

Gemeinde Gumtow

Begründung

Bebauungsplan Döllen Nr. 2
„Alte Poststraße 14“

Teil A

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB und
der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Träger öff-
fentlicher Belange gem. § 4a BauGB

Stand: September 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation	1
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	1
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und seiner Umgebung	1
2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung	2
3. Verfahren	2
3.1 Abwägungsergebnis	2
4. Bestehendes Planungsrecht	3
4.1 Landesplanung	3
4.2 Regionalplanung	3
4.3 Flächennutzungsplan	4
5. Städtebauliches Konzept	4
6. Planinhalt	5
6.1 Art der baulichen Nutzung	5
6.1.1 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	6
6.2 Maß der baulichen Nutzung	6
6.2.1 Überbaubare Grundflächen	6
6.2.2 Zahl der Vollgeschosse	6
6.3 Bauweise	7
6.4 Nebenanlagen	7
7. Verkehrliche Belange	7
7.1 Erschließung	7
7.2 Verkehrliche Auswirkungen	7
7.2.1 Ruhender Verkehr	7
8. Schallimmissionen	7
8.1.1 Störfallrecht:	7
9. Umweltbelange	8
9.1 Arten- und Biotopschutz	8
9.1.1 Artenschutz	8
9.1.2 Biotopschutz	8
9.1.3 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	8
9.1.4 Bauzeitenregelung	9
9.2 Gehölzschutz	9
9.3 Fläche, Boden, Altlasten	9
9.4 Wasser	9
9.4.1 Hochwasser und Überflutungsschutz	9
9.5 Luft und Klima	9
9.6 Landschafts- und Ortsbild	10
10. Ver- und Entsorgung	10
10.1 Abfallbeseitigung	10
10.2 Entwässerung	10
10.2.1 Schmutzwasser	10
10.2.2 Niederschlagswasser	10
11. Denkmalpflege	10
12. Belange der Bodenordnung	11
13. Bauordnungsrechtliche Belange	11
14. Brandschutzanforderungen	11
14.1 Löschwasserversorgung	11
15. Kosten	11
16. Flächenbilanz	11

17. Rechtsgrundlagen

11

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist ca. 1,3 ha groß und liegt in der westlichen Ortslage von Döllen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die beiden Flurstücke 142 und 143 der Flur 6 in der Gemarkung Döllen der Gemeinde Gumtow.

Umgrenzt wird der Geltungsbereich

- im Norden von der Alten Poststraße,
- im Osten von der von der westlichen Grenze des Flurstücks 14/1 (Wohnbebauung),
- im Süden von den nördlichen Grenzen des Flurstücks 9/12 (landwirtschaftliche Fläche „Rundteil“) und
- im Westen von der östlichen Grenze des Flurstücks 12 (landwirtschaftliche Fläche).

