

## B-Plan Nr. 19 „Waldstraße Ost“ der Stadt Teupitz



**Begründung**  
**gem. §2a BauGB**  
**Stand: Entwurf 26.07.2024**

Stadtplanung: C. Bley, Architektin für Stadtplanung  
Schwartzkopffstraße 1, 15745 Wildau  
Tel. 03375 / 201717, c.bley@t-online.de

Umweltfachbeitrag: T. Briesenick, B. Sc. für Landschaftsplanung  
Gräbendorfer Straße 13, 15754 Heidesee  
Tel. 0171 7216604, t.briesenick@gmx.de

### Inhaltsverzeichnis:

### Teil 1: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

<b>1. Einführung</b>	<b>2</b>
1.1. Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	2
1.2. Anlass- und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
<b>2. Planungsbindungen</b>	<b>3</b>
2.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
2.2. Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen	3
2.3. Kommunale vorbereitende Bauleitplanung	4
<b>3. Planungsziel und -zweck</b>	<b>4</b>
<b>4. Planinhalt (Abwägung und Begründung)</b>	<b>5</b>
4.1. Konzept	5
4.2. Festsetzungen des B-Plans	6
4.3. Flächenbilanz	8
<b>5. Auswirkungen der Planung</b>	<b>8</b>
5.1. Standortbegründung, Prüfung von Alternativen	9
5.2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	9
5.3. Verkehr	9
5.4. Gemeinbedarfseinrichtungen	9
5.5. Natur, Landschaft, Umwelt	10
5.6. Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnende Maßnahmen	11
5.7. Kosten	11
5.8. Zusammenfassende Bewertung	11
<b>6. Verfahren</b>	<b>12</b>
<b>7. Rechtsgrundlagen</b>	<b>12</b>

**Anlage 1:** Umweltbericht gem. §2a BauGB, Th. Briesenick, Landschaftsplaner vom 21.06.2024  
**Anlage 2:** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Prüfung des gesetzlichen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG vom 19.06.2024

# Teil 1: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

## 1. Einführung

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des beabsichtigten B-Plans „Waldstraße Ost“ der Stadt Teupitz ist am östlichen Ende der Waldstraße, unmittelbar an der dort gelegenen Wendeanlage gelegen.

Der Gesamtumgriff des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 0,32 ha und ist wie folgt begrenzt:

Westen	durch Siedlungsflächen entlang der Waldstraße
Norden	durch die Wendeanlage der Waldstraße und Waldflächen
Süden	durch Erholungsflächen (Wochenhaus-Bebauung)
Osten	durch Waldflächen

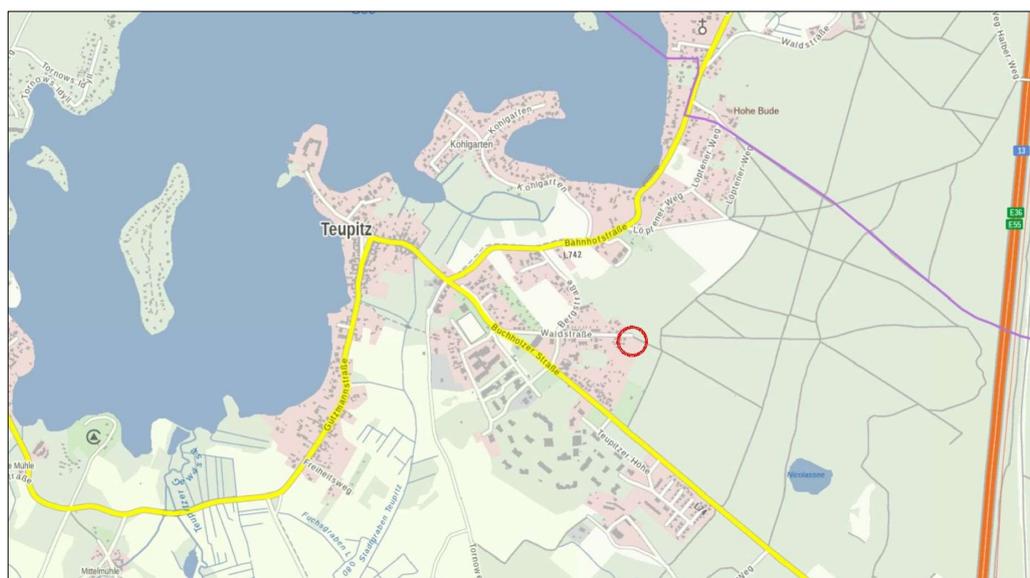


Abb. 1 Lage des Plangebietes

Der Gesamtumgriff des Plangebietes mit einer Fläche von 0,32 ha beinhaltet die Flurstücke 345 und 347 sowie Teilflächen der Flurstücke 348, 346, 215 und 214) der Flur 6 der Gemarkung Teupitz.



