Die zu erwartenden Immissionen bewegen sich in einem zumutbaren und für die vorgesehene bauliche Nutzung typischen Rahmen.

9. Mediale Erschließung

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 von den Hauptleitungen der Straße „Am Poetensteig“ über die hierherzustellenden Anschlusspunkte erfolgen. Die Trinkwasserhauptleitung ist herzustellen. Vom Erschließungsträger sind öffentliche Verkehrsflächen für die Verlegung im Erschließungskonzept zu berücksichtigen. Eine Verlegung der Erschließungsmedien über private Grundstücke ist auszuschließen. Der Erschließungsträger trägt 70 % der Herstellungskosten. NUWA trägt 30 % der Herstellungskosten für die Trinkwasserleitung. Die Herstellungskosten für die Trinkwasserhausanschlüsse sind vom Erschließungsträger zu 100 % zu tragen. Die Abstimmung mit NUWA hat der Erschließungsträger frühzeitig vorzunehmen. Für die Regenwasserleitungen ist NUWA nicht zuständig.

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). Der Geltungsbereich ist derzeit nur schmutzwasserseitig erschlossen. Der Anschluss hat über eine Abwasserhebeanlage zu erfolgen. Die Herstellungskosten trägt der Anschlussnehmer.

Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung obliegen dem Nord-Uckermärkischen Wasser- und Abwasserverband (NUWA).

Vorgaben zu Mindestabständen und Einschränkungen bei der Verlegung der Leitungen sind von dem NUWA und den Versorgern einzuholen oder mit diesen abzustimmen.

9.2 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.

9.3 Abfallentsorgung/Altlasten

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.

9.4 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.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

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 Bodenwasser-haushalts

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 Fläche des Allgemeinen Wohngebietes beträgt ca. 6.360 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche bzw. Vollversiegelung von **2.544 m²**. Diese Fläche bildet den Ausgangspunkt der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

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. 2.544 m².**

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 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.

Kompensation des Konfliktes K 1

(Teil-)Kompensation der durch das Vorhaben entstehenden Vollversiegelung.

Ausgangspunkt sind 2.544 m² Vollversiegelung. Hiervon werden 1.250 m² über die Anrechnung von 25 großkronigen Laubbäumen kompensiert (Maßnahmenfläche B). Für die Bäume wird ein Ansatz von 50 m² je Baum zugrunde gelegt. Es verbleibt damit ein zu kompensierender Restwert von 1.294 m².

Für diesen verbleibenden Eingriff ist bei einer Umwandlung von Ackerfläche in extensive Mähwiese nach HVE Brandenburg ein Kompensationsverhältnis von 1:2 anzusetzen. Daraus ergibt sich ein Flächenbedarf von 2.588 m² extensiver Mähwiese.

Innerhalb des Geltungsbereichs können hiervon 1.130 m² durch die Umwandlung von Ackerfläche in extensive Mähwiese erbracht werden (Maßnahmenfläche A). Zusammen mit den vorgesehenen Baumpflanzungen wird der Eingriff damit bereits anteilig innerhalb des Plangebietes beziehungsweise innerhalb des Geltungsbereichs, auf den Flurstücken 48/1 und 48/2, ausgeglichen.

Weitere Baumpflanzungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht sinnvoll beziehungsweise nicht möglich, da sich im südlichen Teil des Geltungsbereichs bereits Gehölzbestände befinden. Da die Gemeinde Gramzow nach aktuellem Stand leider kei-

ne weiteren geeigneten Flächen zur Verfügung stellen kann, verbleiben noch 1.458 m² extensive Mähwiese, also rund 1.500 m², die extern zu kompensieren sind.

Der verbleibende Bedarf wird über den Förderverein „Feldberg-Uckermärkische Seenlandschaft“ e. V. in der Gemeinde Boitzenburger Land realisiert. Standort Hardenbeck, Flur 1, Teilfläche Flurstück 12 bei Tannenhof.

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. Eignet 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. **Kleinflächige Strauchentnahmen können im Zuge der Baumpflanzungen erforderlich werden; ein erheblicher Habitatverlust ist hierdurch nicht zu erwarten. Bestehende Strukturen bleiben teilweise erhalten und der Bereich wird durch 25 heimische großkronige Laubbäume und extensive Grünflächen insgesamt deutlich aufgewertet.**

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. Hinzu kommen Maßnahmen, die das Landschaftsbild aufwerten.

Kompensation des Eingriffes K 4

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