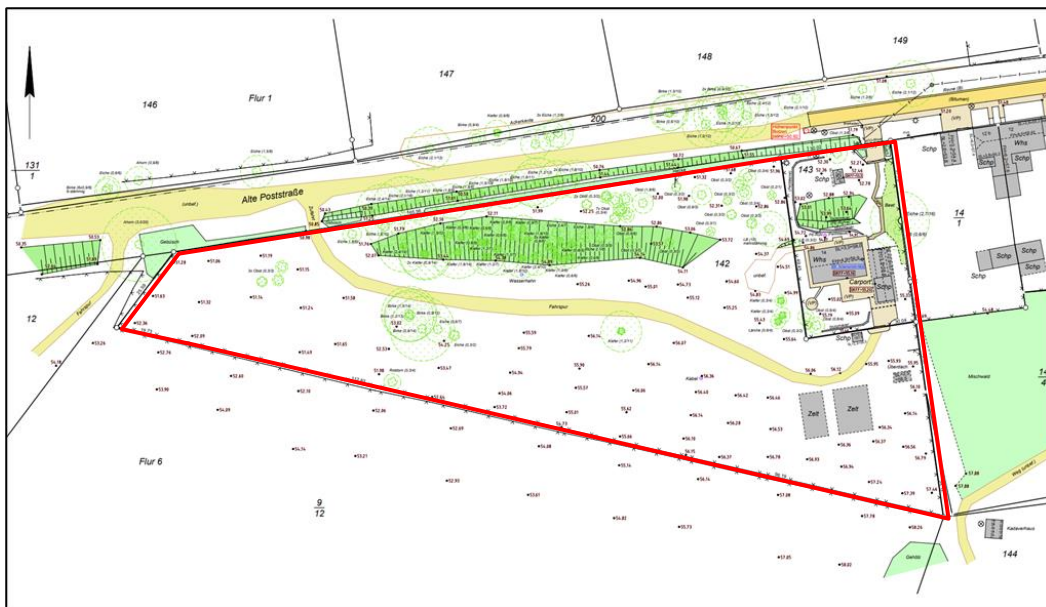


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Döllen Nr. 2 „Alte Poststraße“

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und seiner Umgebung

Das bebaute Grundstück liegt am westlichen Ortsrand Döllens im Übergang zum Außenbereich. Nördlich, westlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Östlich grenzt die zusammenhängende Wohnbebauung an. Südöstlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Im Plangebiet befindet sich straßenseitig das ursprüngliche Wohngebäude Alte Poststraße 14 als Ruine. Der ehemalige Eigentümer hat vor einigen Jahren etwa 23 Meter von der Straße entfernt, ein neues Wohngebäude mit Garage errichtet, das die neuen Eigentümer weiter nutzen möchten. Auf dem Grundstück befinden sich östlich auch einige kleinere Nebengebäude sowie zwei Rundbogenhallen (Zelte).

In der näheren Umgebung befinden sich weitere Einfamilien- und Doppelhäuser. Im Plangebiet und seiner Umgebung sind große Gartenbereiche der Grundstücke charakteristisch. Weiterhin bestehen in der näheren Umgebung gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen.

Die Alte Poststraße ist über die Döllener Straße an die Bundesstraße 5, die im Süden verläuft, angebunden.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Dölln Nr. 2 "Alte Poststraße" gem. § 2 Abs 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wurde in der Gemeindevertretersitzung am 19. März 2024 gefasst.

Die Vorhabenträger möchten auf dem Grundstück neben der Wohnnutzung bis zu bis vier Pferde als Hobby halten. Dazu sollen auf dem Grundstück auch bauliche Anlagen zur privaten Pferdehaltung (Sandpaddocks) ergänzt werden, die derzeit planungsrechtlich nicht zulässig sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Ziel ist, die bestehende Baustruktur mit Wohnhaus und zwei Lagerhallen mit der Planung zu sichern und weitere Nutzungen zur privaten Pferdehaltung (zwei Bewegungsplätze, davon einer mit Unterstand) planungsrechtlich zu ermöglichen.

3. Verfahren

Inhalt des aufzustellenden Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a Baunutzungsverordnung (BaunVO) zur Ermöglichung der Pferdehaltung sowie einer privaten Grünfläche. Das Vorhaben (2 Bewegungsplätze für Pferde) stellt keine erhebliche Beeinträchtigung nach § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird durch die Planung nicht begründet. Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt und das Störfallrecht nicht berührt.

Die Aufstellung erfolgte deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Das heißt, es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde dann ein beschleunigtes Verfahren durchführen, wenn der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die voraussichtlich zulässige Grundfläche wird in diesem Bebauungsplan mit etwa 2.500 m² (davon ca. 2.000 m² für Sandpaddocks) deutlich darunter bleiben. Im Sinne des § 19 Abs. 2 der BaunVO wird im Baugebiet eine Grundfläche von max. 0,4 (40%) ermöglicht.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB entfällt. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und war im Verfahren zu ermitteln.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum von 29.04.2024 bis 07.06.2024 durchgeführt.