Abb. 2 räumlicher Geltungsbereich

## **1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Plangebietsfläche, gelegen in unmittelbarem Siedlungsanschluss der Bebauung entlang der Waldstraße ist brachliegende Fläche. Aufgrund ihrer Lage in unmittelbarem Siedlungsanschluss bietet die Fläche städtebauliches und nutzungsstrukturelles Potenzial für das bestehende Ansiedlungsbegehren und dem daraus resultierenden Wohnungsbedarf.

Nach den Maßgaben der Schonung von wertvolleren Außenbereichsflächen ist in unmittelbarem Anschluss an das Siedlungsgebiet der Stadt Teupitz Baulandbereitstellung für Wohnnutzung möglich. Hierfür bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Mit der Aufstellung des B-Plans „Waldstraße Ost“ ist die planerische Vorbereitung einer brachliegenden Fläche beabsichtigt. Im räumlichen Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsgebiet ist beabsichtigt, den Ortsteil als Lebensmittelpunkt „Wohnen“ weiter zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln.

Die Einwohnerzahl der Stadt Teupitz war in den letzten Jahren stetig steigend. Infolge der Eröffnung des Flughafens BER und mehrerer bedeutender Industrieunternehmen im südlichen Brandenburg wird sich der Wachstumsdruck über den Metropolenraum Berlins hinaus auch in den Kommunen des weiteren Metropolenraums in den kommenden Jahren weiter erhöhen.

Die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ist wesentliches Erfordernis bei der Steuerung der gesamtkommunalen Entwicklung. Die Umsetzung der mit vorliegender Planung beabsichtigten Vorhaben liegt aufgrund des bestehenden und künftigen Bedarfs im wesentlichen öffentlichen Interesse und steht in Übereinkunft mit den in §1 BauGB definierten Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung.

## **2. Planungsbindungen**

### **2.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Plangebietsfläche ist dem Außenbereich zugehörig, liegt jedoch unmittelbar angrenzend an den, im Zusammenhang bebauten Bereich der Stadt Teupitz. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für Wohnungsbau bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans. Dies ist vorliegend beabsichtigt.

### **2.2. Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen**

Gem. §1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die brandenburgische Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg (GVBl. II, Nr. 3) verkündet und ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten.

Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Planung maßgeblich:

Z.5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Z.5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR: Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (1ha/1000 EW)

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Ziel 5.2 LEP HR (Siedlungsanschluss).

Die Planung wird im Rahmen der Wachstumsreserve / Eigenentwicklungsoption geführt.

Mit der Planung werden 0,32 ha der Eigenentwicklungsoption gemäß Z 5.5 Abs.1 und 2 LEP HR in Anspruch genommen werden.

Mit Verkündung im Abl. Nr. 50, S.1086 v. 22.12.2021 wurde der sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald inkraft gesetzt.

Der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (GSP) der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald setzt den Handlungsauftrag des Zieles Z 3.3 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) um. Mit dem Plan werden in der Planungsregion, die gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 4 RegBkPIG aus den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz, Dahme-Spreewald, Elbe-Elster und Spree-Neiße sowie der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebusz

besteht, Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festgelegt. Die GSP sind die am besten ausgestatteten Ortsteile der Region außerhalb Zentraler Orte. Mit der Festlegung sind für die GSP die Möglichkeiten verbunden, über die Eigenentwicklungsoption des LEP HR hinaus zusätzliche Flächen für die Wohnsiedlungs- und Einzelhandelsflächenentwicklung auszuweisen.

Die Stadt Teupitz ist im sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als (zusätzlicher) GSP ausgewiesen.

Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar/1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

Gem. §1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Bebauungsplan dient der Aktivierung von Potenzialflächen zu Wohnzwecken und wird im Regelverfahren gem. BauGB aufgestellt. Nach den dargestellten Zielen und Zwecken des B-Plans ist davon auszugehen, dass keine Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung vorliegen, die der Planung entgegenstehen. Die beabsichtigte Aufstellung des B-Plans „Waldstraße Ost“ folgt somit dem Anpassungsgebot gem. §1 (4) BauGB.

### **2.3. Kommunale vorbereitende Bauleitplanung**

Die Plangebietsfläche ist nutzungstrukturell vorgeprägte Erholungsfläche, bei der es sich um genutzte Wiesenbereiche handelt. Bei dem vorhandenen Baumbestand handelt es sich um Einzelbäume und Baumgruppen, Waldeigenschaft besteht nicht. Der Baumbestand unterliegt der Baumschutzsatzung Teupitz.

Mit dem Bau der verkehrlichen Erschließung einschließlich der Wendeanlage der Waldstraße war die Baugebietsentwicklung im süd-östlichen Bereich der Waldstraße bereits geplant. Dies wurde durch die Stadt mit Aufstellungsbeschluss vom 17.11.2022 bekundet. Zu diesem Zeitpunkt war ein B-Plan gem. §13b BauGB im vereinfachten Verfahren beabsichtigt, der auf nutzungsstrukturell vorgeprägten Erholungsflächen das Baurecht für Wohnbauten begründen sollte. Insofern handelt es sich vorliegend nicht um die Umnutzung walddenutzter Flächen, vielmehr ist an bestehender technischer und verkehrlicher Infrastruktur die behutsame Ergänzung des Siedlungsbereichs möglich.

Dies steht im Weiteren in Übereinkunft mit dem Erfordernis eines ressourcenschonenden Planens.

Mit Verkündung des Urteils des Bundesverfassungsgerichts zu §13b BauGB am 18.07.2023, wonach §13b BauGB aufgrund des Vorrangs von Unionsrecht nicht angewendet werden darf, war für den beabsichtigten B-Plan der Wechsel in das Regelverfahren gem. BauGB erforderlich.

Ein rechtskräftiger FNP liegt nicht vor.

Nach §8 Abs. 2 Satz 2 ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Insoweit besteht eine Ausnahme vom Grundsatz der Zweistufigkeit der Bauleitplanung und vom Entwicklungsgebot. In den Fällen des § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB übernimmt der Bebauungsplan insoweit die Funktion des Flächennutzungsplans. Der selbständige Bebauungsplan bedarf aus diesem Grunde der Genehmigung nach § 11 Abs. 1 Halbs. 1 BauGB, die Anzeige genügt nicht. Für die Anwendung des §8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist Voraussetzung, dass ein Flächennutzungsplan nicht vorliegt und auch nicht i. S. von §1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, so dass auf ihn verzichtet werden kann.

Die Stadt Teupitz hat bisher auf die Aufstellung eines Flächennutzungsplans verzichtet, weil dieser für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebietes nicht erforderlich ist.

Die Stadt Teupitz ist eine der kleinsten Städte in Brandenburg. Historisch erfolgten die Ansiedlungen in ihren wesentlichen Bereichen um den Teupitzer See. Die Stadt Teupitz hat einen sehr niedrigen Anteil an bebauter Fläche, diese zudem weitgehend von Landschaftsschutzgebieten umschlossen. Innerhalb der Stadt Teupitz sind jedoch trotz der Bindungen Entwicklungspotenziale vorhanden, sodass Teupitz im Jahr 2021 als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ bestimmt wurde.

Die Stadt Teupitz hat bisher auf die Aufstellung eines Flächennutzungsplans verzichtet, weil dieser für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebietes nicht erforderlich ist.

Mit vorliegendem Bebauungsplan ist nunmehr mit kleinteiliger Maßnahme (3000m<sup>2</sup> Bauland) die Bereitstellung von Wohnbauland beabsichtigt. Infolge der Planaufstellung ist die Entstehung eines Missverhältnisses von bebauter zu un bebauter Fläche nicht zu befürchten. Die Grundzüge der

Bodenordnung der Stadt Teupitz werden aufgrund der Geringfügigkeit nicht berührt. Die Auswirkungen der Planung sind umfassend betrachtet worden und liegen als Bestandteil dieser Begründung dokumentiert vor.

Hiernach kann festgestellt werden, dass vorliegender B-Plan ausreicht, die städtebauliche Entwicklung im Gebiet zu ordnen.

Vorliegender B-Plan kann somit als selbständiger Bebauungsplan aufgestellt werden.

### **3. Planungsziel und -zweck**

Mit der Aufstellung des B-Planes ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung ergänzender Wohnbauten zu schaffen, die nach den Maßgaben des umgebenden städtebaulichen Kontextes entlang der Waldstraße die Ausbildung von Wohnbauten in offener Bebauungsstruktur vorbereiten soll. Durch Ausweisung von Bauflächen ist eine Fortführung der bestehenden, vorwiegend wohngepprägten Nutzungsstruktur beabsichtigt. Hiernach soll eine städtebauliche Arrondierung durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen im städtebaulichen Gesamtkontext im Bereich der Waldstraße realisiert werden.

Ziel der Planaufstellung ist es, für die kommunale Entwicklung vorhandenes Potenzial durch Maßnahmen der Innenentwicklung, vorliegend i.V.m. der zulässigen Einbeziehung von Außenbereichsflächen zu aktivieren, den Ansiedlungswünschen Rechnung zu tragen und das Plangebiet in seiner künftigen Struktur in die umgebenden städtebaulichen Bereiche zu integrieren.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Kommunen die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aus den benannten Gründen ist die Aufstellung des B-Plans vorliegend erforderlich.

### **4. Planinhalt (Abwägung und Begründung)**

#### **4.1. Konzept**

##### **4.1.1. Städtebauliches Konzept**

In Einstellung der Maßgaben der Planungsbindungen ist im Plangebiet die siedlungsstrukturelle Ergänzung durch Wohnbauten beabsichtigt.