3.1 Abwägungsergebnis

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Prignitz wurden die Planunterlagen um folgende Fachbeiträge ergänzt: Artenschutzfachbeitrag mit Aussagen zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit besonders geschützter Tierarten, Potentialabschätzung und faunistische Bestandserfassungen für Vögel und Eidechsen einschließlich Kartierung sowie eine Biotopkartierung und -bewertung.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG und des Biotopschutzes nach § 30 BNatSchG bzw. dem Verlust an geschützter Trockenrasenfläche wird eine 1.500 m² große Fläche zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) festgesetzt: Da sich bei den artenschutzrechtli-

chen Untersuchungen ein Eingriff in geschützten Trockenrasen sowie ein Biotopverlust von Zauneidechsen ergeben hat, wurde als Ausgleich eine SPE-Fläche in einer Größe von ca. 1.500 m² im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft wurden als textliche Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Bestehendes Planungsrecht

4.1 Landesplanung

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbestand und außerhalb des Freiraumverbundes. Die Mitteilung der Planungsabsicht und die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurde gestellt. Der Planungsabsicht stehen laut Stellungnahme vom 16.04.2024 keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Ziel Z5.2 (Anschluss neuer Siedlungsflächen) als relevantes Ziel der Raumordnung steht aufgrund der Lage in einem Siedlungsgebiet der Planungsabsicht nicht entgegen. Da die Entwicklung nach § 13a BauGB erfolgt und sich die Wohnnutzung auf den vorhandenen Bestand bezieht, wird die vorliegende Planung auch aus raumordnerischer Sicht als Innenentwicklung gewertet und steht nicht im Widerspruch zu Ziel 5.5. Abs. 2 LEP HR (Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf).

Zum Umfang und Detaillierungsgrad einer Umweltprüfung bestehen von Seiten der Landesplanung keine Anforderungen. Die Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) enthält für das Plangebiet keine flächenbezogenen Festlegungen.

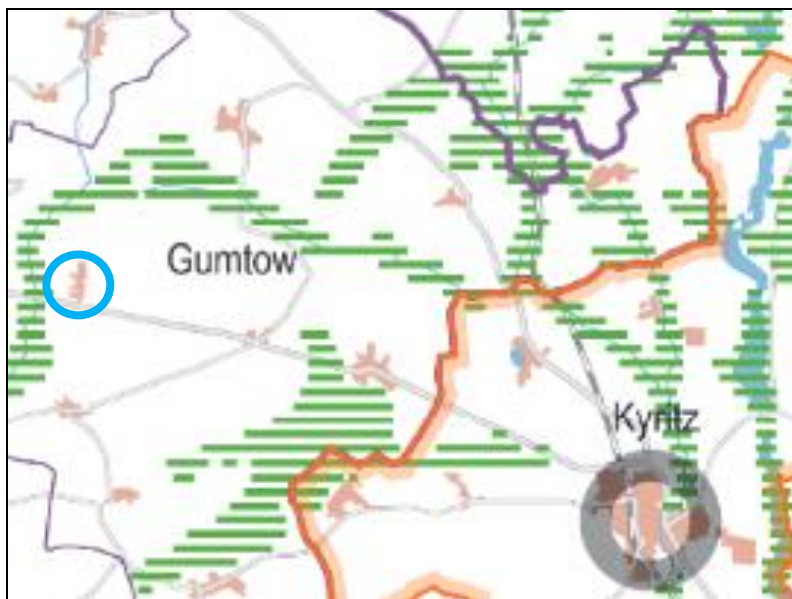


Abbildung 2: Ausschnitt Festlegungskarte Landesentwicklungsplan
Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, 29.04.2019, Ortsteil Döllen blau markiert

4.2 Regionalplanung

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel wurden im Verfahren ermittelt.