Mit der neuen städtebaulichen Ordnung innerhalb des Plangebietes ist die Nachverdichtung des Siedlungsbereichs südlich der Waldstraße vorgesehen.



*Abb. 4: Fläche der Plangebietes – Blick von Westen*

Nach dem, in die Planung einzustellenden städtebaulichen Kontext ist für die beabsichtigte Wohnbebauung eine erkennbare Bebauungsstrukturen innerhalb des Plangebietes vorgenommen worden, die sich beidseitig zu einer zentralen Erschließung darstellt. Aufgrund der geringen Zahl der Anliegergrundstücke ist beabsichtigt, die Erschließung der beabsichtigten Wohngrundstücke sowie auch der südlich des Plangebietes verbleibenden Erholungsgrundstücke privatrechtlich zu regeln, einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche bedarf es hierfür nicht.

Im Weiteren ist in Fortführung der Prägung der Umgebung eine offene Bebauungsstruktur mit max. 2 Vollgeschossen geplant.

#### **4.1.2. Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Löschwasserversorgung**

Die Anbindung des Plangebietes an das, in der Waldstraße anliegende öffentliche Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsnetz ist durch Netzerweiterung möglich und ist somit als gesichert anzusehen.

Für die Löschwasserversorgung sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit als Träger des Brandschutzes auch für die Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, angemessen verantwortlich.

Macht sich im Einzelfall eine besondere Löschwasserversorgung oder –bevorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG auf dem Grundstück zu versickern.

Gemäß der Hydrologischen Karte HYK50-1 des Landesamtes für Bergbau, Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg (Onlineportal) befindet sich im Plangebiet der 1. Grundwasserleiterkomplex bei 35 m NHN. Die Geländehöhen im Plangebiet liegen im Westen bei 62,4 m ü. NN und fallen Richtung Osten auf 60,8 m ü. NN leicht ab. Somit ist ein Flurabstand von 25,8 m bis zu 27,4 m vorhanden. Der hier vorkommende Grundwassergeringleiter ist weitgehend von trockenen Sanden überdeckt. Die Verweildauer des Sickerwassers beträgt mehr als 25 Jahre. Das Rückhaltevermögen wird daher als sehr hoch eingestuft.

Bei der örtlichen Bodenform handelt es sich um podsolige Braunerden und Podsol-Braunerden überwiegend aus Sand über Schmelzwassersand und gering verbreitet aus Kies führendem Sand über Schmelzwassersand. Gering verbreitet kommen Podsole und Braunerde-Podsole aus Sand über Schmelzwassersand vor. Selten sind lessivierte Braunerden aus Sand über Lehmsand oder Lehm sowie vergleyte Braunerden aus Sand über periglaziär-fluviatilem oder Schmelzwassersand anzutreffen.

Die Böden bestehen in den oberen Profilabschnitten feinsandigem Mittelsand und sind mittel humos.

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse sowie des verbleibenden Freiflächenanteils auf den Baugrundstücken ist die Niederschlagsversickerung möglich.

## 4.2. Festsetzungen des B-Plans

Der B-Plan weist die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen aus, die im Gesamtkontext sichern, dass Planungsziel- und -zweck, nämlich die Herstellung und Verwendung von Wohngebäuden als Maßnahme der Aktivierung von Innenpotenzial durch Nachverdichtung, zeitnah umsetzbar werden.

### Teil I: Planzeichnung M 1:500

Durch Planzeichen sind zeichnerisch festgesetzt:

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- Bauflächen als Wohnbauflächen (Reines Wohngebiet) und deren überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Flächen zum Anpflanzen einer Hecke

Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB)

1. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Teupitz

### Teil II. Textliche Festsetzungen

#### II.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Baugebiet (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

**WR: Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)**

**Zulässig sind:**

1. Wohngebäude
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bevölkerung des Gebietes dienen.

**Die Ausnahmen nach §3 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**

*Begründung:*

*Das Plangebiet ist städtebauliche Ergänzungs- bzw. Nachverdichtungsfläche hinsichtlich baulicher Nutzung und Gestaltung im städtebaulichen Raum.*

*In Fortführung der gesamtkommunalen städtebaulichen Absichten, sowie aufgrund der eingetretenen Bedarfsentwicklung, wird das Baugebiet als Reines Wohngebiet gem. §3 BauNVO festgesetzt.*

*Der Ausschluss der nach §3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Sicherung der beabsichtigten Gebietscharakteristik des Wohnens im bestehenden städtebaulichen Kontext. Ebenfalls aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da diese an anderen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes gedeckt werden können.*

##### 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)

**2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.**

**2.2. Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**

*Begründung:*

*Die überbaubaren Grundstücksflächen sind unter dem Aspekt der Ausbildung einer ablesbaren städtebaulichen Struktur im Kontext mit einer optimierten baulichen Nutzung der Grundstücke ausgewiesen worden.*

##### 3. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

**3.1. Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet eine max. zul. GRZ von 0,3 festgesetzt. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.**

*Begründung:*

*Das Höchstmaß der baulichen Nutzung GRZ ist für das Baugebiet nach den Maßgaben eines effizienten Umgangs mit Grund und Boden festgesetzt worden. Im Kontext mit den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Fortführung der umgebenden Siedlungsbereiche in einem harmonischen Ortsbild gewährleistet.*

**3.2. Für die Baugebiete wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstmaß festgesetzt.**

*Begründung:*

*Die Zahl der max. zul. Vollgeschosse ist für das Baugebiet nach den Maßgaben eines effizienten Umgangs mit Grund und Boden festgesetzt worden. Im Kontext mit den auf den Grundstücken verbleibenden Freiflächen ist eine Fortführung der angrenzenden Siedlungsbereiche in einem harmonischen Ortsbild gewährleistet.*

**4. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)**

**4.1. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ist zulässig; die Errichtung von Hausgruppen, auch als versetzt aneinandergestellte Gebäude, ist unzulässig. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.**

*Begründung:*

*Die offene Bauweise für das Baugebiet sowie die Hausformen sind abgeleitet aus den angrenzenden Siedlungsbereichen festgesetzt worden.*

**5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)**

**5.1. Die zeichnerische festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer innerhalb des Plangebietes sowie - mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.**

**II.II. Grünordnerische Festsetzungen**

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

**1.1. In dem Baugebiet ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstigen, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen sind unzulässig.**

**1.2. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern.**

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

**2.1. In dem reinen Wohngebiet ist je angefangene 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der Artenlisten A oder B mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die diesen Anforderungen entsprechen, sind anrechenbar.**

**2.2. Als externe Ersatzmaßnahme sind auf den, südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücksflächen der Flurstücke 348, 346, 215 und 214 der Flur 6 der Gemarkung Teupitz 11 Bäume der Artenlisten A oder B mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen.**

**2.3. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 2m breite freiwachsende Hecke anzupflanzen. Je Quadratmeter Hecke sind 2 Sträucher der Artenliste C mit einer Pflanzgutmindestgröße von 40 bis 100 cm anzupflanzen.**

### 3. Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

3.1. Innerhalb des Plangebietes sind die Bäume zu erhalten, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehen. Als Bäume gelten die Bäume, die gem. §2 der Baumschutzsatzung der Stadt Teupitz v. 24.02.2014, zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt sind.

#### 4. Artenlisten

##### A: Laubbäume

Feld-Ahorn  
Berg-Ulme  
Bergahorn  
Spitz-Ahorn  
Hänge-Birke

Moor-Birke  
Hainbuche  
Rot-Buche  
Gemeine Esche  
Stiel-Eiche  
Silber-Weide  
Eberesche  
Elsbeere  
Winterlinde  
Sommerlinde

##### B: Obstbäume

Kultur-Apfel  
Wild-Birne  
Wild-Apfel  
Vogelkirsche  
Sauer-Kirsche

Gew. Kulturpflaume  
Kultur-Birne

##### C: Sträucher

Roter Hartriegel  
Gemeiner Schneeball  
Gemeine Hasel  
Zweigrifflicher Weißdorn  
Europäisches  
Pfaffenhütchen  
Rote Heckenkirsche  
Schlehe  
Purgier-Kreuzdorn  
Hunds-Rose  
Filz-Rose  
Gewöhnliche Brombeere  
Echte Himbeere  
Schwarzer Holunder

#### *Begründung:*

*Die Festsetzungen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes sind begründet in der beabsichtigten Sicherung einer Durchgrünung und dienen wesentlich der Schaffung der Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse für künftige Ansiedlungen im Gebiet und gewährleisten zugleich Minderung und teilweisen Ersatz des Eingriffs.*

*Sofern ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffsbebauungsplans nicht sinnvoll oder möglich ist und Ziele der geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Raumordnung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht entgegenstehen, kann die Gemeinde den Eingriffen auch Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Eingriffsbebauungsplans zuordnen. Die Zuordnung erfolgt dabei immer durch Festsetzung im Eingriffsbebauungsplan. Dies ist mit Festsetzung 2.2. beabsichtigt. Die rechtliche Sicherung erfolgt durch städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss.*

### **Teil III. Hinweise zum Vollzug der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen**

(ohne Festsetzungscharakter)

#### *1. Bauzeitenregelung*

Die Baufeldfreimachung (einschl. Baumfällungen und Rodungen) darf nicht innerhalb der des Zeitraums vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden.

#### *2. Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes*

Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen.

Bei allen künftigen Vorhaben, die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau von Dachgeschossen sowie Fassaden oder die Fällung eines Baumes beinhalten, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kurzzeitig vor Beginn der Maßnahme (bis maximal 2 Wochen) eine Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens zu übermitteln.