Folgende raumordnerische Satzungen sind zu berücksichtigen:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Döllen Nr. 2 "Alte Poststraße 14" der Gemeinde Gumtow ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

Der Regionalplan trifft für den Geltungsbereich keine Festlegungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des Vorranggebietes Freiraum. Der Bebauungsplan liegt auch außerhalb des Vorbehaltsgebietes "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" Nr. 4 "Plattener Karthane-Cederbachniederung" (Festlegungskarte).

4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Gumtow ist der Geltungsbereich im Ortsteil Döllen als Mischbaufläche (Flurstück 143) und als Fläche für Landwirtschaft (Flurstück 142) dargestellt.

Der Bebauungsplan sieht im Bereich des Vorhabens eine Festsetzung des Plangebiets als Dörfliches Wohngebiet vor, um die beabsichtigten Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Entwicklung eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) ist im Bereich der Mischbaufläche aus dem Flächennutzungsplan möglich. Aufgrund der geringen Größe (2.500 m²) und Nutzungsintensität des Vorhabens liegt die Festsetzung des Dörflichen Wohngebietes im Entwicklungsrahmen des Flächennutzungsplans. Der übrige Geltungsbereich wird im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Aus der im FNP dargestellten Fläche für Landwirtschaft ist diese Entwicklung ebenfalls möglich. Eine Berichtigung des FNP ist aufgrund seiner größeren Maßstabsebene voraussichtlich nicht erforderlich.

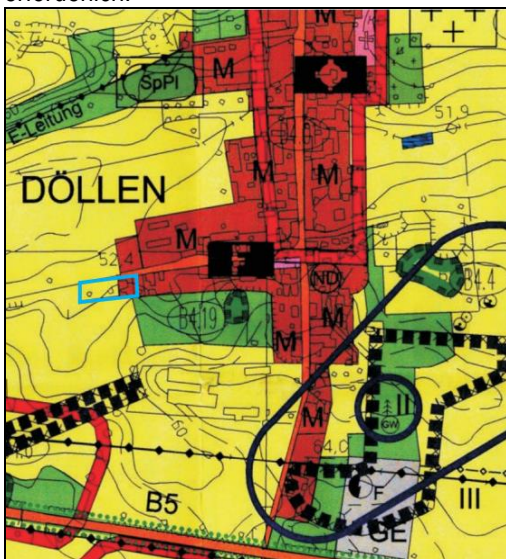


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP mit blau markiertem Plangebiet

5. Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet befindet sich straßenseitig das ursprüngliche Wohngebäude Alte Poststraße 14 als Ruine. Der ehemalige Eigentümer hat vor einigen Jahren etwa 23 Meter von der Straße entfernt, ein neues Wohngebäude mit Garage errichtet, das weiter genutzt werden soll. Einige kleinere Nebengebäude sowie zwei Rundbogenhallen zur Lagerung landwirtschaftlicher Mittel sind ebenso im Bestand und sollen weiter genutzt werden.

Dem Bebauungsplan liegt ein Nutzungskonzept der neuen Eigentümer zugrunde, das den Grundstücksbereich, der in Nähe des Wohngebäudes liegt, für private Pferdehaltung neu ordnet: Neben den bestehenden Nebengebäuden sind zusätzlich ein Sandpaddock (30 x 40 m) mit Unterstand (8 x 5 m) und ein Bewegungsplatz (ca. 20 x 40 m) neu geplant.

Der größte Teil des Flurstücks 142 wird weiterhin als Grünland dienen.

Die Erschließung erfolgt über die Alte Poststraße.