#### *3. Anbringen von Nisthilfen und Vogelkästen*

Der Verlust an Brutplätzen infolge der Baumfällungen wird durch Ersatzbrutplätze im Zuge der nachfolgenden Baumfällgenehmigung gem. Baumschutzsatzung der Stadt Teupitz kompensiert. Je Verlust eines Brutplatzes sind 2 Nistkästen für Höhlenbrüter als Ersatzquartier anzubringen.

#### 4.3. Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>0,322 ha</b>
davon: <b>Wohnbauflächen</b>	<b>3.016 m<sup>2</sup></b>
<b>öffentl. Straßenverkehrsfläche</b>	<b>208 m<sup>2</sup></b>

Im Gesamtkontext der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind im Plangebiet ca. 5 Wohngebäude möglich.

Nach Umsetzung der, mit dem B- Plan beabsichtigten Vorhaben, verbleiben im Plangebiet mindestens 1.658 m<sup>2</sup> als Grün- und Freiflächen. Dem Gebot eines sorgsamem Umgangs mit Grund und Boden sowie den natürlichen Ressourcen wird in angemessener Weise entsprochen.

#### 5. Auswirkungen der Planung

Bei der Aufstellung des B-Plans sind die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Regel-Verfahren gem. BauGB bedarf es der Eingriffsermittlung und -bewertung, es besteht das gesetzlich gegebene Erfordernis von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

##### 5.1. Standortbegründung, Prüfung von Alternativen

Aus der zusammenhängenden Größe des verfügbaren Plangebietes in eingebundener innerörtlicher Lage und dem gegenwärtigen sowie einem prognostizierten künftig steigenden Bedarf an Wohnungen für Familien ist der städtebauliche Entwicklungsbedarf augenscheinlich und nachweisbar. Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zum Haltepunkt des ÖPNV.

Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes ist angemessen sowie bedarfsgerecht nach dem gegenwärtigen sowie einem prognostizierten künftig steigenden Bedarf an Wohnungen für Familien.

Bei der planerischen Vorbereitung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen bedarf es aufgrund finanzieller Ausstattung sowie weiterer prioritärer Aufgaben der Stadt Teupitz eines aktiven wirtschaftlichen Entwicklungsengagement der Eigentümer von Flächen. Dies ist auch bei der Priorisierung städtebaulicher Entwicklungsgebiete in die Abwägung einzustellen.

Das Entwicklungsengagement der Eigentümerin der Flächen innerhalb des Plangebietes ist erklärt worden und wird vor Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag vereinbart.

Aus dieser Sicht kann die Aufstellung eines Bebauungsplanes nur auf den konkreten entwicklungsbedürftigen Standort ausgerichtet werden. Eine Alternativenprüfung ist unter diesen Voraussetzungen entbehrlich.

##### 5.2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit vorliegendem B-Plan ist die planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung von Flächen für Wohnungen in der Stadt Teupitz beabsichtigt. Resultierend aus dem erheblichen bereits bestehenden Bedarf leitet sich ein diesbezüglicher akuter Handlungsbedarf ab, um stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten und zu entwickeln und den spezifischen Bedürfnissen insbesondere von Familien Rechnung zu tragen. Mit BAUGB Novelle 2017 wurden ausdrücklich die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ sowohl als Planungsgrundsatz (§1 Abs. 5 BauGB) als auch als abwägungserheblicher Belang (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) eingeführt. Hierdurch erfolgte die Verdeutlichung des sozialstaatlichen Auftrages der Bauleitplanung.

Die Planaufstellung folgt den Erfordernissen der gesamtkommunalen Entwicklung und liegt im wesentlichen öffentlichen Interesse.

##### 5.3. Verkehr

Das Plangebiet ist am östlichen Ende der Waldstraße gelegen, die in diesem Bereich endet und eine Wendeanlage aufweist.

Abgehend von der unmittelbar angrenzenden Wendeanlage werden die Bauflächen direkt erschlossen, einer weiteren inneren verkehrlichen Erschließung des Gebietes bedarf es nicht. Diese soll im Zuge nachfolgender Genehmigungsverfahren privatrechtlich über GFL-Recht gesichert werden.

Für den Verkehrsfluss auf den angrenzenden Straßen ist trotz des zusätzlichen Verkehrsaufkommens keine signifikante Verschlechterung zu erwarten.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr infolge der geplanten Ansiedlung sind hiernach nicht zu befürchten.

#### **5.4. Gemeinbedarfseinrichtungen**

Nach Realisierung der mit dem B-Plan beabsichtigten Wohnbauvorhaben ist ein prognostizierter Einwohnerzuwachs von ca. 20 EW zu erwarten. Hierbei ist einzustellen, dass mit den beabsichtigten Bauvorhaben wesentlich der Deckung eines tatsächlich örtlich bestehenden Bedarfs verfolgt wird. Dies ist in die kommunalen Entwicklungskonzeptionen eingestellt. Im Weiteren sind in der Gemeinde im Einzugsbereich bei funktionsfähiger Infrastruktur zahlreiche Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen, deren Versorgungsfunktion durch die hinzutretende Einwohnerzahl in nicht mehr als unerheblichem Maße belastet wird.