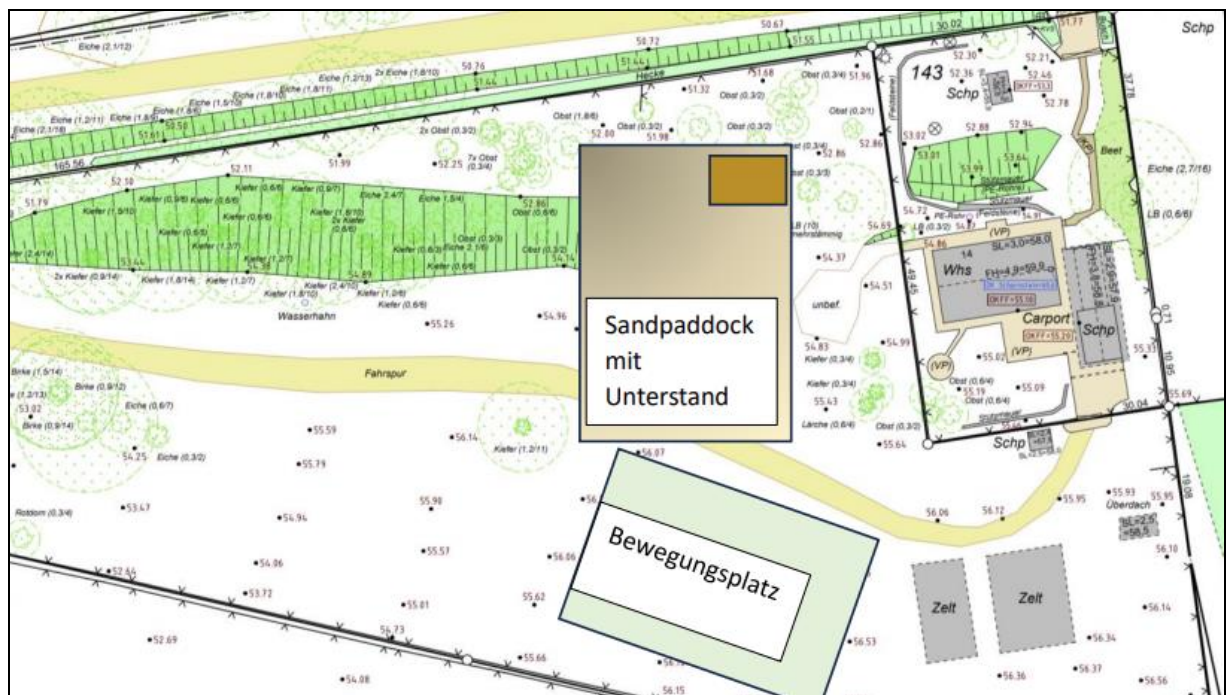


Abbildung 4: Planskizze der zwei geplanten Anlagen für Pferdehaltung und baulicher Bestand, eigene Darstellung

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Dölln Nr. 2 „Alte Poststraße 14“ wird der Gebietstyp **Dörfliches Wohngebiet** (MDW) gemäß § 5a Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt.

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind dem Vorhaben entsprechend insbesondere nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, sowie Gartenbaubetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.

Im Dörflichen Wohngebiet sind Tankstellen als Nutzung nicht Gegenstand des Bebauungsplans und damit unzulässig. Diese Nutzung benötigt größere Grundstücke und erzeugt höhere Verkehrsaufkommen.

Die Festsetzung als *Dörfliches Wohngebiet* unterstützt verschiedene Ausprägungen von Wohnnutzungen in Dörfern im ländlichen Raum. Vordergründig ist das Wohnen angesprochen, anders als im *Dorfgebiet*, das auf die Zulässigkeit und Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe abzielt und zum *Mischgebiet*, das ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbebetrieben regelt.

Die nicht gewerbliche Tierhaltung ist im "Dörflichen Wohngebiet" nach § 5a BauNVO als allgemein zulässige Nutzung gegeben. Der Hobby-Tierhaltung werden mit diesem Gebietstyp insbesondere Rechte gegenüber dem Rücksichtnahmegebot eingeräumt. Der Schutz des Wohnens ist bezüglich des Lärms geringer.

Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein, so dass die Entwicklungsspielräume für die Hobbytierhaltung größer sind.

6.1.1 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die westliche Grundstückshälfte wird weiterhin als Grünland und Weidefläche genutzt. Die Festsetzung als private Grünfläche / Gartenland sichert diese Nutzung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten die Bestandsicherung und ermöglichen bauliche Anlagen für die private Tierhaltung, die ein nur geringes Nutzungsmaß erfordern. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine maximal zulässige Vollgeschosszahl baulicher Anlagen bestimmt.

6.2.1 Überbaubare Grundflächen

Das Plangebiet wird gegliedert in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 19 und § 23 BauNVO.

Grundflächenzahl

Für das MDW wird zur Bestimmung der überbaubaren Fläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, die dem Zulässigkeitsrahmen nach § 17 Abs. 1 der BauNVO entspricht. Diese GRZ sichert die Bestandsbebauung und gibt entsprechenden Spielraum für bauliche Erweiterungen.

Baugrenzen

Die überbaubare Fläche wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen zeichnerisch bestimmt. Durch die festgesetzte Lagebestimmung der Grundstücksausnutzung werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet nicht beeinflusst oder gar beeinträchtigt.

Im Dörflichen Wohngebiet dürfen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Damit wird die Errichtung der zwei Bewegungsplätze für Pferde ermöglicht und der Bestand der Lagerhallen gesichert, die außerhalb der Baugrenzen liegen. Die Überbaubarkeit bleibt so auf das Flurstück 143 fokussiert. Durch die damit geringe zulässige Grundstücksausnutzung werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet nicht beeinflusst oder gar beeinträchtigt. Mit den möglichen baulichen Erweiterungen gehen keine negativen Veränderungen der Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse der anschließenden Wohnhäuser einher.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind durch das Maß der Grundstücksüberbauung ebenfalls nicht erkennbar.

Der Versiegelungsgrad durch die ermöglichten Anlagen wird gegenüber dem Bestand nur geringfügig erhöht, da die Bewegungsplätze wasserdurchlässig aufgebaut werden, so dass keine Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten sind.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Dörflichen Wohngebiet wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse geregelt. Dem Bestand entsprechend werden im MDW zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

6.3 Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet.

6.4 Nebenanlagen

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7. Verkehrliche Belange

7.1 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist über den direkten Anschluss an die Verkehrsfläche Alte Poststraße gut gesichert.

7.2 Verkehrliche Auswirkungen

Von verkehrlichen Auswirkungen durch das Vorhaben ist nicht auszugehen. Relevante Neuverkehre entstehen nicht.

7.2.1 Ruhender Verkehr

Im Bestand liegen im hofinneren bereits Stellplätze und eine Garage sowie ein Carport vor. Planungsrechtliche Regelungen zur Stellplatzherstellung sind nicht vorgesehen.

8. Schallimmissionen

Das Grundstück wird seit Jahren im landwirtschaftlichen Nebenerwerb genutzt. Es ist zu erwarten, dass sich die Nutzungsintensität durch die künftige private Pferdehaltung eher verringert.

Störungen von Wohnnutzungen in der Umgebung sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Anlagen zur Pferdehaltung liegen am Ortsrand und sind der freien Landschaft zuzuordnen. Laut Rechtsprechung können sie auch in Nähe von Wohnnutzungen zulässig sein (BayVGH, Urteil 5.10.2009). Davon ist vor allem bei privater Pferdehaltung mit maximal vier Pferden auszugehen.

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen sind nicht ebenfalls nicht zu erwarten.

Das dörfliche Wohngebiet besitzt gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 einen Schutzanspruch von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts bzw. 50 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht.

Laut Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (Abteilung Technischer Umweltschutz) wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) erfüllt: Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Geräuschimmissionen durch den Fahrverkehr auf den angrenzenden Straßen, insbesondere der B 5 sowie durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung ein. Die orientierende Berechnung des durch den Verkehr auf der B 5 verursachten Lärms im Plangebiet auf der Grundlage der Verkehrsprognose 2030 ergab die sichere Einhaltung der unter „Schutzanspruch“ benannten Orientierungswerte.

8.1.1 Störfallrecht:

In einem relevanten Abstand zum Plangebiet befinden sich keine Anlagen, welche der 12. BImSchV11 unterliegen.