#### **5.5. Natur, Landschaft, Umwelt**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einfamilien-Wohnhäusern geschaffen werden. Zu diesem Zwecke wird innerhalb des Geltungsbereichs ein Reines Wohngebiet ausgewiesen. Hierfür ist eine Umweltprüfung erforderlich, die die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB betrachtet und in einem Umweltbericht gem. §§ 2, 2a und Anlage 1 BauGB darstellt. Zudem ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB die planbezogene Eingriffsregelung nach Abschnitt 3 BNatSchG vorzunehmen. Der Umweltbericht ist als Anlage 1 dieser Begründung eingestellt. Zusammenfassend wird im Umweltbericht festgestellt:

Die planbedingten Auswirkungen wurden dem Bestand gegenübergestellt und unter dem Kriterium der erheblichen Beeinträchtigung verbal-argumentativ bewertet. Es wurde geprüft, inwieweit von den mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgehen können.

Die Untersuchung und Bewertung potentieller Auswirkungen ergab für die Schutzgüter Kultur und Sachgüter, Mensch, Wasser, Klima / Luft und Biotope sowie Landschaftsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen. Beim Schutzgut Boden kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen, aus denen sich ein Kompensationsbedarf ergibt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für eine Neuversiegelung durch Wohnbauten und Nebenanlagen geschaffen. Zur Kompensation nicht vermeidbarer zusätzlicher Bodenversiegelung sind Maßnahmen vorgesehen. So sind zum einen auf den privaten Grundstücken Baumpflanzungen vorzunehmen. Zum anderen sind Heckenpflanzungen den Grenzen des Geltungsbereichs vorgesehen. Mit den beschriebenen Maßnahmen kann der Eingriff jedoch nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans „Waldstraße Ost“ kompensiert werden. Das Kompensationsdefizit beträgt 537 m<sup>2</sup>. Dieses Defizit soll außerhalb des Geltungsbereichs, auf den unmittelbar südlich angrenzenden Flächen durch Baumpflanzungen ausgeglichen werden. Die externen Maßnahmen werden vor Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Im Weiteren werden die artenschutzrechtlichen Belange mit Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Rechnung getragen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Weiterhin ist ein Teil des Baumbestands zu erhalten, um den Brutvögeln auch nach Umsetzung der Planung hinreichend Bruthabitate anbieten zu können.

Die Untersuchung der Fauna (Anlage 2 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Prüfung des gesetzlichen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG“) ergab keinen Anhaltspunkt für eine Betroffenheit gefährdeter Arten bei Einstellung der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen.

#### ***Auswirkungen auf den Menschen / Planungsbetroffene***

Die Durchführung des Bebauungsplanes wird baubedingt mit Baugeschehen verbunden sein, dass sich voraussichtlich in mehrwöchigen Perioden vollziehen wird. Die mit dem Verlauf auftretenden Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr sind dabei diskontinuierlich und mit wechselnder Intensität. Mögliche Störwirkungen auf die Menschen der umgebenden Wohnumgebung sind allenfalls geringfügig.

Mit der Realisierung der Planung werden die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen qualitativ verändert, jedoch sind Beeinträchtigungen nur in dem Maße zu erwarten, das allgemein als hinnehmbar zu bewerten ist.

Auswirkungen infolge hinzutretender Bebauung:

Mit der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten max. zul. Höhenentwicklung von Gebäuden werden zu den umgebenden Wohnhäusern und deren Grundstücken Abstände gesichert, die wesentlich über den erforderlichen Abstandsflächen vor Gebäuden gem. BbgBO liegen. Die Schutzziele des Abstandsflächenrechts liegen darin, eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung des Grundstücks zu sichern, sowie einen ausreichenden Sozialabstand im Interesse des Wohnfriedens zu wahren, sodass unzumutbare Beeinträchtigungen infolge der Bebauung nicht zu befürchten sind.

Auswirkungen infolge des Verlustes von Freiraum:

Mit der Realisierung des Vorhabens ist unvermeidbar der Verlust an Freiraum verbunden. Hierbei ist zunächst einzustellen, dass es sich bei der der Plangebietsfläche nicht um eine angelegte und etablierte Erholungsfläche für die Allgemeinheit handelt. Aufgrund ihrer Auffassung lag die Fläche bislang brach, sie wurde nicht genutzt.