9. Umweltbelange

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Dennoch sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten und die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung kommt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich oder Ersatz nicht notwendig.

9.1 Arten- und Biotopschutz

Die Belange des Arten- und Biotopschutzes wurden im Verfahren geprüft und die Planunterlagen um folgende Fachbeiträge ergänzt:

- Artenschutzfachbeitrag
- Potentialabschätzung und faunistische Bestandserfassungen für Vögel und Eidechsen einschl. Kartierung
- Biotopkartierung und -bewertung

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) hat damit sowohl die artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG als auch die Betroffenheit des Biotopschutzes nach § 30 BNatSchG betrachtet. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung, Meisel, 9/2024) ist Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

9.1.1 Artenschutz

Im Ergebnis der faunistischen Bewertung wurden Habitatflächen von Reptilien und Amphibien im südlichen Teil des Grundstücks festgestellt, die bei einem Rückbau von Altablagerungen betroffen wären. Entsprechende Vermeidungs- und bauvorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz dieser beiden Artengruppen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weitere Betroffenheiten konnten ausgeschlossen werden.

9.1.2 Biotopschutz

Bei Umsetzung der Vorhaben (Anlagen zur Tierhaltung) kommt es zur Beeinträchtigung eines geschützten Sand-Trockenrasens (Biotoptyp 051212) in einer Flächengröße von 1.000 m². Eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG wurde gestellt. Als Ausgleich sind auf der neu fest gesetzten SPE-Fläche Trockenrasenstrukturen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Dazu wurden Hinweise und eine Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.1.3 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG wird eine ca. 1.500 m² große Fläche zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) festgesetzt.

Herstellung eines Ersatzhabitates für Zauneidechsen

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG sind auf der SPE-Fläche Ersatzhabitats zum Schutz von Zauneidechsen zu schaffen: Zur Aufwertung der Habitatflächen der Zauneidechse sind auf der SPE-Fläche im Winterhalbjahr (Nov. bis März eines jeden Jahres) vor Baubeginn zum Rückbau von Paletten u. Ablagerungen an der südlichen Grundstücksgrenze insgesamt fünf bis zu 0,8 m hohe, besonnte, ca. 12 m² große Haufen aus Steinen mit eingemischten Holzstubben und Totholz zu errichten.

Mit Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen als multifunktionale naturschutzfachliche Maßnahmen (Arten- wie Biotopschutz) ist eine Realisierung des Bauvorhabens artenschutzrechtlich zulässig.

9.1.4 Bauzeitenregelung

Die artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch eine bauzeitliche Auflage vermieden werden. Die Bauzeitenregelung wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: Der Rückbau von Ablagerungen und Paletten auf der Fläche zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) ist nach Umsetzung der CEF-Maßnahme und nur im Zeitraum zwischen April bis September in der Aktivitätszeit von Reptilien zulässig. Ziel ist, dass die Tiere von selbst in die benachbarten Ersatzflächen flüchten bzw. abwandern können.

9.2 Gehölzschutz

Der Gehölzbestand auf den Plangebietsflächen sowie im unmittelbaren Umfeld unterliegt der Baumschutzverordnung des Landkreises Prignitz (BaumSchV-PR)). Der Gehölzbestand ist unter Anwendung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der R SBB „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (Ausgabe 2023) vor Beschädigungen zu schützen. Dazu wurde der Hinweis Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.3 Fläche, Boden, Altlasten

Gemäß der Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Durch die im Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherten Gebäude im Plangebiet wird keine zusätzliche Fläche versiegelt, da diese sich ausschließlich auf bereits versiegelten, bzw. bebauten Flächen befinden. Die neu geplanten Anlagen zur Pferdehaltung sind wasserdurchlässig.

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 54 Abs. 3 BbgWG)) wird in diesem Sinne eine Festsetzung zur Minderung der Versiegelung in den Bebauungsplan aufgenommen: Zuwegungen und Zufahrten sowie Terrassen und private Stellplatzanlagen sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Spliffugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugiger Pflasterung oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zu befestigen.

9.4 Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer (Wasserläufe II. Ordnung).

Eine verminderte Versiegelung des Bodens wird im Sinne des § 54 Abs. 3 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) geregelt (vgl. 9.3).

9.4.1 Hochwasser und Überflutungsschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 ist zu beachten.

9.5 Luft und Klima

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Planung entspricht durch eine Entwicklung im Bestand mit sehr geringer zusätzlicher Versiegelung den Erfordernissen des Klimaschutzes.

Zur Minderung der klimatischen Auswirkungen sind die Anlagen zur Pferdehaltung so anzulegen, dass Eingriffe in den Gehölzbestand vermieden werden können.

Anhaltspunkte dafür, dass Luftschadstoffe ein Problem darstellen, liegen nicht vor.

9.6 Landschafts- und Ortsbild

Durch die geplante bzw. planungsrechtlich mögliche Nutzung des Grundstückes ergeben sich nur minimale Veränderungen für das Ortsbild.

10. Ver- und Entsorgung

Wichtige Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation, Wasser) liegen bereits an. Die Versorgung des Vorhabens mit Strom ist über die bestehenden Hausanschlusskabel (Niederspannungsanlagen) gesichert.

10.1 Abfallbeseitigung

Abfall fällt einem Privathaushalt entsprechend an (ca. 120 L / 2 Wochen) und wird ortsüblich über Abfallbehälter, die auf dem Grundstück angeordnet sind, vom Abfallunternehmen entsorgt.

10.2 Entwässerung

10.2.1 Schmutzwasser

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich der Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Gumtow.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den WAV „Dosse“ (Wasser- und Abwasserverband). Der Ortsteil Döllen ist an das zentrale Abwassernetz angeschlossen.

10.2.2 Niederschlagswasser

Laut § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist Niederschlagswasser zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Die Voraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit der Niederschlagswasserversickerung liegen vor.

11. Denkmalpflege

Im Plangebiet sind derzeit keine Denkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1-2 registriert.

Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird folgender Hinweis im Sinne § 11 des BbgDSchG in den Bebauungsplan aufgenommen:

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 Fundstätte und der Fund bzw. die Funde sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell als möglich eine Begutachtung durch das Fachpersonal der Denkmalbehörden.

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).

Bei Projektänderungen sind die betreffenden Pläne und sonstigen Unterlagen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Prignitz zur erneuten Stellungnahme einzureichen.

Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 Abs. 4 und 12 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

12. Belange der Bodenordnung

Das Plangebiet ist laut Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, weder von punktuellen Bodenordnungsmaßnahmen nach § 64 LwAnpG noch von großflächigen Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz betroffen.

13. Bauordnungsrechtliche Belange

Bauordnungsrechtliche Belange liegen nicht vor.

14. Brandschutzanforderungen

Es ist sicher zu stellen, dass Rettungskräfte im Gefahrenfall über die Zufahrt auf das Grundstück gelangen können. Dazu wurde der Sachbereich Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Prignitz am Verfahren beteiligt.

14.1 Löschwasserversorgung

Löschwasser muss nach den Vorgaben des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (Technisch-wissenschaftlicher Verein, DVGW, Arbeitsblatt W 405) ausreichend zur Verfügung stehen.

15. Kosten

Der Vorhabenträger übernimmt die Gesamtkosten. Für die Gemeinde Gumtow entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

16. Flächenbilanz

Dörfliches Wohngebiet	7.682 m ²
Private Grünfläche	5.025 m ²
Gesamtfläche	12.707 m ²

17. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Brandenburgische Bauordnung Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/23 Nr. 18).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). II. Hinweise III. R

Peiker, Stadtplanerin
Blandikower Dorfstraße 57
16909 Heiligengrabe
Tel. 033 962 – 80 94 63
Blandikow, im September 2024