Für die geplante Bebauung sind wohnnahe Freiflächen planungsrechtlich gesichert. Der Verlust des Baumbestandes wird in Teilen durch die festgesetzten Maßnahmen zur Neuanpflanzung auf den Baugrundstücken kompensiert. Die Anwohner der umgebenden Einfamilienhausgebiete besitzen aufgrund der geringen Bebauungsdichte einen hohen Anteil an wohnnahem Freiraum. Im Weiteren ist einzustellen, dass das Plangebiet, sowie die umgebenden Siedlungsbereiche in fußläufiger Entfernung zu weitläufigem Freiraum im Außenbereich gelegen sind, sodass eine unzumutbare, mit gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen unvereinbare Beeinträchtigung infolge des Verlustes des Freiraums nicht zu befürchten ist.

Auswirkungen infolge hinzutretender Nutzungen:

Für die Wohnanlage ist eine Baunutzung als „Reines Wohngebiet“ vorgesehen.

Die umliegenden Wohnnutzungen sind ebenfalls als WR einzustufen.

Infolge der hinzutretenden Nutzungen im Plangebiet wird sich im Umfeld durch die im öffentlichen Straßenraum hinzukommenden Verkehre die Geräuschbelastung verändern, jedoch ist einzuschätzen, dass es aufgrund der prognostizierten, vergleichsweise geringen Fahrzeugbewegungen sowie auch wohntypischen Verkehre nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für die umliegenden Anwohner kommt.

Auswirkungen infolge von Immissionen, die von außerhalb auf das Plangebietes einwirken:

Das Plangebiet liegt im erweiterten Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der Autobahn A13, die östlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1,5 km verläuft.

Das Plangebiet wird durch geschlossene Waldflächen abgeschirmt, sodass erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen nach dem vorliegenden Kenntnisstand nicht zu befürchten sind.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch das Vorhaben keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der bisherigen Wohn- und Lebensqualität sowie der Gesundheit der Menschen zu befürchten ist.

## **5.6. Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnende Maßnahmen**

### ***Bodenordnung***

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 bis 84 BauGB sind zur Umsetzung der mit dem B-Plan beabsichtigten Vorhaben nicht erforderlich.

## **5.7. Kosten**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Teupitz keine Kosten, da diese von dem privaten Grundeigentümer übernommen werden.

## **5.8. Zusammenfassende Bewertung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Waldstraße Ost“ in Teupitz soll die Errichtung von Wohngebäuden ermöglicht werden.

Die Realisierung des Bebauungsplans leistet in wesentlichem öffentlichem Interesse einen Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung, ist jedoch mit Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden.

Mit dem Vorhaben ist ein Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehen, der eine Umweltprüfung erforderlich macht. Die Prüfung betrachtet die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und stellt diese in einem Umweltbericht gem. §§ 2, 2a und Anlage 1 BauGB dar. Zudem wurde gem. § 1a Abs. 3 BauGB die planbezogene Eingriffsregelung nach Abschnitt 3 BNatSchG ausgearbeitet.

Die planbedingten Auswirkungen wurden ermittelt und bewertet. Weitergehende Prüfungen incl. Prüfverfahren, z.B. zur Umweltverträglichkeit einzelner Belange oder zur Verträglichkeit mit Schutzgebieten, werden nicht erforderlich.

Die schutzgutbezogene Untersuchung und Bewertung potenzieller Auswirkungen ergab, dass für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter, Wasserhaushalt, Klima/Luft, sowie Landschafts- und Ortsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen zu prognostizieren sind.

Die das Schutzgut Boden betreffenden Beeinträchtigungen, dessen Funktion durch die zulässige Versiegelung eingeschränkt wird, werden durch Anpflanzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs und Sicherung von Versickerungsfähigkeit befestigter Außenanlagen kompensiert. Somit verbleiben bei der Durchführung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt.

**Infolge der Aufstellung des B-Plans sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erkennen und zu erwarten, die dem B-Plan entgegenstehen.**

## 6. Verfahren

Zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung beabsichtigte die Stadt Teupitz die Planaufstellung bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die in unmittelbarem Siedlungsanschluss liegen, im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB. Es erfolgte der Aufstellungsbeschluss.

Am **18. Juli 2023** hat das Bundesverwaltungsgericht im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens § 13b BauGB als mit dem Unionsrecht unvereinbar erkannt (BVerwG, Urt. v. 18. Juli 2023 - BVerwG 4 CN 3.22. Danach darf § 13b BauGB aufgrund des Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden. Auf Grundlage des § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellte Bebauungspläne leiden an einem beachtlichen Verfahrensfehler i.S.d. § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB. Dies wirkt sich auch auf laufende, bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitete Verfahren aus, die nach der normativen Ausgestaltung des § 13b BauGB durch entsprechenden Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2024 hätten abgeschlossen werden können. Aufgrund des Anwendungsvorrangs des Unionsrechts können die betreffenden Verfahren nicht unter Berufung auf § 13b BauGB ohne Umweltprüfung abgeschlossen werden.

Nach den geänderten Rechtsgrundlagen wird der Bebauungsplan weiterführend im Regelverfahren gem. BauGB aufgestellt.

## 7. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist