Stadt Märkisch Buchholz

Bebauungsplan „Siedlung“ am Dahme-Umflutkanal

Begründung

Vorentwurf

Auftraggeber: Amt Schenkenländchen
Markt 9
15755 Teupitz

Planbearbeitung:

Stadt Land BREHM & Partner
Stadtplaner und Ingenieure mbB
Planungsbüro für Stadt und Landschaft
Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen
T 03375.52357-30
F 03375.52357-69
info@stadt-land-brehm.de
www.stadt-land-brehm.de

Bearbeitungsstand: 24. September 2026

Inhalt

1 Vorbemerkung 7
1.1 Planungsanlass- und Erfordernis 7
1.2 Lage und Umgebung des Plangebietes 7
1.3 Ziel der Planung 17
1.4 Planungsrechtliche Ausgangsituation 19
1.5 Verfahren 20
2 Übergeordnete Planungen 21
2.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion 2019 (LEP HR) 21
2.2 Landschaftsprogramm Brandenburg 23
2.3 Regionalplanung 25
2.4 Flächennutzungsplan 25
2.5 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 26
2.6 Landschaftsrahmenplan Zossen – Königs Wusterhausen (LRP) 26
2.7 Benachbarte Bebauungspläne 26
2.8 Sonstige Satzungen 27
2.9 Schutzausweisungen 27
2.10 Wald 30
2.11 Denkmalschutz 31
2.12 Hochwassergefährdung und Überschwemmungsgebiet 31
2.13 Baumschutzsatzung 31
2.14 Kampfmittel/ Altlasten 32
3 Festsetzungen des Bebauungsplanes 33
3.1 Art der baulichen Nutzung 33
3.2 Maß der baulichen Nutzung 36
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen 42
3.4 Verkehrsflächen 43
3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 43
3.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 45
3.7 Wald 48
3.8 Örtliche Bauvorschriften 49
3.9 Nachrichtliche Übernahme 50

3.10 Freihaltung von Gewässern und Uferzonen (§ 61 BNatSchG) 50
3.11 Hinweise 50
3.12 Flächenbilanz 51
4 Umweltbericht 52
4.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes 52
4.2 Relevante Ziele des Umweltberichtes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen 54
4.3 Datengrundlage und Methodik der Umweltprüfung 59
4.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 60
4.5 Wechselwirkungen - /Kumulationswirkung 78
4.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands 79
4.7 Vermeidungs-, Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen 85
4.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 90
4.9 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen 91
4.10 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen 91
4.11 Zusätzliche Angabe 93
4.12 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen 93
5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 94
6 Auswirkungen des Bebauungsplanes 95
6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur 95
6.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt 95
6.3 Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen 95
6.4 Verfahrenskosten 95
7 Rechtsgrundlagen 96
8 Quellen 97

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Siedlung“ am Dahme-Umflutkanal 8
Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Siedlung“ am Dahme-Umflutkanal 9

Abb. 3: Erschließungsstraße „Siedlung“ und Uferbereich zum Dahme-Umflutkanal im Norden (Blickrichtung NW) 10

Abb. 4: Beispielbebauung für allgemeines Wohnen (Siedlung 22 und 23) 10

Abb. 5: Erschließungsstraße „Siedlung“ und Uferbereich zum Dahme-Umflutkanal im Norden (Blickrichtung SO) 10

Abb. 6: Wochenendgrundstücke (Siedlung 11) 10

Abb. 7: Beherbergung (Siedlung 3) 11

Abb. 8: Südlich anschließende Waldfläche (bei Siedlung 11), Blickrichtung Süd 11

Abb. 9: Lageplan Wendisch-Buchholz, 1928 13

Abb. 10: Darstellung der Genehmigungssituation und Grundstücksnummerierung (**1 - 11**) 18

Abb. 11: Auszug LEP HR 22

Abb. 12: Lage im LSG „Dahme-Heideseen“ 27

Abb. 13: Lage am Wald und lokalen Klimaschutzwald 30

Abb. 14: Bodenübersichtskarte mit Geltungsbereich 62

Abb. 15: Darstellung der Versiegelung im Bestand 64

Abb. 16: Hydrologische Raumgliederung 67

Abb. 17: Straße Siedlung Blick Richtung Osten 70

Abb. 18: Abzweig Straße Siedlung Richtung Süden/ Wald 70

Abb. 19: Waldbestand im Süden entlang Waldweg 70

Abb. 20: Waldbestand weiter im Süden 70

Abb. 21: Wochenendhausbebauung 71

Abb. 22: Wochenendhausbebauung 71

Abb. 23: Pensionsbetrieb, Grundstück Nr. 3 72

Abb. 24: Pensionsbetrieb, Grundstück Nr. 3 72

Abb. 25: Wohnbebauung entlang der Straße Siedlung, Hausnr. 22, im Hintergrund Hausnr. 23 72

Abb. 26: Wohnbebauung entlang der Straße Siedlung, Hausnr. 20 72

Abb. 27: unbefestigter Waldweg südlich des Plangebietes 73

Abb. 28: unbefestigter Waldweg südlich des Plangebietes 73

Abb. 29: Vogelerfassung 2012 74

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Eigentumsverhältnisse 9

Tab. 2: Gesamtübersicht zusammengefasst 17

Tab. 3: Festsetzung GR in den Allgemeinen Wohngebieten 39

Tab. 4: Festsetzung GR in den Sondergebieten Wochenendhäuser 41

Tab. 5: Flächenbilanz 51

Tab. 6: Geplante Nutzungen und Flächengrößen 53

Tab. 7: Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter, Übersicht 93

1 Vorbemerkung

1.1 Planungsanlass- und Erfordernis

Der Bebauungsplan „Siedlung“ ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des bereits durch Wohn- und Wochenendhausbebauung geprägten Bereichs langfristig zu sichern. Der Geltungsbereich wird weder durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan noch durch die bestehende Innenbereichssatzung der Stadt Märkisch Buchholz erfasst. Die vorhandene, teilweise heterogene Nutzungsstruktur aus Wohn- und Erholungsnutzungen erfordert eine verbindliche planungsrechtliche Regelung, um insbesondere die vorhandene und genehmigte Bebauung zu sichern und die Zulässigkeit künftiger baulicher Anlagen eindeutig zu bestimmen. Dabei sollen sich Art und Maß der baulichen Nutzung am vorhandenen Bestand orientieren und eine behutsame Entwicklung des Siedlungsbereichs unter Berücksichtigung des Landschaftsraumes gewährleistet werden.

Für den Bereich wurde bereits am 30.08.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Siedlung“ beschlossen. Das damalige Planverfahren konnte jedoch aufgrund eines Verfahrensfehlers nicht rechtswirksam abgeschlossen werden. Zur Schaffung einer rechtssicheren planungsrechtlichen Grundlage ist daher eine erneute Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Im Rahmen des neuen Planverfahrens werden die bisherigen Planungsziele grundsätzlich weiterverfolgt und die erforderlichen Verfahrensschritte erneut durchgeführt.

Da für das Gemeindegebiet kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vorliegt, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die vorzeitige Aufstellung ist erforderlich, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs eine verbindliche Bauleitplanung erfordert. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen. Ziel der Gemeinde ist die planungsrechtliche Sicherung einer seit ca. 100 Jahren existierenden Siedlung im derzeitigen Außenbereich. Baurechte für zusätzliche Gebäude werden nicht geschaffen. Einzige Ausnahme ist ein derzeit unbebautes Grundstück, das inmitten der Siedlung liegt und auf dem in der Vergangenheit ein Wohngebäude vorhanden war.

1.2 Lage und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet „Siedlung“ liegt im Ortsteil „Siedlung“ der Stadt Märkisch Buchholz und erstreckt sich unmittelbar entlang des Dahme-Umflutkanals. Dieser begrenzt das Plangebiet im Norden. Der Dahme-Umflutkanal stellt eine Verbindung zwischen der Spree bei Leibsch und der Dahme bei Märkisch Buchholz über den Köthener See her und ist als Landeswasserstraße der Klasse C klassifiziert.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Siedlung“ am Dahme-Umflutkanal [1]

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siedlung“ am Dahme-Umflutkanal umfasst folgende Flurstücke:

- Flur 8, Gemarkung Märkisch Buchholz: 56/1, 56/2, 57, 58, 68, 91 teilw., 92 teilw. und 94 teilw.;
- Flur 9, Gemarkung Märkisch Buchholz: 24, 25, 26 teilw., 27 teilw., 30, 31, 33/1, 41, 43, 47, 48, 49, 50, 51/1, 51/3, 51/4, 51/5, 52, 53, 54, 57 teilw., 59, 139 teilw., 179 teilw., 201, 202, 203, 204, 205, 206, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 224, 225, 283, 284, 286 und 299.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siedlung“ am Dahme-Umflutkanal eine Fläche von rund 5,4 ha. In der Abb. 2 ist die Abgrenzung des Geltungsbereiches (rote Linie) dargestellt.

[1] https://bb-viewer.geobasis-bb.de/# - Zugriff am 18.05.2026

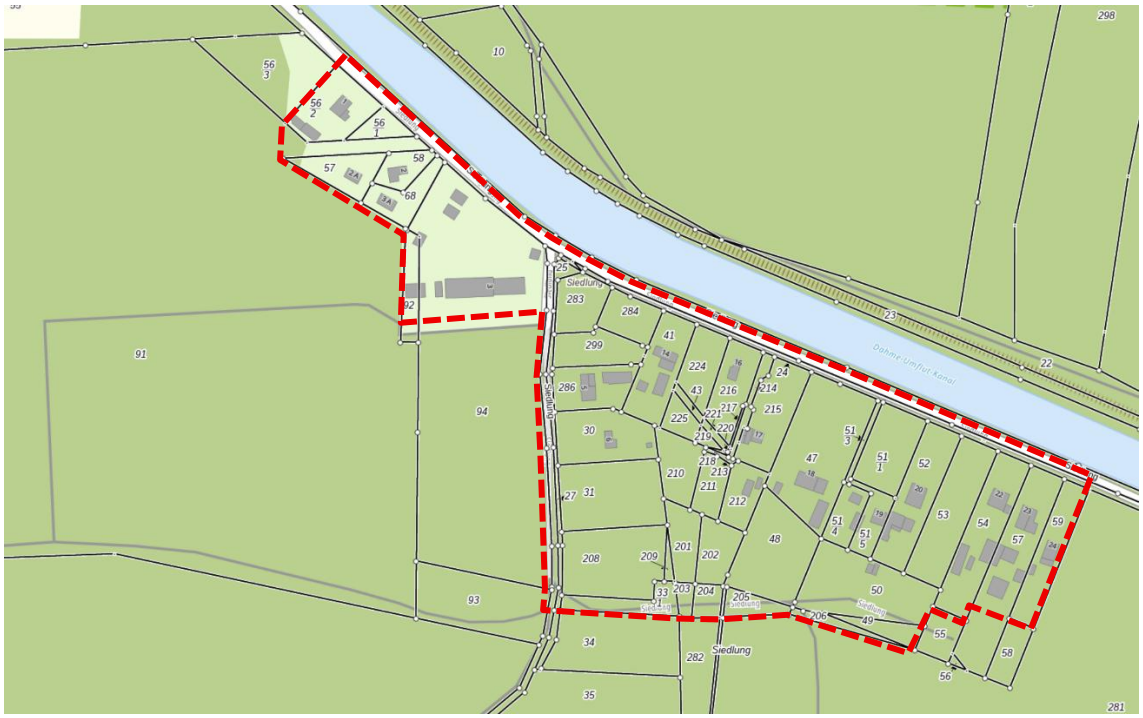


Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Siedlung“ am Dahme-Umflutkanal [2]

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend in Privateigentum. Die Eigentumsverhältnisse stellen sich wie folgt dar:

Eigentumsverhältnisse	Flur	Flurstücke
Privat	8	56/1, 56/2, 57, 58, 68, 91, 92, 94
Privat	9	30, 31, 41, 43, 47, 48, 49, 50, 51/1, 51/3, 51/4, 51/5, 52, 53, 54, 57, 59, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 224, 225, 283, 284, 286, 299
Stadt Märkisch Buchholz	9	24, 25, 26, 27, 33/1, 139, 179

Tab. 1: Eigentumsverhältnisse

1.2.1 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet ist im Norden durch die Wasserfläche des Dahme-Umflutkanals und im Osten, Süden und Südwesten durch Waldflächen, überwiegend Kiefernforste, geprägt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siedlung“ am Dahme-Umflutkanal weist eine seit etwa 1880 bestehende Siedlungsgeschichte auf. Das Plangebiet ist durch eine überwiegend kleinteilige Bebauungsstruktur mit Wohn- und Wochenend-

[2] https://bb-viewer.geobasis-bb.de/# - Zugriff am 18.05.2026

häusern sowie der vorhandenen Ferienwohnung (Siedlung 3) geprägt. Auch die bebauten Grundstücke weisen einen umfangreichen Kiefernbestand auf, wodurch die Siedlungsstruktur insgesamt stark durchgrünt und naturnah geprägt ist.

Die Einbindung in die umgebenden Wald- und Wasserflächen verleiht dem Gebiet einen überwiegend naturnahen Charakter und eine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Über den Dahme-Umflutkanal besteht zudem eine Anbindung an das regionale Wasserwegenetz.

Die nachfolgenden Abbildungen vermitteln einen Eindruck von der vorhandenen Bebauungs- und Freiraumstruktur sowie der naturräumlichen Prägung des Plangebietes.



Abb. 3: Erschließungsstraße „Siedlung“ und Uferbereich zum Dahme-Umflutkanal im Norden (Blickrichtung NW)[3]



Abb. 4: Beispielbebauung für allgemeines Wohnen (Siedlung 22 und 23)



Abb. 5: Erschließungsstraße „Siedlung“ und Uferbereich zum Dahme-Umflutkanal im Norden (Blickrichtung SO)



Abb. 6: Wochenendgrundstücke (Siedlung 11)

[3] Abb. 3 bis 8: Fotoarchiv Stadt Land Brehm, Stand Juli 2025



Abb. 7: Beherbergung (Siedlung 3)



Abb. 8: Südlich anschließende Waldfläche (bei Siedlung 11), Blickrichtung Süd

1.2.2 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets „Siedlung“ am Dahme-Umflutkanal erfolgt über die kommunale Straße „Siedlung“. Diese ist über die Straßen „Am Kanal“ und „Schützenstraße“ (L 74) an die Bundesstraße B 179 („Am Markt“) angebunden. Über die B 179 besteht eine Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Siedlung“. Diese ist im Bereich der Bebauung am Dahme-Umflutkanal überwiegend asphaltiert. In Richtung der angrenzenden Waldflächen geht die befestigte Fahrbahn teilweise in unbefestigte Sandwege über. Die bestehende Erschließung dient der Erreichbarkeit der vorhandenen Wohn- und Wochenendhausgrundstücke.

Technische Infrastruktur/Leitungen

Löschwasser

Die Brandschutzdienststelle beim Landkreis Dahme-Spreewald hat in ihrer Stellungnahme zum Vorgänger-Bebauungsplan vom 20.06.2014 Folgendes mitgeteilt:

> *„Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) sei gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG in Verantwortung der Stadt Märkisch Buchholz als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz zu gewährleisten.*
>
> *Entsprechend der anzuwendenden Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), Arbeitsblatt W 405, sei der Löschwasserbedarf für den Bereich des Bebauungsplanes mindestens mit 48 m³/h anzusetzen.*
>
> *Da eine Entnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht möglich ist, kämen nur Löschwasserteiche gemäß DIN 14210, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 in Frage. Die Nutzung der vorhandenen Gewässer, wie in Punkt 2.5.5 der Begründung vorgeschlagen, sei nur zulässig, wenn eine Löschwasserentnahme ganzjährig, also auch während der Frostperiode, sicher gewährleistet ist.*

Weitere Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Im Bedarfsfall sind Löschwasserkapazitäten neu herzustellen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung von haushaltsähnlichen Abfällen obliegt dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger. Die Aufgaben des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers erfüllt der Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV). Die satzungsrechtlichen Regelungen des Abfallentsorgungsverbandes (Verbandssatzung, Abfallentsorgungssatzung, Abfallgebührensatzung) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. [4]

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung liegt im Zuständigkeitsbereich des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverbandes (MAWV). Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk Neu Schadow.[5]

Das Plangebiet ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt grundstücksbezogen über Sammelgruben.

Elektrizität

Das Plangebiet ist an das vorhandene Stromnetz angeschlossen.

1.2.3 Historische Entwicklung des Siedlungsbereichs

Die nachfolgenden Ausführungen geben die Inhalte der vorliegenden Unterlagen aus den vergangenen Planungs- und Genehmigungsverfahren wieder und dienen der Darstellung der historischen Entwicklung des Siedlungsbereichs. Sie beruhen insbesondere auf der Sachstandsdarstellung des Rechtsanwalts Uwe Graupeter zum „Antrag auf Vereinbarkeitserklärung nach § 4 Abs. 4 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet ‚Dahme-Heideseen‘ für den Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Märkisch Buchholz ‚Siedlung am Dahme-Umflutkanal‘“, Stand 30.09.2019.

Die heutige „Siedlung“ geht auf eine bereits Ende der 1920er Jahre einsetzende Siedlungsplanung zurück. Der Bereich wurde etwa im Zeitraum von 1928 bis 1930 beplant. Der ursprünglich geplante Siedlungsbereich war dabei deutlich größer als der heute tatsächlich bebaute und genutzte Bereich. Die vorliegende Bauleitplanung verfolgt ausdrücklich nicht die Umsetzung dieses ursprünglich deutlich weiter gefassten Siedlungsansatzes, sondern beschränkt sich auf die planungsrechtliche Sicherung des heute vorhandenen baulichen Bestandes.

Aus dem Jahr 1928 liegt ein Lageplan des im damaligen Wendisch-Buchholz gelegenen Grundstücks der Norddeutschen Siedlungs-Gesellschaft mbH vor, vgl. Abb. 9. Dieser zeigt eine Parzellierung, die hinsichtlich ihres Umfangs deutlich über den

[4] https://www.sbazv.de/verband/der-sbazv/ - Zugriff am 31.08.2026
[5] https://www.mawv.de/verband/verbandsgebiet-mitglieder - Zugriff am 31.08.2026

heute vorhandenen Siedlungsbereich hinausging und eine entsprechend weitergehende Bebauung vorsah. In dem Lageplan wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans nachträglich durch den Städtebauplaner Herrn Borowski gekennzeichnet.



Abb. 9: Lageplan Wendisch-Buchholz, 1928[6]

Aus dem Jahr 1929 liegen ein Gründungsprotokoll der „Siedlergenossenschaft Wendisch-Buchholz, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht“ sowie Schriftverkehr zwischen der Norddeutschen Siedlungs-Gesellschaft mbH und der Siedlergenossenschaft zu einem Kaufvertrag über die Flächen der Siedlung vor. Darüber hinaus liegt mit Datum vom 24.09.1927 ein Bau-Erlaubnis-Schein vor, der nach derzeitigem Kenntnisstand die erste Bebauung im Bereich der „Siedlung“ betrifft.

Die ursprünglich geplante Entwicklung wurde in der Folge jedoch nur in einem deutlich geringeren Umfang umgesetzt. Auf Grundlage der Planung vom August 1928 waren insgesamt 290 Parzellen mit einer Mischung aus Wohnbebauung, Wochenendhäusern und Gewerbebetrieben vorgesehen. Darüber hinaus waren eine Schule und eine Kirche geplant. Ziel war die Entwicklung eines eigenständigen Stadtteils der da-

[6] Begründung zum Bebauungsplan „Siedlung“ am Dahme-Umflutkanal der Stadt Märkisch Buchholz, Stand März 2024

maligen Stadt Wendisch-Buchholz, der heutigen Stadt Märkisch Buchholz. Die ursprüngliche Planung sah zudem eine zusätzliche Straßenanbindung über den Dahme-Umflutkanal an die heutige B 179 vor. Die hierfür errichtete Brücke wurde in den letzten Kriegstagen 1945 zerstört; Fundamente sind heute noch vorhanden.

Die tatsächlich entstandene Bebauung blieb deutlich hinter dieser ursprünglichen Planung zurück. Die heute vorhandenen insgesamt 14 Wohngebäude sowie der nach 1990 genehmigte Pensionsbetrieb mit Betriebswohnung und die Büroräume eines Reisebusunternehmens wurden im Zeitraum zwischen 1929 und 1989 errichtet.

Zu DDR-Zeiten, insbesondere in den Jahren 1967 bis 1989, erfolgte innerhalb des bereits seit Ende der 1920er bzw. Anfang der 1930er Jahre bebauten Bereichs eine weitere Verfestigung der Nutzung. Auf Grundlage zahlreicher Baugenehmigungen wurden insbesondere Wochenendhäuser errichtet. Vereinzelt wurden auch Genehmigungen für Wochenendhäuser und deren Anbauten sowie für Anbauten an Wohnhäuser erteilt. Auch nach 1990 erfolgten noch einzelne Genehmigungen für entsprechende bauliche Erweiterungen.

Der heutige Bestand der „Siedlung“ ist somit Ergebnis einer bereits seit Ende der 1920er bzw. Anfang der 1930er Jahre bestehenden städtebaulichen Entwicklung. Diese Entwicklung erfolgte zwar ursprünglich in einem deutlich größeren räumlichen Rahmen als der heute vorhandene Siedlungsbereich, wurde tatsächlich jedoch nur teilweise umgesetzt. [7]

Der heute vorhandene Siedlungsbereich hat sich in der Folge über mehrere Jahrzehnte verfestigt und besteht aus einer Mischung aus Wohngebäuden und Wochenendhäusern. Dabei konzentrieren sich die Wohngebäude hauptsächlich an der Straße Siedlung, die parallel zum Dahme-Umflutkanal verläuft. Die vorliegende Bauleitplanung vollzieht diese historische Entwicklung nach. Sie verfolgt das Ziel der Sicherung und geordneten Entwicklung des Siedlungsbestandes, Erweiterungen der Bebauung sind nicht Ziel der Planung. Damit wird auch der besonderen Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Dahme-Heideseen“ Rechnung getragen. Eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche in den bislang unbebauten Landschaftsraum soll vermieden werden.

Der nachfolgenden Tabelle ist die Genehmigungssituation der im Plangebiet vorhandenen Gebäude zu entnehmen.

[7] Rechtsanwalt Uwe Graupeter, Antrag auf Vereinbarkeitserklärung nach § 4 Abs. 4 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“ für den Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Märkisch Buchholz „Siedlung am Dahme-Umflutkanal“, Stand 30.09.2019

Flur	Flurstück(e)	Hausnr.	Genehmigter Baubestand / Status
8	56/2	**1**	Wohngebäude, staatliche Bauaufsicht, Bauschein Nr. 11/1977 v. 02.05.1977 und Nebengebäude, staatliche Bauaufsicht, Bauschein Nr. 15/81 v. 25.09.1981
8	58	**2**	Wohngebäude, Bauaufsicht LDS, Bescheid Nr. 3-0632/02 v. 16.08.2002
8	57	**2a**	Wohngebäude, staatliche Bauaufsicht, Bauschein Nr. 16/1976 v. 01.07.1976
8	94 teilw., 92 teilw.	**3**	Pension und Wochenendhäuser mit Wohnung, Bauaufsicht LDS, Bescheid Nr. 156/93 v. 02.02.1993; fünf Gartenhäuser, Bauaufsicht LDS, Bescheid 4529/94 v.26.06.1995; Stellungnahme der Bauaufsicht LDS vom 11.12.1997 an VG (wg. Nr. 19 ,Flst.51/1): Pension ist ein zulässigerweise errichteter Betrieb, BGc4-0498/00 v. 08.11.2000 Errichtung Überdachung an Hauseingang, BG 01779-20 v. 17.08.2020 Errichtung eines Zauns
8	68	**3a**	Wohngebäude, staatliche Bauaufsicht, Bauschein Nr. 1/73 v. 26.02. u. 30.03.1973
9	299	**4**	genehmigt 1967-1978
9	286	**5**	Wohngebäude Bauerlaubnis Nr.16 v. 1930 Polizeiverwaltung Wendisch-Buchholz, baupolizeilich geprüft Kreisbaurat in Beeskow vom 19. August 1930; Wohnhaus staatliche Bauaufsicht Bescheid v. 15.01.1973, Umbau / Anbau staatliche Bauaufsicht, Bescheid Nr. 16/83 v. 04.07.1983, Anbau Vorbescheid -05385-21 vom 11.11.2021 Bauaufsicht LDS
9	30	**6**	Wochenendhaus, Genehmigung von LDS im Jahr 2001 in der Akte; Anbau an ein Wochenendhaus
9	208	**7**	Wochenendhaus, Vermutlich Kreisbauamt KW 1976, 6 Bungalows Wohnungsverwaltung G auch Flurstück 31; später 2 Baugenehmigungen 2005 LDS Anbauten
9	31	**7a**	Wochenendhaus, Vermutlich Kreisbauamt KW 1976, 6 Bungalows Wohnungsverwaltung G auch Flurstück 208; später 2 Baugenehmigungen 2005 LDS Anbauten
9	201, 209	**8**	Wochenendhaus, genehmigt
9	202, 204	**9**	Wochenendhaus, genehmigt, staatliche Bauaufsicht 1974 Bungalow mit Terrasse; 1985 Anbau Toilette + Sammelgrube
9	48,205	**10**	Wochenendhaus, Kreisbauamt KW 1976; Generalstaatsanwalt Groß Berlin Bauherr; Typ Genehmigung B 34
9	49, 50, 206	**11**	Wochenendhaus, genehmigt
9	283	**12**	Keine Genehmigung für Wohnen, 1932 Genehmigung für einen Anbau
9	284	**13**	genehmigtes Wochenendhaus 1978

Flur	Flurstück(e)	Hausnr.	Genehmigter Baubestand / Status
9	41	**14**	Wohngebäude, staatliche Bauaufsicht, Bauschein Nr. 253/77 v. 16.12.1977, Bauaufsicht LDS, Baugenehmigungs- Nr. 18/90 v. 06.05.1990, Bürgermeister Leidig v. 11.05.1990; 1928/1930
9	224, 225, 43	**15**	genehmigtes Wochenendhaus, wird als Zweitwohnsitz genutzt
9	216, 220, 221,219	**16**	Wohngebäude, Bauregister-Nr. 22 vom 24.09.1927, Baugenehmigung der Baupolizeiverwaltung Wendisch-Buchholz, Musterhaus 1928 / 1930
9	215, 217, 218	**17**	Wohngebäude, Genehmigung der staatlichen Bauaufsicht 1984, Baupolizeiverwaltung Wendisch-Buchholz Musterhaus 1928 / 1930
9	210	**17a**	genehmigtes Wochenendhaus 1967 – 1978, Schreiben aus 1972 für ELT Anschluss
9	211	**17b**	genehmigtes Wochenendhaus 1967 – 1978, Schreiben aus 1972 für ELT Anschluss
9	212	**17c**	genehmigtes Wochenendhaus 1967 – 1978, Schreiben aus 1972 für ELT Anschluss
9	47	**18**	Wohngebäude, Baugenehmigung 1928/1930 Beeskow und Bauaufsicht LDS, Baugenehmigungs-Nr. 4-0312/01 v. 10.05.2001, Doppelcarport, Bauaufsicht LDS, Baugenehmigungs-Nr. 3-0535/01 v. 21.09.2001
9	51/1	**19**	Das von der staatlichen Bauaufsicht 1967 genehmigte Wohngebäude ist 1984 aufgrund einer Gasexplosion zerstört worden; Genehmigung 1928 / 1930 (ehemalige Vulkanisieranstalt), die hinteren beiden Wochenendhäuser sind von der staatl. Bauaufsicht genehmigt
9	51/4	**19**	Wochenendhäuser sind von der staatl. Bauaufsicht genehmigt, staatliche Bauaufsicht 1989/1990 Gartenlaube B 22 S
9	51/5	**19**	Wochenendhäuser sind von der staatl. Bauaufsicht genehmigt, staatliche Bauaufsicht 1989/1990 Gartenlaube B 22 S
9	52	**20**	Wohngebäude, staatliche Bauaufsicht, Genehmigungs-Nr. 11/86 vom 07.05.1986, Einfamilienhaus, Bauaufsicht LDS, Baugenehmigungs-Nr. 7082/95 v. 15.05.1995, Vorbescheid für Zweifamilienhaus Nr.372/93 v. 05.03.1993, (Reisebusunternehmen David)
9	53	**21**	Wohngebäude, staatliche Bauaufsicht Bescheid Nr. 08/86 v. 07.06.1986, Wohngebäude, Bauaufsicht LDS, Bescheid Nr. 7082/95 v. 16.05.95, Bauaufsicht LDS, Baugenehmigung Nr. 4-0185/05 v. 12.05.2005
9	54	**22**	Wohngebäude, staatliche Bauaufsicht Bescheid Nr. 12/1979 vom 29.05.1979, Genehmigung 1928 - 1930, ehemalige Täschnerei

Flur	Flurstück(e)	Hausnr.	Genehmigter Baubestand / Status
9	57 tlw.	**23**	Wohngebäude, staatliche Bauaufsicht Baugenehmigung Nr. 13/82 vom 20.05.1982 im nördlichen Bereich, Wohngebäude im südlichen Bereich mit Baugenehmigung 1928 / 1930
9	59	**24**	Wohngebäude, Bauerlaubnis Nr.13 von 1929 Polizeiverwaltung Wendisch-Buchholz, baupolizeilich geprüft Kreisbaurat in Beeskow vom 05.Juni 1929; Erweiterung Wohngebäude Bauschein Nr. 674/51 vom 10.01.1952 Rat des Kreises Königs Wusterhausen -Bauaufsicht-

Tab. 2: Gesamtübersicht zusammengefasst[8]

Siehe hierzu auch Abb. 10 auf der folgenden Seite: Grundstücke mit genehmigten Wohngebäuden sind darin rot, Grundstücke mit genehmigten Wochenendhäusern sind orange dargestellt. Ebenfalls orange dargestellt ist der auf den Flurstücken 92 und 94 aktuell noch vorhandene Pensionsbetrieb.

1.3 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist vorrangig die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Siedlungsbebauung innerhalb des Plangebiets. Die vorhandenen Wohngebäude und Wochenendhäuser sowie die Pension im Bereich „Siedlung Nr. 3“ sollen entsprechend ihrer jeweiligen Bestandsnutzung planungsrechtlich gesichert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die planungsrechtliche Zulässigkeit einzelner bestehender bzw. beabsichtigter Nutzungen und baulicher Anlagen aufgrund der Lage im Außenbereich derzeit nicht gegeben ist. Daher soll eine verlässliche planungsrechtliche Grundlage für die Sicherung der bestehenden Wochenendhausnutzungen geschaffen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Hieraus ergibt sich das konkrete Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Landschaftsschutzgebietes kommt neben der städtebaulichen Ordnung dem Schutz von Natur und Landschaft eine besondere Bedeutung zu. Die bestehende, durchgrünte und kleinteilige Siedlungsstruktur soll in ihrem heutigen Charakter erhalten werden. Eine zusätzliche bauliche Verdichtung und eine damit verbundene Zunahme der Versiegelung sollen vermieden bzw. auf ein städtebaulich und landschaftsverträglich vertretbares Maß begrenzt werden.

[8] Bebauungsplan, „Siedlung“, Stadt Märkisch Buchholz, Stand März 2024

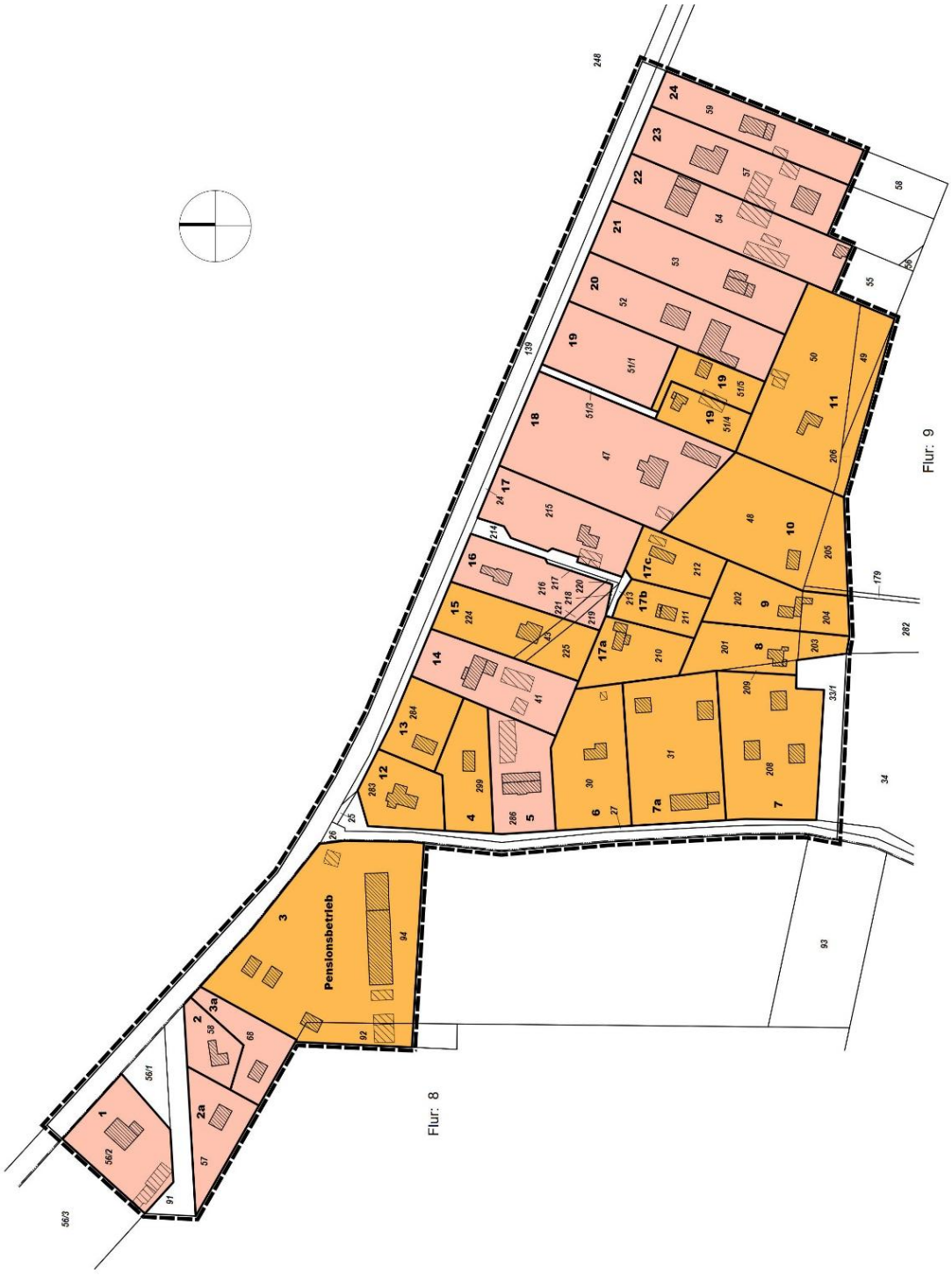


Abb. 10: Darstellung der Genehmigungssituation und Grundstücksnummerierung (1 - 11)

Zur Umsetzung der Planungsziele werden insbesondere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Geschossigkeit sowie zur grundstücksbezogenen Grundfläche der Haupt- und Nebenanlagen getroffen. Die Festsetzungen erfolgen bestandsorientiert. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dienen sie dazu, die vorhandene kleinteilige und durchgrünte Siedlungsstruktur zu sichern und eine an den Bestand angepasste bauliche Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten.

Darüber hinaus sollen die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes durch geeignete Festsetzungen berücksichtigt werden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Siedlung“ und soll im Rahmen der Bauleitplanung durch die Festsetzung von Verkehrsfläche gesichert werden.

Zusammenfassend verfolgt die Stadt Märkisch Buchholz mit der Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere folgende miteinander verbundene Ziele:

- Sicherung der bestehenden Mischung aus Wohn- und Erholungsnutzungen, Unterbindung einer Umnutzung von Wochenendhäusern in Wohngebäude
- Eindeutige Regelung der Zulässigkeit baulicher Anlagen hinsichtlich ihrer Größe, Anzahl und Lage entsprechend der Bestandssituation, Begrenzung der Bodenversiegelung
- Unterbindung einer Erweiterung der Siedlungsfläche
- Sicherung einer geordneten verkehrlichen Erschließung
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und weitgehender Erhalt der vorhandenen Durchgrünung und Vegetationsstrukturen.

Der Bebauungsplan schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige Sicherung und geordnete Entwicklung des bestehenden Siedlungsbereichs, ohne eine über den vorhandenen Siedlungskörper hinausgehende bauliche Entwicklung zu fördern.

1.4 Planungsrechtliche Ausgangsituation

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siedlung“ besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Auch die bestehende Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB der Stadt Märkisch Buchholz bezieht diesen Bereich nicht mit ein. Das Plangebiet zählt derzeit zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Dort sind Wohn- und Wochenendhausnutzungen im Regelfall nicht zulässig. Da für die Stadt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vorliegt, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die planerische Historie des Gebietes ist durch mehrere abgebrochene Satzungs- und Planverfahren geprägt. Zwischen 2004 und 2008 wurde zunächst das Verfahren für eine Außenbereichssatzung betrieben, welches nach zweifacher Offenlage im November 2008 eingestellt wurde. Ein im Jahr 2011 eingeleitetes Verfahren für eine

Entwicklungssatzung wurde nach erfolgter Offenlage im August 2012 ebenfalls zugunsten eines regulären Bauleitplanverfahrens beendet.

Am 30.08.2012 erging der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Siedlung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Im Zuge dieses Verfahrens wurden zwischen 2013 und 2015 mehrere Beteiligungsschritte (§ 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB) durchgeführt sowie ein Artenschutzgutachten eingeholt. Obwohl die Stadtverordnetenversammlung am 23.07.2015 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss fasste, erlangte die Satzung keine Rechtskraft. Der Grund hierfür lag in der ausstehenden Genehmigung zur erforderlichen Ausgliederung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) durch das zuständige Ministerium (MUGV/MLEUL) sowie in der Nichtanwendbarkeit des gewählten beschleunigten Verfahrens.

Zur Schaffung einer rechtssicheren, planungsrechtlichen Grundlage für die vorhandene Bebauung wird das Aufstellungsverfahren nunmehr erneut durchgeführt. Die Grundkonzeption der ursprünglichen Planung sowie das wesentliche Planungsziel – insbesondere die planungsrechtliche Sicherung, städtebauliche Ordnung und dauerhafte Abgrenzung der vorhandenen, kleinteiligen und durchgrünten Siedlungsstruktur vom umgebenden Außenbereich – werden dabei beibehalten.

1.5 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB. Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Die Belange von Natur und Landschaft werden entsprechend den Vorgaben des BauGB berücksichtigt.

2 Übergeordnete Planungen

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte übergeordneter Planungen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind, wiedergegeben.

2.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion 2019 (LEP HR)

Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Die Verordnung über den LEP HR wurde für Brandenburg am 13.05.2019 bekannt gemacht und ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Die mit dem LEP HR entwickelten Ziele und Grundsätze sind für den Gesamtraum Berlin- Brandenburg verbindlich und werden anhand folgender Schwerpunktethemen differenziert betrachtet:

- Hauptstadtregion
- Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel
- Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte
- Kulturlandschaften und ländliche Räume
- Siedlungsentwicklung
- Kulturlandschaften und ländliche Räume Siedlungsentwicklung
- Freiraumentwicklung
- Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung
- Klima, Hochwasser und Energie
- Interkommunale und regionale Kooperation

Für eine solide strukturräumliche Gliederung des Landes wurden alle Brandenburger Gemeinden im Hinblick auf ihr siedlungsstrukturelles Gewicht, ihre Entwicklungsdynamik, ihre räumlich-funktionalen Verflechtungen zu Berlin und Potsdam sowie ihre lagepotenzialbedingten weiteren Entwicklungsaussichten bewertet.

Der LEP HR trifft für den Planungsbereich gemäß Festlegungskarten keine Aussagen (siehe Abb. 10). Der Planungsbereich wird nicht als Siedlungsfläche dargestellt.

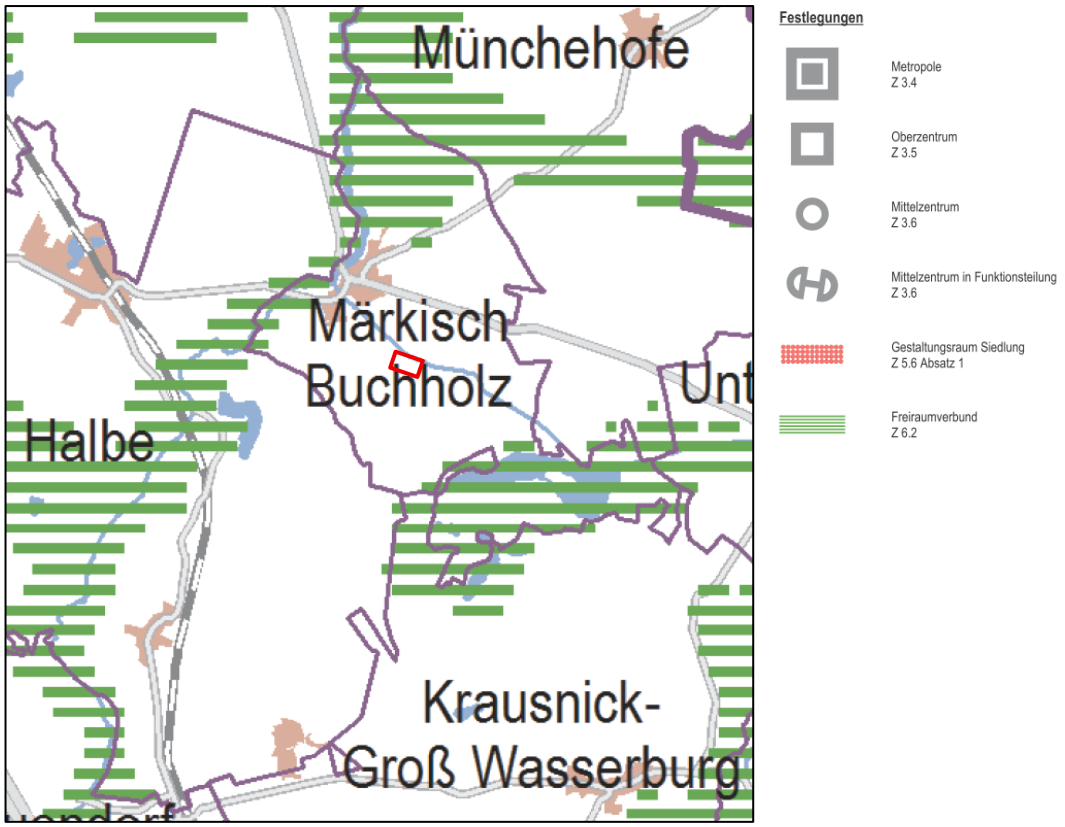


Abb. 11: Auszug LEP HR[9]

Zielanfrage an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Im Rahmen der Anfrage zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung am 22.08.2013 wie folgt Stellung genommen (Auszug):

> *„Die Stadt Märkisch Buchholz ist nach Abschnitt 2 Zentrale-Orte-System des LEP B-B nicht als Zentraler Ort festgelegt. Gemäß Plansatz 2.4 (G) LEP B-B haben die amtsfreien Gemeinden bzw. die Ämter in eigener Verantwortung die Grundversorgung der ortsgebundenen Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen abzusichern.*
>
> *Für das angezeigte Plangebiet trifft der LEP B-B (Festlegungskarte 1) keine gebietsbezogenen Festlegungen.“*

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 21.04.2015 eine weitere Stellungnahme abgegeben:

> *„Die dargelegten Planänderungen nach der letzten Beteiligung der GL zielten auf die Sicherung der Erholungsnutzung und den Ausschluss der weiteren Umnutzung von Wochenendhäusern in Wohngebäude bzw. der Neuerrichtung von*

[9] https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/lep_hr_nichtamtliche_arbeitsfassung_festlegungskarte.pdf - Zugriff am 19.05.2026

Wohngebäuden in einem durch Erholungsnutzung geprägten Gebiet im Sinne von 4.5 Abs. 3 LEP B-B.

Für den Planentwurf „Siedlung“ (Stand Dezember 2014) wäre kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung des LEP B-B erkennbar.“

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wird am Verfahren weiterhin beteiligt.

2.2 Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (MLUR 2000) gibt für das Plangebiet als Entwicklungsziel vor: „Erhalt und Entwicklung standortgerechter, möglichst naturnaher Wälder“.

Schutzgutbezogene Ziele formuliert das Landschaftsprogramm für die Schutzgüter:

- Arten und Lebensgemeinschaften: Erhalt großer, zusammenhängender, gering durch Verkehrswege zerschnittene Waldbereiche
- Boden: Bodenschonende Bewirtschaftung überwiegend sorptionsschwacher, durchlässiger Böden
- Wasser: Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten
- Klima / Luft: Waldflächen
- Landschaftsbild: Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters/ bewaldet; schwach reliefiertes Platten- und Hügelland
- Erholung: Entwicklung von Kulturlandschaften mit aktuell eingeschränkter Erlebniswirksamkeit; Erhalt der Erholungseignung der Landschaft in Schwerpunkträumen der Erholungsnutzung

Im **Sachlichen Teilplan „Landschaftsbild“** wird Märkisch Buchholz dem Landschaftsbildraum „Dahme-Seengebiet“ (Nr. 29) zugeordnet. Das Plangebiet wird innerhalb dieses Landschaftsbildraumes hinsichtlich seiner Bedeutung für das Landschaftsbild mit mittel bis hoch (Stufe 4) bewertet.

Für die Entwicklung und Sicherung des Landschaftsbildes werden im Sachlichen Teilplan folgende allgemeine Ziele formuliert:

- **Z.1 –** Dynamische Vielfalt der Flora und Fauna erleben
- **Z.2 –** Lokale Vielfalt der Landschaft erleben
- **Z.3 –** Unregelmäßige, relieforientierte Flächenanordnung erhalten
- **Z.4 –** Landschaftsgeschichte erleben
- **Z.5 –** Landschaftsbild bei der Anordnung und Gestaltung von Windenergieanlagen beachten
- **Z.6 –** Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Landschaft eingliedern

- **Z.7 –** Industrie- und Gewerbebauten in Landschaft eingliedern
- **Z.8 –** Lineare Verkehrsinfrastruktur in Landschaft eingliedern
- **Z.9 –** Lineare Landschaftsstrukturen für die Zugänglichkeit der Landschaft nutzen
- **Z.10 –** Räume mit hochwertigem Landschaftsbild für die Naherholung sichern
- **Z.11 –** Freiraumkorridore zwischen Siedlungsbereichen sichern
- **Z.12 –** Ortschaften in die Landschaft eingliedern
- **Z.13 –** Landschaftsbildprägende Alleen erhalten

Für das Plangebiet steht aufgrund der mittleren bis hohen Bedeutung des Landschaftsbildes insbesondere die Pflege, Erhaltung und behutsame Weiterentwicklung der vorhandenen Landschaftsstrukturen im Vordergrund. Von besonderer Relevanz sind dabei die Erhaltung der lokalen landschaftlichen Vielfalt, der bestehenden Freiraumstrukturen sowie die landschaftsgerechte Einbindung der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstrukturen. Neue bauliche oder infrastrukturelle Elemente sollen sich in das bestehende Landschaftsbild einfügen und Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen, Freiräumen und landschaftsbildprägenden Strukturen möglichst vermeiden.

Für den Bereich der Waldlandschaften sind für Märkisch Buchholz insbesondere die Ziele

- ZW.1 – Klimawandelresiliente Laub- und Mischwälder entwickeln,
- ZW.2 – Waldränder gestalten und
- ZW.3 – Großflächig zusammenhängende Waldgebiete in ihrem Zusammenhang sichern relevant.

Als spezifisches Ziel wird zudem ZS.2 – Störungsarme Bereiche erhalten benannt.

Die Planung berücksichtigt die Ziele des Landschaftsprogramms bzw. des Sachlichen Teilplans durch ihre konsequente Bestandsorientierung. Die vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur wird gesichert, ohne eine zusätzliche Ausdehnung in bislang unbebaute Wald- und Landschaftsflächen zu ermöglichen. Die eng am Bestand orientierten Baugrenzen und die begrenzten Grundflächen tragen dazu bei, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Versiegelung zu vermeiden. Gleichzeitig werden die vorhandenen Freiraum- und Waldstrukturen sowie der landschaftliche Charakter und die Erholungsfunktion des Gebietes erhalten. Damit entspricht die Planung dem Grundsatz einer landschaftsverträglichen, bestandsorientierten Entwicklung und unterstützt die benannten Ziele.

Die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen werden zudem überwiegend planungsrechtlich gesichert.

2.3 Regionalplanung

Die Stadt Märkisch Buchholz liegt im Landkreis Dahme-Spreewald und gehört zur Planungsregion Lausitz-Spreewald. Für die Beurteilung der Planung sind neben den regionalplanerischen Festlegungen die übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zu berücksichtigen. Der LEP HR ist seit dem 1. Juli 2019 rechtswirksam und enthält Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung der Länder Berlin und Brandenburg.

Für die Planungsregion Lausitz-Spreewald bestehen neben dem in Aufstellung befindlichen integrierten Regionalplan verschiedene sachliche Teilregionalpläne. Der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde am 17. Juni 2021 beschlossen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich daraus keine relevanten Festlegungen.[10]

Darüber hinaus befindet sich der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ im Aufstellungsverfahren. Die dort vorgesehenen Festlegungen berühren den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.[11]

Die Planung steht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen. Aufgrund der Bestandssicherung und der fehlenden wesentlichen Erweiterung des Siedlungsbereichs sind erhebliche Auswirkungen auf die regionalplanerischen Belange nicht zu erwarten.

2.4 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Märkisch Buchholz liegt derzeit kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Ein Aufstellungsbeschluss für einen neuen, stadtweiten Flächennutzungsplan wurde bislang nicht gefasst. Der Bebauungsplan „Siedlung“ wird daher gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist aus dringenden städtebaulichen Gründen erforderlich. Das Plangebiet weist eine Siedlungsstruktur auf, deren Anfänge in den 1920er Jahren liegen. Es ist durch eine kleinteilige und durchgrünte Wohn- und Erholungsnutzung geprägt. Da der Bereich weder durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan noch durch die bestehende Innenbereichssatzung erfasst wird, besteht ein besonderes Erfordernis, die vorhandene Bebauungsstruktur planungsrechtlich zu sichern und städtebaulich zu ordnen.

Da mit dem Bebauungsplan im Wesentlichen die vorhandene Siedlungsstruktur gesichert und keine wesentliche zusätzliche Siedlungsentwicklung vorbereitet wird, steht die Planung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets

[10] https://region-lausitz-spreewald.de/de/regionalplanung/teilplaene/artikel-sachlicher-teilregionalplan-grundfunktionale-schwerpunkte.html -Zugriff am 31.08.2026
[11] https://region-lausitz-spreewald.de/de/regionalplanung/teilplaene/artikel-sachlicher-trp-windenergienutzung-2-entwurf.html - Zugriff am 31.08.2026

nicht entgegen. Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 4 BauGB sind damit gegeben. Bei einer späteren Aufstellung eines Flächennutzungsplans sind die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend zu berücksichtigen.

2.5 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Für die Stadt Märkisch Buchholz liegt weder ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan noch ein Landschaftsplan vor. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden daher im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dokumentiert und bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

2.6 Landschaftsrahmenplan Zossen – Königs Wusterhausen (LRP)

Die übergeordneten naturschutzfachlichen Ziele und Maßnahmen für den Planungsraum werden im Landschaftsrahmenplan Zossen – Königs Wusterhausen (LRP, Stand 1994) dargestellt. Im Landschaftsrahmenplan, Band 1 – Planung, wird der Bereich des Bebauungsplans in der Textkarte 1 „Planungseinheiten – Zielorientierte einheitliche Landschaftsräume“ dem Landschaftsraum „Kiefernforste auf Talsanden und Dünen“ zugeordnet. Nördlich grenzt der Landschaftsraum „Offenlandinsel innerhalb zusammenhängender Waldgebiete“, südlich der Landschaftsraum „Kiefernforste auf Grund- und Endmoräne“ an.

In der Textkarte 3 „Biotopverbundsysteme“ wird das Plangebiet dem Biotopverbund der Dahme-Seen-Landschaft zugeordnet. Insbesondere der nördlich an das Plangebiet angrenzende Dahme-Umflutkanal ist Bestandteil dieses Biotopverbundsystems und stellt eine wichtige Verbindung innerhalb des Biotopverbunds dar.[12]

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird im Wesentlichen die bestehende Siedlungsstruktur planungsrechtlich gesichert. Eine wesentliche Erweiterung des Siedlungsbereichs oder eine Inanspruchnahme des außerhalb des Plangebiets gelegenen Dahme-Umflutkanals ist nicht vorgesehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Biotopverbundfunktion ist daher nicht zu erwarten. Die vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen sollen im Rahmen der Planung erhalten werden.

2.7 Benachbarte Bebauungspläne

Es gibt keine direkt benachbarten Bebauungspläne.

[12] https://www.dahme-spreewald.de/de/verwaltung/verwaltungsstruktur/dezernat3/amt-fuer-umwelt-und-landwirtschaft/landschaftsrahmenplan/ - Zugriff am 11.09.2026

2.8 Sonstige Satzungen

Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Märkisch Buchholz in der jeweils aktuell gültigen Fassung.[13]

2.9 Schutzausweisungen

2.9.1 Naturpark

Das Planungsgebiet befindet sich vollständig im Naturpark „Dahme-Heideseen“, Gebietsnummer 3848-701. Der Naturpark erstreckt sich über eine Fläche von rund 59.375 Hektar und umfasst eine vielfältige Natur- und Landschaftsstruktur. Innerhalb des Naturparks liegt auch das Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen”.[14]

2.9.2 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Dahme-Heideseen“ vom 11. Juni 1998, zuletzt geändert durch Verordnung vom 30. März 2016 (GVBl. II Nr. 17), und ist Bestandteil des Naturparks Dahme-Heideseen. [15]

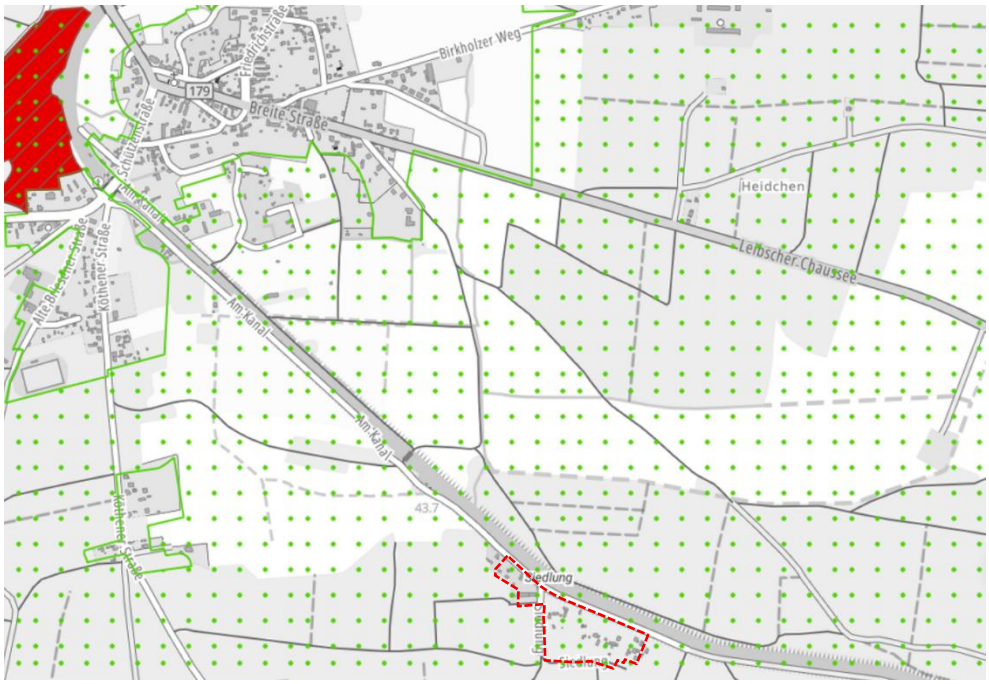


Abb. 12: Lage im LSG „Dahme-Heideseen“[16]

[13] https://daten.verwaltungsportal.de/dateien/rechtsgrundlagen/baumschutzsatzung20me4rkisch20buchholz201994.pdf - Zugriff am 31.08.2026
[14] https://bravors.brandenburg.de/fm/76/Amtsblatt%2033_98.pdf - Zugriff am 25.03.2026
[15] Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“ vom 11. Juni 1998 (GVBl.II Nr. 19), zuletzt geändert durch Verordnung vom 30. März 2016 (GVBl. II Nr. 17)
[16] https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/32 - Zugriff am 19.05.2026

Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebiets sind gemäß § 3 der Verordnung

1. die Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Schönheit, Vielfalt und Eigenart der eiszeitlich entstandenen und durch menschliche Nutzungen geprägten Landschaft
2. die Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
3. die Sicherung und Entwicklung einer naturverträglichen Erholungsnutzung im Einzugsbereich des Großraums Berlin, unter Berücksichtigung und Einbindung der vorhandenen dörflichen Strukturen und der Naturausstattung;
4. die Entwicklung des Gebietes im Hinblick auf eine naturverträgliche, nachhaltige Landnutzung

Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 ist es im Landschaftsschutzgebiet u.a. verboten, bauliche Anlagen, die einer öffentlich-rechtlichen Zulassung oder Anzeige bedürfen, zu errichten oder wesentlich zu verändern. Ein Bebauungsplan, der Baurechte sichert, steht mit der Verordnung in einem Normkonflikt. Um diesen Normkonflikt aufzulösen, bedarf es eines Zustimmungsverfahrens beim Verordnungsgeber, das ist das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz – MLEUV. Gemäß § 4 ABS. 4 der Verordnung gelten die Verbote der Verordnung nicht, soweit das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Ministerium diesen Darstellungen oder Festsetzungen zugestimmt hat.

Der Bereich „Siedlung“ ist durch seine landschaftsraumexponierte Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und des Naturparks geprägt. Zur Frage der Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen des Landschaftsschutzes gemäß § 10 Brandenburgischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz hat es in der Vergangenheit mehrfach Abstimmungen mit dem für das LSG zuständigen Ministerium (heute: Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz – MLEUV) gegeben. Im Rahmen einer Abstimmung am 07.12.2016 wurde in Bezug auf den hier vorliegenden Bebauungsplan hinsichtlich der Wochenendhäuser folgende Vorgehensweise vereinbart:

- Die Baugrenzen sind um die bestehenden Wochenendhäuser (Hauptgebäude) zu ziehen. Eine mögliche Erweiterung sollte in Anlehnung an die Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen - an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung - BbgCWPV) erfolgen: Grundfläche von höchstens 50 m^2, Beschränkung der Nutzung auf den vorübergehenden Aufenthalt.
- Erweiterungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sollen nur untergeordnet erfolgen.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz oder ein Vorzelt bis zu 10 m^2 Grundfläche unberücksichtigt.

- Die Zulässigkeit von Nebengebäuden erfolgt nur als textliche Festsetzung

Im Nachgang wurde seitens des Ministeriums Folgendes ergänzt (E-Mail vom 19.12.2016):

- Für die Beurteilung der Beeinträchtigung des Schutzzwecks des LSG seien grundsätzlich nur die Bestandsgebäude maßgeblich, die zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung nachweislich genehmigt waren oder bei denen aufgrund objektiver Umstände von einer Legalität auszugehen ist (z.B. bei Wochenendhäusern aus der Zeit vor 1990).
- Es müsse eine genaue Bestandserhebung und Vermessung erfolgen.
- Richtschnur für Neubauten/Ersatzbauten sind die Maßgaben der BbgCWPV, es sei denn, der (nachweislich legale) Bestand ist deutlich kleiner oder größer.
- Im Ergebnis der Bebauungsplanung darf es zu keiner den Charakter der Landschaft verändernden zusätzlichen Bebauung oder Verdichtung/Erweiterung der vorhandenen Bebauung kommen.
- Ermöglicht werden soll und kann eine den heutigen Anforderungen gerecht werdende Erschließung der Wochenendhausgebiete (Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Müllabfuhr) sowie bestandserhaltende Baumaßnahmen an den vorhandenen Gebäuden bis hin zum Ersatzneubau, um die zukünftige Nutzung als Wochenendhaus zu gewährleisten.
- Die Zulässigkeit von Nebengebäuden ist textlich in engen Grenzen festzusetzen.

Die vorliegende Planung beruht auf dem Ergebnis dieser Abstimmung von 2016. Ziel ist es, die genehmigte Bebauung und Nutzung planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig eine zusätzliche Ausdehnung der Bebauung in den Landschaftsraum sowie eine wesentliche zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Versiegelung zu vermeiden. Die Festsetzungen orientieren sich daher grundsätzlich am vorhandenen baulichen Bestand. Die Baugrenzen werden eng um die bestehenden Gebäude geführt und die zulässigen Grundflächen werden grundstücksbezogen festgesetzt.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurden die vorhandenen Wohn- und Wochenendhäuser durch einen öffentlich bestellten Vermesser aufgenommen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen bestandsorientiert bzw. auf Grundlage der BbgCWPV.

Die nunmehr vorliegende Planung berücksichtigt diese besondere naturräumliche Situation durch eine konsequent bestandsorientierte Ausrichtung.

Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan wird ein erneuter Antrag beim MLEUV auf Zustimmung zur Planung im Landschaftsschutzgebiet gestellt.

2.10 Wald

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Waldflächen, siehe Abb. 13. Als Wald eingestuft werden der Südosten des Geltungsbereiches (Flurstücke 48, 49, 50, 55, 205, 206 sowie Teilflächen der Flurstücke 203 und 204). Hinzu kommt eine kleine Fläche auf dem Flurstück 91 im Nordwesten des Geltungsbereichs. Der Wald ist als lokaler Klimaschutzwald eingestuft.

Die Waldfläche stellt einen Bestandteil des vorhandenen Freiraum- und Landschaftsraumes dar und übernimmt neben ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auch klima- und landschaftsökologische Funktionen.

Der Wald wird im Bebauungsplan im Wesentlichen als Waldfläche gesichert – ausgenommen sind Flächen, auf denen sich genehmigte Wochenendhausbebauung bzw. die dazugehörige Wegeerschließung befindet (Teilflächen der Flurstücke 203 – 206 sowie 48, 49 und 50), siehe auch Kapitel 3.6.

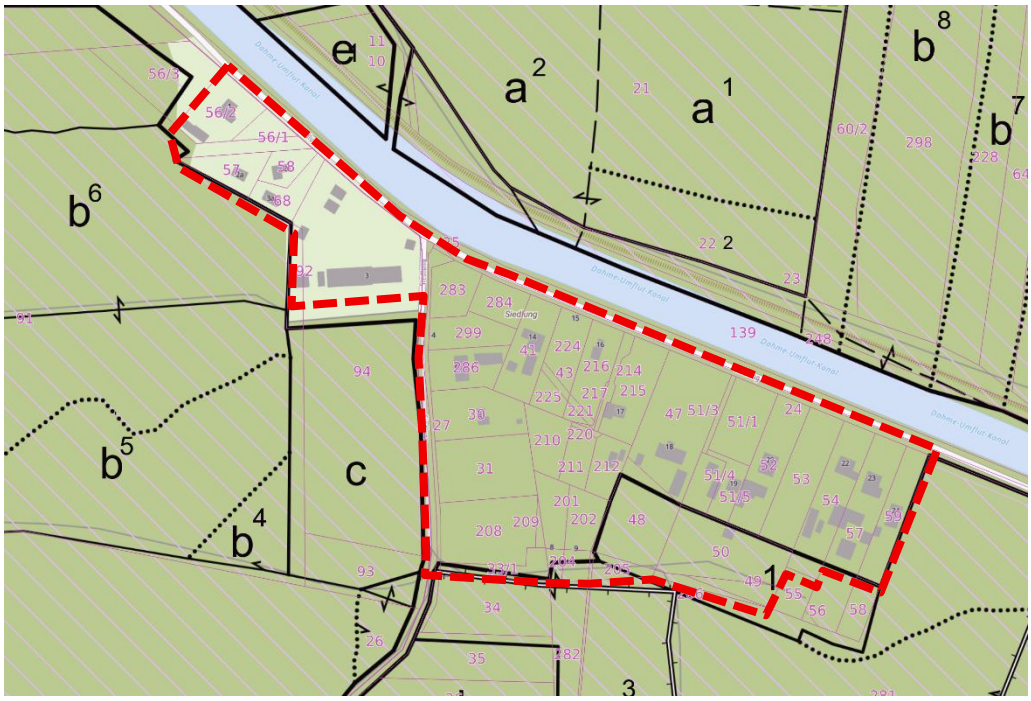


Abb. 13: Lage am Wald und lokalen Klimaschutzwald[17]

[17] https://www.brandenburg-forst.de/geopor-tal/#layer=fk.101.v.bright.0*alk.102.t.def.0*wfk_3100.6.t.default.0*bg_bm.2.v.def.0&zoom=17.884&lat=5772508&lon=416360 – Zugriff am 16.09.2026

2.11 Denkmalschutz

Denkmale

Im Planungsbereich sind derzeit keine dem Denkmalschutz und oder der Denkmalpflege unterliegenden Gebäude oder Einrichtungen bekannt.

Bodendenkmale

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem bekannten Bodendenkmalbereich. Das nächstgelegene Bodendenkmal (Nr. 12429) befindet sich mehr als 1.000 m vom Plangebiet entfernt. Eine Betroffenheit des Plangebietes ist daher nicht zu erwarten.

Es gelten folgende gesetzliche Regelungen: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Die Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

2.12 Hochwassergefährdung und Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der auf Grundlage des Brandenburgischen Wassergesetzes festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Dahme-Umflut-Kanal stellt einen hochwasserrelevanten Gewässerabschnitt dar. Eine unmittelbare Betroffenheit des Plangebiets durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist nach den vorliegenden Kartenunterlagen nicht gegeben.[18]

2.13 Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet gilt die Satzung der Stadt Märkisch Buchholz zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern vom 16.12.1994.

Außerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung ist die Verordnung des Landkreises Dahme-Spreewald zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen (Baumschutzverordnung - BaumSchV LDS) vom 28.09.2022 anzuwenden.

[18] https://apw.brandenburg.de/# - Zugriff am 31.08.2026

2.14 Kampfmittel/ Altlasten

Der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat in seinen Stellungnahmen vom 25.04.2012 und 13.06.2014 festgestellt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb eines kampfmittelbelasteten Gebietes liegt. Für alle künftigen Erdbewegungen und baulichen Eingriffe im Plangebiet ist daher zwingend das Vorliegen einer gültigen Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.[19]

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befänden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.[20]

[19] Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stellungnahmen vom 25.04.2012 und 13.06.2014

[20] Landkreis Dahme-Spreewald, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 27.04.2012 und vom 20.06.2014

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die nachfolgenden Festsetzungen bauen inhaltlich auf den Planungen und Abstimmungen der vergangenen Jahre auf. Dabei werden die bereits abgestimmten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Belange berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere die Lage des Plangebiets innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und die daraus resultierenden Anforderungen an die Sicherung der bestehenden Siedlungsstruktur, den Erhalt der vorhandenen Durchgrünung sowie den Schutz von Natur und Landschaft.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur und der angestrebten städtebaulichen Entwicklung in zwei Baugebiete gegliedert. Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete (WA) sowie Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wochenendhaus“. Die Festsetzungen entsprechen – mit zwei Ausnahmen - der genehmigten Grundstücksnutzung.

Mit der Differenzierung der Baugebiete wird der bestehenden Nutzungsmischung aus Dauerwohnen, Wochenend- und Erholungsnutzungen Rechnung getragen. Gleichzeitig werden die unterschiedlichen Nutzungsansprüche planungsrechtlich eindeutig voneinander abgegrenzt.

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die überwiegend dauerhaft zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA 1 bis 4) festgesetzt. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Wohngebäude und der damit verbundenen Wohnnutzung.

Von der grundsätzlich bestandsorientierten Festsetzung gibt es zwei Ausnahmen:

- Auf dem Grundstück Nr. 19 befand sich in der Vergangenheit ein Wohngebäude, das infolge einer Gasexplosion zerstört wurde. Auf diesem Grundstück soll wieder eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Diese Festsetzung knüpft an die ursprünglich vorhandene und genehmigte bauliche Nutzung des Grundstücks an und berücksichtigt die bauliche Vorprägung sowie die Lage des Grundstücks inmitten der Siedlung. Das zulässige Maß der Nutzung richtet sich hier an den in der näheren Umgebung befindlichen Gebäudebestand. Sie ermöglicht die Errichtung eines Einzelhauses.
- Auf dem Grundstück Siedlung Nr. 3 befindet sich eine genehmigte Nutzung als kleiner Pensionsbetrieb (Vermietung von vier Zimmern). Genehmigt sind zudem drei Wochenendhäuser. Die Eigentümer beabsichtigen aus Altersgründen, den Pensionsbetrieb aufzugeben und das Grundstück zum Wohnen zu nutzen. Aufgrund dieser besonderen Situation wird dieses Grundstück ins allgemeine Wohngebiet einbezogen, um dort eine Wohnnutzung zu ermöglichen.

Ziel ist es, in den Allgemeinen Wohngebieten neben Wohngebäuden auch solche Nutzungen zuzulassen, die mit der Wohnfunktion vereinbar sind und zur Versorgung bzw. zur sozialen und gesundheitlichen Infrastruktur des Gebietes beitragen können. Hierzu gehören die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Im Baugebiet WA 2 (bisher Pensionsbetrieb) sind Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig, um zu gewährleisten, dass die vorhandene Beherbergungsnutzung bis zur beabsichtigten Aufgabe der Nutzung weiter betrieben werden kann.

Zur Wahrung des bestehenden Gebietscharakters werden einzelne nach § 4 BauNVO grundsätzlich zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Hierzu zählen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Mit den Ausschlüssen soll insbesondere einer Nutzungsintensivierung und einer damit verbundenen zusätzlichen Verkehrs- und Störwirkung entgegengewirkt werden. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass der überwiegend durch Wohnnutzung geprägte und aufgelockerte Charakter der Gebiete erhalten bleibt.

Es wird daher folgendes festgesetzt:

Textliche Festsetzung Nr. 1.1

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4 und WA 5 sind gemäß § 4 (2) BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Nutzungen nicht zulässig sind:
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Rechtsgrundlage: § 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 1.2

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt die textliche Festsetzung 1.1 mit der Maßgabe, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sind.

Rechtsgrundlage: § 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

3.1.2 Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ (§ 10 BauNVO)

Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ dienen der Erholungs- und Wochenendnutzung. Mit der Festsetzung wird die bestehende Wochenendhausnutzung planungsrechtlich gesichert und entsprechend der vorhandenen kleinteiligen und durchgrünten Siedlungsstruktur geordnet weiterentwickelt.

Für die Einordnung der Wochenendhäuser ist § 1 Abs. 4 BbgCWPV maßgeblich.[21] Danach handelt es sich bei Wochenendhäusern um Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m² und einer Gesamthöhe von höchstens 4,0 m, die dem vorübergehenden Aufenthalt dienen. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz oder ein Vorzelt bis zu einer Grundfläche von 10 m² unberücksichtigt.

Im Bebauungsplan wird daher die zulässige bauliche Nutzung entsprechend der vorhandenen Struktur, des § 1 Abs. 4 BbgCWPV und unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets im Landschaftsschutzgebiet begrenzt. Zulässig sind ausschließlich eingeschossige Wochenendhäuser. Die Grundfläche wird durch Planeinschrieb festgesetzt. Im Regelfall gilt eine zulässige Grundfläche von bis zu 50 m².

Darüber hinaus sind je Grundstück höchstens ein Stellplatz und eine Zufahrt zulässig. Als Nebenanlage kann jeweils ein Gartenhaus errichtet werden.

Garagen, Carports sowie weitere, über die festgesetzte Gartenhausregelung hinausgehende Nebenanlagen sind nicht zulässig. Durch diese Begrenzung soll eine schleichende bauliche Verdichtung der Grundstücke vermieden und der vorhandene Charakter des Wochenendhausgebietes erhalten werden.

Die Begrenzung der Größe und Anzahl der baulichen Anlagen dient insbesondere dem Erhalt der kleinteiligen und durchgrünten Siedlungsstruktur, der Begrenzung der Bodenversiegelung sowie dem Schutz des Landschaftsbildes. Gleichzeitig wird den Eigentümern eine zeitgemäße und angemessene Nutzung der bestehenden Wochenendhausgrundstücke ermöglicht.

Die Festsetzungen berücksichtigen dabei die Planungen und Abstimmungen der vergangenen Jahre sowie die bereits abgestimmten Belange hinsichtlich der Lage des Plangebiets innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Ziel ist es, einen ausgewoge-

[21] Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung - BbgCWPV) vom 18. Mai 2005 (GVBl.II/05, [Nr. 14], S.254)

nen Rahmen zwischen der Sicherung der bestehenden Erholungsnutzung, den berechtigten Nutzungsinteressen der Grundstückseigentümer und den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes zu schaffen.

Es wird daher folgendes festgesetzt:

Textliche Festsetzung Nr. 1.3

Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ dienen der Wochenendnutzung. Zulässig sind:

- *Wochenendhäuser im Rahmen der jeweils festgesetzten Grundfläche (GR)*
- *je Wochenendhaus eine Terrasse, ein überdachter Freisitz oder ein Vorzelt mit einer Fläche von maximal 10 m²*
- *je Wochenendhaus ein Stellplatz mit Zufahrt*
- *je Wochenendhaus ein Gartenschuppen*

Garagen, Carports sowie weitere Nebenanlagen sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 10 Abs. 3 BauNVO

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden auf den Baugrundstücken jeweils die zulässige Grundfläche sowie die Geschossigkeit. Grundfläche bzw. Grundflächenzahl und Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhe sind gemäß § 16 Abs. 3 die Festsetzungen, die in einem Bebauungsplan stets zu treffen sind. Sie sind für dieses Plangebiet zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gleichzeitig ausreichend. Insbesondere die Festsetzung einer GFZ ist nicht erforderlich.

3.2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

<u>Grundfläche</u>

Die festgesetzten Grundflächen (GR) orientieren sich am Gebäudebestand. Dieser wurde durch einen Vermesser aufgenommen und bildet die Grundlage für die Festsetzungen. Die bestehenden Gebäude weisen aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur naturgemäß unterschiedliche Grundflächen auf. Die grundstücksbezogene Festsetzung der Grundflächen stellt sicher, dass die vorhandenen Hauptgebäude in ihrem derzeitigen Umfang berücksichtigt werden, jedoch keine Erweiterungen möglich sind.

Terrassen sind Bestandteil der Hauptanlage. Daher werden zur GR des Bestandsgebäudes jeweils 15 m² für eine Terrasse dazugerechnet

Die sich aus den vorhandenen Gebäuden rechnerisch ergebenden Grundflächenzahlen (GRZ) liegen zwischen 0,03 und 0,11 und damit auf einem äußerst niedrigen Niveau. Dies verdeutlicht die geringe bauliche Dichte und den stark durchgrünten, aufgelockerten Charakter des Plangebietes.

Grundsätzlich gilt die festgesetzte Grundfläche für alle baulichen Anlagen auf einem Grundstück. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch

Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich um bis zu 50 % überschritten werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 können im Bebauungsplan abweichende Regelungen getroffen werden. Dies erfolgt hier aus den folgenden Gründen: Aufgrund der bestandsorientierten Festsetzung der GR ergibt sich durch die gesetzliche Regelung auf zahlreichen Grundstücken nur ein geringer Spielraum für Überschreitungen. So liegt die zulässige GR auf einigen Grundstücken bei unter 80 m². Gleichzeitig ist ein Mindestmaß an zusätzlicher GR erforderlich, um die Anlagen unterbringen zu können, die für ein Wohnen nach heutigen Anforderungen erforderlich sind. Auszugehen ist als Mindestbedarf von einem Stellplatz mit Zufahrt (Flächenbedarf bei einer 5 m langen und 3 m breiten Zufahrt 27,5 m²) und einem Gartenschuppen (Flächenbedarf 6 m²). Rechnet man dies zusammen, ergibt sich eine GR von 33,5 m². Um noch einen kleinen weiteren Spielraum zu ermöglichen, wird daher festgesetzt, dass die GR durch die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen um bis zu 40 m² überschritten werden darf.

Dabei wird nicht verkannt, dass auf einigen Grundstücken ein einem größerem Umfang Nebenanlagen vorhanden sind. Diese haben Bestandsschutz, mittel- bis langfristig soll der Umfang an Nebenanlagen jedoch auf das festgesetzte Maß reduziert werden. Dies entspricht den dem städtebaulichen Ziel, den stark durchgrünten, waldnahen und aufgelockerten Charakter des Gebietes dauerhaft zu bewahren und den Boden- und Baumschutz aktiv zu fördern. Auch die Lage des Plangebiets im Landschaftsschutzgebiet erfordert es, die Versiegelung zu begrenzen.

Eine bestandsorientierte Festsetzung des Umfangs der zulässigen Nebenanlagen wäre zudem nicht sachgerecht. Die Situation ist grundstücksbezogen sehr unterschiedlich, und es gibt für die Nebenanlagen auch kaum Genehmigungen. Stattdessen wird davon ausgegangen, in welchem Umfang Nebenanlagen für eine zeitgemäße Grundstücksnutzung erforderlich sind

Mit diesem Festsetzungsmaß wird die gesetzliche 50-%-Überschreitungsklausel vollständig ersetzt. Die Grenze von 40 m² beschränkt die Versiegelung im Sinne des Klima- und Umweltschutzes auf das notwendige Maß, gewährt den Eigentümern jedoch gleichzeitig ausreichend Spielraum für eine zeitgemäße und funktionale Wohnfolgenutzung (Stellplätze, Gartenschuppen).

Auf dem Flurstück 92 teilw./94 teilw. befindet sich der Beherbergungsbetrieb, vgl. Kap. 3.1.1. Auch wenn auf dem Grundstück zukünftig gewohnt werden soll, wird in Anbetracht der derzeit noch laufenden Beherbergungsnutzung eine Überschreitung von 100 m² zugelassen. Dies erfolgt auch in Anbetracht der drei auf dem Grundstück vorhandenen Wochenendhäuser. Auf den Flurstücken 47 und 57 stehen jeweils zwei Wohngebäude. Daher wird für diese beiden Flurstücke eine Überschreitung von ebenfalls bis zu 80 m² zugelassen. Zudem wird zudem sowohl für den Beherbergungsbetrieb als auch für die Flurstücke 47 und 57 der Flächenbedarf von zwei Terrassen berücksichtigt.

Textliche Festsetzung Nr. 2.1

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt, dass zulässige Grundfläche für die Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, um bis zu 40 m² überschritten werden darf.

Im Baugebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche für die Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, um bis zu 100 m² überschritten werden.

Auf den Flurstücken 47 und 57 aus der Flur 9 darf die zulässige Grundfläche für die Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, um bis zu 80 m² überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Hinweis: Da die Flurstücksnummer 57 im Geltungsbereich zweimal vorkommt – einmal in der Flur 8 und einmal in der Flur 9 – wird zur Klarstellung auch die Flur angegeben.

Insgesamt dient die Festsetzung der Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur sowie einer bestandsorientierten Entwicklung der Wohngebiete. Eine zusätzliche bauliche Verdichtung und Versiegelung soll insbesondere aufgrund der Lage der Grundstücke in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) vermieden werden.

Eine städtebaulich begründete Ausnahme bildet das Flurstück 51/1 (Hausnr. 19). Für dieses Grundstück wird ein überbaubarer Grundstücksbereich (Baufenster) für ein Hauptgebäude mit einer Grundfläche (GR) von bis zu 135 m² festgesetzt. Ausgegangen wird von 120 m² Grundfläche für ein Einfamilienhaus zzgl. 15 m² für eine Terrasse. Mit dieser Festsetzung wird der historischen Situation Rechnung getragen, da auf dem Grundstück bis zu seiner Zerstörung durch eine Gasexplosion ein Wohngebäude in vergleichbarer Dimensionierung vorhanden war. Die Festsetzung dient hier demnach der Wiederherstellung des ursprünglichen Bestandes und fügt sich in die beabsichtigte bestandsorientierte Gesamtplanung ein.

Für das Allgemeine Wohngebiet ergibt sich folgende Bilanz. Zu berücksichtigen ist, dass auf den Flurstücken 47 und 57 (aus der Flur 9) zwei Gebäude stehen. Im Baugebiet WA 2 (Flurstücke 92 und 94 teilw.) ist eine Überschreitung bis 100 m² zulässig.

Flur	Flurstück(e)	Hausnr.	Grundstücks-größe in m²	Bestandsge-bäude in m² + 15 m² für Ter-rasse = GR	Entspricht GRZ	Zulässige GR inkl. Überschreitung in m²
8	56/2	**1**	1.296	101 + 15 = **116**	0,09	156
8	58	**2**	499	47 + 15 = **62**	0,12	102
8	57	**2a**	799	50 + 15 = **65**	0,08	105
8	94 teilw., 92 teilw.	**3**	4.926	396 + 36 + 36 + 38 + 15 + 15 + = **536**	0,11	636
8	68	**3a**	702	37+ 15 = **52**	0,07	92
9	286	**5**	1.064	120 + 15 = **135**	0,13	175
9	41	**14**	1.327	100 + 15 = **115**	0,09	155
9	216,221,219	**16**	1.181	49+ 15 = **64**	0,04	104
9	215	**17**	1.390	46 + 15 = **61**	0,05	101
9	47	**18**	3.043	97 + 15 + 73 + 15 = **200**	0,07	280
9	51/1	**19**	1.249	120 + 15 = **135**	0,11	175
9	52	**20**	1.701	75 + 15 = **90**	0,05	130
9	53	**21**	1.838	79 + 15 = **94**	0,05	134
9	54	**22**	1.880	128 + 15 = **143**	0,08	183
9	57 teilw.	**23**	1.729	105 + 79 + 15 + 15 = **214**	0,12	294
9	59	**24**	1.245	81+ 15 = **96**	0,08	136
	Summe		**25.869**	**2.178**	**0,08**	**2.958**
	Anteil Versieglung an der Gesamtfläche WA einschließlich Überschreitung		**11,4%**			

Tab. 3: Festsetzung GR in den Allgemeinen Wohngebieten

Insgesamt zeigt sich, dass die GRZ über alle Grundstücke gerechnet unterhalb von 0,1 liegt. Der zulässige Versiegelungsgrad im Wohngebiet einschließlich Nebenanlagen beträgt rund 11,4% der Wohngebietsfläche. Damit weist das Wohngebiet insgesamt einen sehr geringen Versiegelungsgrad auf und unterstreicht den aufgelockerten Charakter des Gebietes.

Geschossigkeit

Die Wohngebäude sind teilweise eingeschossig, teilweise haben sie ein ausgebautes Dachgeschoss. Da die Brandenburgische Bauordnung nicht zwischen Vollgeschoss und Nicht-Vollgeschoss differenziert, gilt ein Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss als zweigeschossig. Daher wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Um sicherzustellen, dass im Plangebiet auch zukünftig keine Gebäude entstehen, die zwei Vollgeschosse haben, wird eine baugestalterische Festsetzung (vgl. Kap. 3.8) getroffen. Diese regelt, dass ein zweites Geschoss gestalterisch als Dachgeschoss mit geneigtem Dach auszubilden ist.

3.2.2 Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ (§ 10 BauNVO)

Grundfläche

Die Festsetzung der Grundfläche (GR) im SO Wochenendhausgebiet orientiert sich, wie in den allgemeinen Wohngebieten, an dem durch einen Vermesser ermittelten Gebäudebestand und an den Vorgaben der Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung - BbgCWPV). Sie berücksichtigen zusätzlich den Bedarf für Stellplätze.

Die Grundflächen der vorhandenen Gebäude liegen zumeist in der Größenordnung von maximal 50 m² je Wochenendhaus. Sie entsprechen damit den Vorgaben der Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung - BbgCWPV), die gemäß § 1 Abs. 4 eine Grundfläche von höchstens 50 m² für Wochenendhäuser vorschreibt. Geregelt ist außerdem, dass bei der Ermittlung der Grundfläche ein überdachter Freisitz oder ein Vorzelt bis zu 10 m^2 Grundfläche unberücksichtigt bleiben. Vor dem Hintergrund dieser Regelung wird für Wochenendhäuser eine Grundfläche von 50 m² je Gebäude zugelassen.

Auf vier Grundstücken stehen Wochenendhäuser, die größer als 50 m² sind. Dies betrifft die Flurstücke 31, 202, 224 und 283. Die Gebäude auf den Flurstücken 202 und 224 überschreiten die Schwelle von 50 m² mit jeweils 57 m² Grundfläche nur um wenige Quadratmeter. Auf den Flurstücken 31 und 283 stehen mit 80 m² bzw. 74 m² größere Gebäude.

Für die Gebäude auf den Flurstücken 31, 202 und 224 liegen Genehmigungen vor. Für das Flurstück 283 existieren nur rudimentäre Unterlagen. Da das dortige Gebäude seit Jahrzehnten vorhanden ist, wird es, auch in Anbetracht einer erforderlichen Gleichbehandlung, ebenfalls in seinem Bestand gesichert. Auf dem Flurstück 31 – dem Grundstück Nr. 7a – befinden sich ein größeres sowie zwei kleinere Wochenendhäuser. Für das größere Gebäude wird eine Grundfläche von 80 m² festgesetzt, für die beiden kleineren je 50 m^2.

Die zulässige Grundfläche wird als Planeinschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.

Die in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelte Überschreitungsmöglichkeit der GR für Stellplätze und Nebenanlagen um 50 % wird auch im SO Wochenendhaus modifiziert. Sie wäre für eine angemessene Grundstücksnutzung nicht ausreichend, da auch für Wochenendhausgrundstücke der Flächenbedarf für einen Stellplatz und einen Gartenschuppen zu berücksichtigen ist. Es wird ein hierfür Flächenbedarf von 30 m² zugrunde gelegt, der entsprechend festgesetzt wird. Auf den Flurstücken 31 und 208 sind jeweils drei Wochenendhäuser vorhanden. Daher gilt dort eine Überschreitungsmöglichkeit bis 90 m². Da überdachte Freisitze oder Vorzelte bis zu 10 m² Grundfläche bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt bleiben, werden sie dementsprechend auch bei der Bemessung der Überschreitung der GRZ nicht herangezogen.

Textliche Festsetzung Nr. 2.2

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird in den Sondergebieten Wochenendhaus festgesetzt, dass zulässige Grundfläche für die Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, um bis zu 30 m² überschritten werden darf.

Auf den Flurstücken 31 und 208 aus der Flur 9 darf die zulässige Grundfläche für die Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, um bis zu 90 m² überschritten werden

Rechtsgrundlage: § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Es ergibt sich die folgende Bilanz:

Flur	Flurstück(e)	Haus Nr.	Grundstücksgröße in m²	GR je Gebäude	= GRZ	GR inkl. 30 m² Überschreitung
9	299	**4**	884	**50**	0,07	80
9	30	**6**	1.521	**50**	0,04	80
9	31	**7a**	2.125	80 + 50 + 50 = **180**	0,1	270
9	208	**7**	2.166	50 + 50 + 50 = **150**	0,08	240
9	201, 203, 209	**8**	952	**50**	0,06	80
9	202,204	**9**	1.019	**57**	0,07	87
9	48 teilw., 205 teilw.	**10**	878	**50**	0,07	80
9	49 teilw., 50 teilw., 206 teilw.	**11**	680	**50**	0,09	80
9	283	**12**	817	**74**	0,1	104
9	284	**13**	712	**50**	0,08	80
9	224, 225, 43	**15**	1.270	**57**	0,05	87
9	210	**17a**	830	**50**	0,07	80
9	211	**17b**	551	**50**	0,11	80
9	212	**17c**	675	**50**	0,09	80
9	51/4	**19**	548	**50**	0,11	80
9	51/5	**19**	548	**50**	0,11	80
	Summe		**16.176**	**1.268**	**0,08**	**1.868**
	Anteil Versieglung an der Gesamtfläche SO einschließlich Überschreitung	**11,5 %**				

Tab. 4: Festsetzung GR in den Sondergebieten Wochenendhäuser

Insgesamt zeigt sich, dass die GRZ über die gesamte SO-Fläche gerechnet bei weniger als 0,1 liegt. Der zulässige Versiegelungsgrad beträgt einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit etwa 11,5 %. Damit weist das Sondergebiet auch zukünftig einen geringen Versiegelungsgrad auf.

Geschossigkeit

Im Sondergebiet Wochenendhaus gilt, der Nutzung entsprechend, eine Eingeschossigkeit.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Als rechtssichere Grundlage für das weitere Verfahren und die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden sämtliche Hauptgebäude im gesamten Plangebiet – welches neben den allgemeinen Wohnbereichen auch die Sondergebiete für die Wochenendhausbebauung und die gewerbliche Beherbergung umfasst –durch einen öffentlich bestellten Vermesser eingemessen. Diese Bestandsdaten erfassen die tatsächlichen Raumstrukturen und baulichen Gegebenheiten.

Auf Basis dieser Vermessung erfolgt eine passgenaue Festsetzung der Baugrenzen, die sich eng an den vorhandenen Gebäudebestand anlehnt. Um den Grundsatz der planungsrechtlichen Bestandssicherung konsequent umzusetzen und den Eigentümern gleichzeitig den nötigen Spielraum für künftige, geringfügige bauliche Erhaltungsmaßnahmen, energetische Sanierungen (wie beispielsweise nachträgliche Fassadendämmungen) oder unwesentliche architektonische Ergänzungen zu ermöglichen, verlaufen die Baugrenzen mit einem Abstand von einem Meter um die Fassade des jeweiligen Gebäudes.

Damit wird einerseits die städtebauliche Ordnung gewahrt und eine unkontrollierte Ausuferung baulicher Anlagen verhindert, andererseits wird Bestand rechtlich abgesichert, ohne unnötige zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu generieren.

Auf dem Grundstück Nr. 7a umfasst die für dieses Grundstück festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche auch die dortigen Überdachungen. Daher ist die zulässige Grundfläche dort deutlich kleiner als die überbaubare Grundstücksfläche. Ansonsten entsprechen die Größen der überbaubaren Grundstücksflächen jeweils der Standfläche des Gebäudes zzgl. des Abstandsbereiches von einem Meter zwischen Gebäude und Baugrenze.

Aufgrund der baukörperbezogenen Festsetzungen ist eine Regelung erforderlich, wonach Terrassen (in den allgemeinen Wohngebieten) bzw. überdachte Freisitze und Vorzelte (Sondergebiet Wochenendhaus) außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

> ***Textliche Festsetzung Nr. 3***
>
> *In den allgemeinen Wohngebieten dürfen die Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.*
>
> *In den Sondergebieten Wochenendhaus dürfen die Baugrenzen durch Terrassen, überdachte Freisitze und Vorzelte um bis zu 2 Meter überschritten werden*
>
> *Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 5 BauNVO*

Nebenanlagen und Stellplätze können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Eine gesonderte Regelung im Bebauungsplan zu diesen Nutzungen ist daher ist nicht erforderlich.

3.4 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Eigentum der Stadt befindliche Straße „Siedlung“ (Flurstücke 24, 25, 26, 27, 33/1, 139 tlw., 179 tlw.), die das Gebiet von Nordwesten her erschließt. Zwischen den Grundstücken Siedlung Nr. 3 und 4 gabelt sich die Straße und führt mit einem weiteren Abzweig zum südlichen Rand des Plangebiets und endet dort mit einem Wendehammer.

Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen werden bestandsgemäß als solche festgesetzt und durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt.

Da die Straßenbegrenzungslinie abschnittsweise mit der Geltungsbereichsgrenze zusammenfällt, ist die folgende Festsetzung erforderlich:

> ***Textliche Festsetzung Nr. 4***
>
> *Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A-B, C-D und D-E zugleich Straßenbegrenzungslinie.*
>
> *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dient der städtebaulichen Sicherung der Erschließung einzelner Grundstücke, die keine unmittelbare Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche haben. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beinhalten jeweils ein Geh- und Fahrrecht für die Eigentümer und Nutzer der betreffenden Flurstücke sowie ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht für die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger. Die Festsetzung bedeutet, dass der begünstige Eigentümer einen Anspruch darauf hat, ein entsprechendes Recht eingeräumt zu bekommen. Soweit zur Erschließung privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Sicherungen bestehen, bleiben diese von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

Folgende Geh-, Fahr- und Leitungerechte sind erforderlich:

Das Wohngrundstück Siedlung Nr. 2A (Flurstück 57, Flur 8) wird über eine private Wegefläche erschlossen. Zur Sicherung der Erschließung wird für die mit „A“ bezeichnete Wegefläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 3,0 m festgesetzt.

> ***Textliche Festsetzung Nr. 5.1***
>
> *Die mit „A“ bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten des Flurstücks 57 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.*
>
> *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

Die mit Wochenendhäusern bebauten Flurstücke 210, 211 und 212 sowie die beiden ebenfalls als Wochenendhausgrundstücke genutzten Flurstücke 51/4 und 51/5 befinden sich im rückwärtigen Bereich der Wohnbauflächen und besitzen keine direkte Anbindung an das öffentliche Straßennetz. Es werden mit „B“ und „C“ bezeichneten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Mangels alternativer Zuwegungsmöglichkeiten sind diese Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zwingend erforderlich.

Textliche Festsetzung Nr. 5.2

Die mit „B“ bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten Flurstücke 210, 211 und 212 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 5.3

Die mit „C“ bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Flurstücke 51/4 und 51/5 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Eine etwas andere Situation besteht im Hinblick auf die Grundstücke Nr. 9 (Flurstück 204), Nr. 10 (Flurstück 205) und Nr. 11 (Flurstücke 49, 50, 206) im Südosten des Plangebietes. Zusammen mit dem Grundstück Nr. 8 bilden sie die letzten vier Grundstücke am südlichen Rand des Plangebietes. Die Erschließung der im äußeren Süden gelegenen Grundstücke Nr. 10 und 11 kann baulich ausschließlich über die davorliegenden Grundstücke Nr. 8 und 9 erfolgen.

Diese Grundstücke verfügen ebenfalls über keine unmittelbare Anbindung an die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche. Sie werden über einen Waldweg erschlossen, der in einem früheren Planentwurf als Verkehrsfläche festgesetzt war. Eine Festsetzung als Verkehrsfläche wird jedoch nicht mehr als zielführend angesehen, da sich die Erschließungsfunktion auf die beiden Wochenendgrundstücke und die östlich davon gelegene Waldfläche beschränkt. Wege in Waldflächen sind Bestandteil des Waldes und bedürfen keiner gesonderten Festsetzung.

Da diese Wegeverbindung – neben der Erschließung der beiden Wochenendgrundstücke - als Zugang zum angrenzenden Waldgebiet dient, wird das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dies sichert neben der privaten Erschließung der Grundstücke auch die soziale Funktion des Freiraums sowie die Erreichbarkeit des Waldes für die Bevölkerung und für forstwirtschaftliche Zwecke.

Textliche Festsetzung Nr. 5.4

Die mit „D“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

3.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.6.1 Wasser- und luftdurchlässiger Bauweise

Zur Reduzierung der Versiegelung und zur Förderung der natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser wird in der textlichen Festsetzung 4.1 festgesetzt, dass Stellplatzflächen und deren Zufahrten auf den Baugrundstücken nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt werden dürfen. Hierdurch wird der Anteil vollständig versiegelter Flächen begrenzt und die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken unterstützt.

Zulässig sind beispielsweise Rasensteine, Schotterrasen oder Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mehr als 30 %. Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich einschränken, wie etwa Betonunterbauten, Fugenverguss, Asphalt oder Beton, werden ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 6.1

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.6.2 Erhaltung Bäume

Im Bereich des Flurstücks 56/1 befindet sich ein erhaltenswerter Bestand an Eichen. Die Bäume prägen das Orts- und Landschaftsbild und leisten einen wichtigen Beitrag zur Durchgrünung und ökologischen Qualität des Plangebiets.

Zur Sicherung dieses Bestands werden die vorhandenen Eichen zum dauerhaften Erhalt festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 6.2

Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Eichenbestände sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch standortgerechte Eichen gleicher Art zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

3.6.3 Anpflanzung Bäume

Die Festsetzung 6.3 zur Anpflanzung von Laubbäumen dient der Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Plangebietes und der gestalterischen Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebung. Durch die Pflanzung heimischer Laubbäume wird zudem ein Beitrag zur Verbesserung der ökologischen Qualität der Grundstücke geleistet.

Die Vorgabe von einem Baum je angefangene 200 m² Grundstücksfläche stellt eine angemessene und gleichmäßige Begrünung der Grundstücksflächen sicher. Dabei können vorhandene Bäume gleicher Mindestqualität angerechnet werden, sodass der bestehende Baumbestand berücksichtigt wird.

Die Verpflichtung zur dauerhaften Erhaltung, Pflege und zum Ersatz abgängiger Bäume gewährleistet, dass die festgesetzte Begrünung langfristig erhalten bleibt und ihre gestalterischen und ökologischen Funktionen dauerhaft erfüllt.

Textliche Festsetzung Nr. 6.3

Auf den Grundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein heimischer Baum als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der erforderlichen Anzahl der anzupflanzenden Bäume können vorhandene Bäume gleicher Mindestqualität angerechnet werden. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Verwendung von Bäumen aus der Pflanzliste wird empfohlen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

3.6.4 Pflanzliste

Die nachfolgende Pflanzliste dient der Empfehlung geeigneter, standortgerechter und überwiegend heimischer Gehölzarten für die Umsetzung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen. Sie umfasst Bäume und Sträucher. Durch die Verwendung entsprechender Arten soll eine ökologisch wertvolle und an das örtliche Erscheinungsbild angepasste Bepflanzung gefördert werden. Die Pflanzlisten haben dabei empfehlenden Charakter und lassen ausreichend Spielraum für eine individuelle Gestaltung der Grundstücke.

Pflanzliste

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Berberis vulgaris L.	Gemeine Berberitze
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn

Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juniperus communis L.	Gemeiner Wacholder
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer x
Populus nigra	Schwarz-Pappelx
Populus tremula	Zitter-Pappe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster agg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis L.	Bruch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide

Salix triandra agg.	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix × rubens (S. alba × fragilis)	Hohe Weide/Kopf-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

3.7 Wald

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im südöstlichen Bereich eine Teilfläche des dort gelegenen Klimaschutzwaldes sowie im Nordwesten eine kleines Stück Wald ohne Funktionszuweisung. Die Waldfläche stellt einen wesentlichen Bestandteil des vorhandenen Freiraum- und Landschaftsraumes dar. Sie übernimmt neben ihrer Funktion als Lebensraum für Fauna und Flora wichtige klima- und landschaftsökologische Funktionen.

Aus diesem Grund wird der Wald im Bebauungsplan im Wesentlichen als Waldfläche Aus diesem Grund wird der Wald im Bebauungsplan im Wesentlichen als Waldfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt und in seinem Bestand gesichert. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist ein Bereich im Süden (Teilfläche der Flurstücke 203, 204, 205, 206, 48, 49, 50 und 179). Er umfasst etwa 1.563 m². Auf den betreffenden Flächen der Flurstücke 48 und 50 befinden sich zwei Wochenendhäuser (Siedlung Nr. 10 und Nr. 11), die ausweislich der vorliegenden Unterlagen genehmigt worden sind. Die übrigen betroffenen Teile der Flurstücke 203 bis 206 und 49 sind Bestandteile der beiden westlich angrenzenden Wochenendgrundstücke, für die, soweit bekannt, ebenfalls Genehmigungen vorliegen bzw. dienen der Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht D). Das Flurstück 179 steht im Eigentum der Stadt Märkisch Buchholz.

Vor diesem Hintergrund werden diese Waldflächen in das Sondergebiet Wochenendhaus einbezogen. Dies dient auch dazu, die planungsrechtliche Situation in diesem Bereich abschließend zu ordnen. Die Abgrenzung zwischen dem Sondergebiet und dem Wald erfolgt so, dass ein Mindestabstand von 5 Metern zwischen der Baugrenze auf den Flurstücken 48 bzw. 50 und dem Wald eingehalten wird.

3.8 Örtliche Bauvorschriften

Ausbildung des zweiten Geschosses, Dachformen

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, das zahlreiche Gebäude ein ausgebautes Dachgeschoss haben. Da die Brandenburgische Bauordnung nicht zwischen Vollgeschossen und Nicht-Vollgeschossen differenziert, ist eine Zweigeschossigkeit erforderlich, um ein Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss nach deren Abgang ggf. neu errichten zu können.

Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass kein Gebäude entstehen kann, das zwei Vollgeschosse hat. Ein solches Gebäude wäre ein Fremdkörper und würde sich in die Umgebung nicht einfügen. Typische Dachformen sind insbesondere Satteldächer, darüber hinaus werden auch Wald- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Es wird die folgende gestalterische Festsetzung getroffen:

> ***Textliche Festsetzung Nr. 7.1***
>
> *In den allgemeinen Wohngebieten ist ein zweites Geschoss als Dachgeschoss mit geneigtem Dach auszuführen. Zulässige Dachformen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer*
>
> *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO.*

Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen der Sicherung eines einheitlichen und offenen Erscheinungsbildes des Plangebiets sowie der Vermeidung einer übermäßigen Abschottung der Grundstücke. Die Begrenzung der Höhe auf 1,20 m ermöglicht eine klare Grundstücksabgrenzung, ohne die Sichtbeziehungen und das Ortsbild wesentlich zu beeinträchtigen.

Durch die Zulässigkeit von Holz- und Metallzäunen sowie Hecken wird eine angemessene gestalterische Vielfalt ermöglicht. Blickdichte Einfriedungen und Gabionen werden ausgeschlossen, da diese zu einer starken räumlichen Abschottung und einer Beeinträchtigung des offenen Siedlungsbildes führen können.

Der geforderte Abstand der Einfriedungen zum Gelände bzw. die Schaffung entsprechender Durchlässe ermöglicht Kleinsäugern und anderen bodengebundenen Tieren die ungehinderte Durchquerung der Grundstücke. Damit wird die ökologische Durchlässigkeit des Plangebiets erhalten und gefördert.

Die Regelungen gelten gleichermaßen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, um auch dort ein einheitliches und ortsbildgerechtes Erscheinungsbild sicherzustellen.

Textliche Festsetzung Nr. 7.2

Einfriedungen sind nur als Hecken oder offene Holz-/Metallzäune bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Blickdichte Zäune und Gabionen sind unzulässig.

Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm oder regelmäßige, bodennahe Durchlässe aufweisen. Dies gilt auch entlang öffentlicher Verkehrsflächen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO.

3.9 Nachrichtliche Übernahme

Bei nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des LSG „Dahme-Heideseen“.

3.10 Freihaltung von Gewässern und Uferzonen (§ 61 BNatSchG)

Das Plangebiet grenzt nördlich an ein Gewässer I. Ordnung (Dahme-Umflutkanal) an. Gemäß § 61 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt an Gewässern erster Ordnung im Abstand von bis zu 50 Metern von der Uferlinie grundsätzlich ein gesetzliches Verbot, bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu verändern.

In diesem Fall ist Bebauung innerhalb des 50m-Bereichs vorhanden, die in ihrem Bestand gesichert, jedoch nicht erweitert werden soll. Vor dem Hintergrund der Bestandssituation ist es abwägungsgerecht, von dem 40m-Abstandsstreifen insoweit abzuweichen, wie es die Sicherung des baulichen Bestandes erfordert.

3.11 Hinweise

1. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Baumschutzsatzung der Stadt Märkisch Buchholz in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung zu beachten.
3. Gewässerbenutzungen (Niederschlagseinleitungen, Oberflächenwasser- bzw. Grundwasser-entnahmen z. B. während der Bauphase) bedürften gemäß § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis. Nach § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Brunnen / Wärmepumpen) anzeigepflichtig.

3.12 Flächenbilanz

Für diesen Bebauungsplan ergibt sich die folgende Flächenbilanz:

Geplante Nutzung	**Flächengröße in m²**
WA 1	3.952
WA 2	4.927
WA 3	2.390
WA 4	5.920
WA 5	9.442
SO 1 Wochenendhaus	2.413
SO 2 Wochenendhaus	12.742
SO 3 Wochenendhaus	1.245
Private Grünfläche	363
Öffentliche Verkehrsfläche	6.432
Wald	4.130
Summe	**53.956**

Tab. 5: Flächenbilanz

Hinweis: Die Flächenangaben der Baugebiete weichen von den addierten Grundstücksgrößen in den Tabellen 3 und 4 etwas ab, weil dort einige Flächen, die der Erschließung dienen, nicht berücksichtigt sind (Flurstück 91, GFL B und C).

4 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans betroffen werden können. Er ist entsprechend der Anlage 1 des BauGB gegliedert. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Gliederung des Umweltberichts entspricht den Vorgaben der Anlage 1 des BauGB.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren kontinuierlich fortgeschrieben und berücksichtigt jeweils den aktuellen Datenstand.

4.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des B-Plans ist es, die bestehende bauliche Struktur einer lockeren, durchgrünten Wohn- und Wochenendhausbebauung zu sichern und insbesondere die Versiegelung zu begrenzen. Das Ziel einer Begrenzung der Versiegelung gilt insbesondere auch im Hinblick auf die Lage des Plangebiets im Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“.

Zur Umsetzung dieses Ziels sieht der Bebauungsplan insbesondere folgende Festsetzungen vor:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, wobei einige Nutzungen ausgeschlossen werden,
- Sondergebiet das der Erholung dient, Wochenendhäuser
- Festsetzungen zum Maß der Nutzung (zulässige GR, Geschossigkeit) entsprechend der jeweils vorhandenen Bebauung
- Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend der jeweils vorhandenen Bebauung
- Festsetzung von Grünflächen und Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen
- Festsetzungen zur Gestaltung (Ausbildung des zweiten Vollgeschoss als Dachgeschoss, Dachformen, Einfriedungen)
- Sicherung der Erschließung über Festsetzung von Verkehrsflächen und Geh- und Fahrrechten
- Festsetzung von Waldflächen

Umfang des Vorhabens (Festsetzungen Bebauungsplan)

Geplante Nutzung	Flächengröße	bebaubar in %	Max. überbaubare Fläche (GR) gem. Festsetzung	Verbleibende unversiegelte Flächen
Allgemeine Wohngebiete	26.631	11,1	2.958	23.673
Sondergebiete Wochenendhaus	16.400	11,4	1.868	14.532
Öffentliche Verkehrsfläche	6.432	-	6.432	0
Private Grünfläche	363	-	-	363
Wald	4.130	-	-	4.130
Summe	**53.956**		**11.258**	**42.698**

Tab. 6: Geplante Nutzungen und Flächengrößen

Hinweis: Die Flächenangaben der Baugebiete weichen von den addierten Grundstücksgrößen in den Tabellen 3 und 4 etwas ab, weil dort einige Flächen, die der Erschließung dienen, nicht berücksichtigt sind (Flurstück 91, GFL B und C).

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden bestandsgemäß übernommen.

4.1.1 Inanspruchnahme von Grund und Boden

Aus den Tabellen 3 und 4 (zulässige GR in den WA- und SO-Gebieten) ergibt sich, dass nach den Festsetzungen des Bebauungsplans bis zu 2.958 m² Fläche in den Baugebieten WA 1 bis WA 5 und bis zu 1.868 m² in den Baugebieten SO 1 bis SO 3 versiegelt werden dürfen. Dies sind zusammengerechnet 4.826 m² bzw. rund 0,48 ha. Die Verkehrsflächen sind nicht berücksichtigt. Sie sind vorhanden, so dass der Bebauungsplan keine neuen Baurechte schafft.

Die Festsetzungen für die Hauptanlagen erfolgen bestandsorientiert. Für die Nebenanlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der GR mitzurechnen sind, wird eine pauschale Überschreitungsmöglichkeit der GR von im Regelfall 40 m² (WA) bzw. 30 m² (SO) festgesetzt. Auf einigen Grundstücken ist mehr Fläche mit Nebenanlagen überbaut, als zukünftig zulässig ist. Eine bestandsorientierte Festsetzung des Umfangs der zulässigen Nebenanlagen wäre jedoch nicht sachgerecht. Die Situation ist grundstücksbezogen sehr unterschiedlich, und es gibt für die Nebenanlagen auch kaum Genehmigungen. Stattdessen wird davon ausgegangen, in welchem Umfang Nebenanlagen für eine zeitgemäße Grundstücksnutzung erforderlich sind, vgl. hierzu Kap. 3.2.1 und 3.2.2.

Um die Inanspruchnahme von Grund und Boden infolge der Festsetzungen des Bebauungsplans zu ermitteln, muss die Planung dem Bestand gegenübergestellt werden. Der Umfang der im Bestand vorhandenen Überbauung mit Nebenanlagen wurde anhand der vorliegenden Plangrundlagen ermittelt. Eine exakte Erfassung ist

nicht möglich, da nicht alle Nebenanlagen eingemessen worden sind und eine Ermittlung anhand von Luftbildern auf Schwierigkeiten stößt. Nach überschlägiger Ermittlung sind im Bestand Nebenanlagen im Umfang von zusammengerechnet 4.531 m² vorhanden, wobei die Fläche in der Realität wahrscheinlich noch etwas größer ist, weil der dichte Baumbestand kleinere Nebenanlagen verdecken kann. Geht man davon aus, dass diese Zahl in etwa zutrifft, bedeutet dies, dass **die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Mehrversiegelung von etwa 300 m² ermöglichen.** In dieser Größenordnung ergibt sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ein Eingriff in den Naturhaushalt.

4.2 Relevante Ziele des Umweltberichtes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte übergeordneter Planungen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind, wiedergegeben.

4.2.1 Fachgesetze

Folgende Gesetze und Fachplanungen liegen dem Umweltbericht zugrunde:

Baurecht - Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB

Naturschutzrecht

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichen Interesse; das Netz Natura 2000 besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie)

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1 a (3) BauGB zu bilanzieren und ggf. auszugleichen. Wald soll nach § 1a (2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Nach LWaldG Brandenburg ist ein Waldverlust durch Erstaufforstung auszugleichen. Bei der Bewertung des Waldverlusts sind ökologische Qualitäten, Erholungspotenzial und forstwirtschaftliche Bedeutung der umzuwandelnden Waldfläche zu berücksichtigen.

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wild lebende der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören sowie wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu gewährleisten,

dass die Umsetzung einer Planung nicht an artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen scheitert. Ansonsten wäre die Planung nicht realisierbar und damit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Wasserrecht

- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: § 6 Wasserhaushaltsgesetz WHG); hinsichtlich des Grund- und Oberflächenwassers gibt § 47 WHG das Erreichen und Erhalten eines guten mengenmäßigen Zustands sowie eines guten chemischen Zustands vor. Das Verbesserungsgebot und Verschlechterungsverbot der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ist maßgebend.
- Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Möglichst Versickerung von Niederschlagswasser

Immissionsschutzrecht

- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 und 3 BImSchG)
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen; die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung (aus § 6 KrWG)

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind schädliche Umwelteinwirkungen, vor allem Lärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen, zu begrenzen. Dabei sind für Verkehrslärm die 16. BImSchV und die Richtwerte nach DIN 18005 zu berücksichtigen. Die Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 betragen für

- Mischgebiete (MI) tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) für Verkehrslärm,
- Allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für Verkehrslärm.

Klimaschutzrecht

- Erfordernis von Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung tragen. Hierbei sind die Klimaschutzziele gemäß §§ 3 und 4 KSG zu beachten. Reduzierung der Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 65 % und bis 2040 um mindestens 88% (§ 3), Festlegung jährlicher Minderungsziele durch die Vergabe von Jahresimmissionsmengen für die Sektoren Energiewirtschaft, Industrie, Verkehr, Gebäude, Landwirtschaft sowie Abfallwirtschaft und Sonstiges (§ 4).

Denkmalrecht

- Denkmale sind als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. (§ 1 BbgDSchG)

Bodenschutzgesetz

- Die Funktionen des Bodens sind zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. (§ 1 BBodSchG)

Zentrale Fachgesetze und deren wesentliche Umweltschutzziele sind u.a.:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) 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).
- 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).

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) 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]).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17]).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.

Die Ziele und Umweltbelange aus den einschlägigen Fachgesetzen für das anstehende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Zusammenhang der folgenden Kapitel erläutert.

4.2.2 Fachpläne

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten Fachpläne, die darin formulierten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans dargestellt:

An übergeordneten relevanten Planungen für den Umweltbericht liegen u. a. folgende Fachplanungen vor:

- Landschaftsprogramm Brandenburg
- Landschaftsrahmenplan Zossen- Königs Wusterhausen

Die Inhalte und Ziele der Fachplanungen können dem Kapitel 2 der Begründung entnommen werden.

4.3 Datengrundlage und Methodik der Umweltprüfung

4.3.1 Datengrundlage

Neben den aktuellen und früheren Planungsständen des Bebauungsplans sowie den einschlägigen Fachplanungen wurden weitere Datengrundlagen zur Prüfung der umweltrelevanten Belange ausgewertet. Hierzu zählen insbesondere:

- Geoportal Brandenburg
- Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro)
- Sachliche Teilpläne und Fachplanungen
- Daten des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (LfU)
- Daten des Landesbetriebs Forst Brandenburg
- Schutzgebiets- und Biotopdaten
- Boden-, Wasser- und Klimadaten
- Topografische Karten und aktuelle Luftbilder
- vorliegende Artenschutzgutachten (Stand 2013)

Die Daten wurden insbesondere zur Beurteilung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Landschaftsbild sowie Mensch und menschliche Gesundheit herangezogen.

4.3.2 Methodik

Zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wird entsprechend Anlage 1 zum BauGB zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, durchgeführt. Dazu wird das komplexe Themengeflecht „Umwelt“ nach den einzelnen Schutzgütern untergliedert und unter Berücksichtigung schutzgutspezifischer Umweltziele und Wirkräume analysiert. Auch wird eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gegeben.

Hieran schließt sich eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung an. Hierzu werden die möglichen erheblichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen, auch einschließlich indirekter, sekundärer und kumulativer Auswirkungen und Wechselwirkungen, beschrieben. Den aufgeführten relevanten Umweltschutzzielen wird dabei Rechnung getragen; insbesondere dienen sie als Beurteilungsmaßstäbe für die Umweltverträglichkeit.

Es folgen u. a. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder

soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie eine Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

Die jeweils schutzgutbezogene Abarbeitung erfordert abschließend eine die einzelnen Umweltauswirkungen in Beziehung setzende Gesamtbeurteilung, die in enger Verbindung mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB) vorgenommen wird.

4.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um eine schutzgutbezogene Bestandsbeschreibung und -bewertung gemäß den Vorgaben der Anlage 1 BauGB. Es wird der aktuelle Zustand der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d) aufgeführten Schutzgüter beschrieben, das sind die Schutzgüter:

a) Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen,

b) Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten. Von der hier vorliegenden Planung sind keine Natura-2000-Gebiete betroffen.

c) Mensch und die menschliche Gesundheit

d) Kultur- und sonstige Sachgüter

Betrachtet werden zudem die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Es erfolgt jeweils eine Bewertung und Prognose der im Zuge der Planungsrealisierung zu erwartenden (positiven und negativen) Auswirkungen auf die Schutzgüter. Dabei können sowohl zeitlich begrenzte als auch dauerhafte Folgen für die einzelnen Schutzgüter entstehen. Die im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführten Berechnungen erfolgen auf der Grundlage von Herstellungskostenansätzen, welche in Kostenäquivalente umgerechnet werden. Die in den nachfolgenden Kapiteln angesetzten Kosten beruhen auf Erfahrungswerte und der Kostenberechnung des Barnimer Modells 2020.

Die Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung berücksichtigen zusätzlich die folgenden Belange:

e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umfang mit Abfällen und Abwässern,

f) Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Umgang mit Energie,

g) Darstellung von Landschaftsplänen und von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.

h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Dabei wird auch auf die eventuell vorhandenen Vorbelastungen eingegangen.

In Kap. 4.7 werden Maßnahmen beschrieben, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung wird auch erläutert, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abgedeckt werden.

4.4.1 Naturraum und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftsgroßeinheit des Norddeutschen Tieflandes und gehört dem Landschaftstyp „Gewässerreiche Waldlandschaft“ an. Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Landschaftraum Dahme-Seengebiet.

Das Dahme-Seengebiet ist ein überwiegend ebenes Talsandgebiet südöstlich von Berlin, das durch zahlreiche Seen, Rinnen und großflächige Kiefernwälder geprägt ist. Die Höhenlagen bewegen sich meist zwischen 35 und 60 m, lokal werden bis zu 95 m erreicht. Besonders im Raum Märkisch Buchholz treten ausgedehnte Talsandflächen mit Dünenfeldern und Dünenketten auf. Die sandigen Böden werden überwiegend forstwirtschaftlich genutzt und sind durch kleinere Acker- und Grünlandflächen sowie in den Niederungen durch anmoorige Böden ergänzt.

Prägend ist zudem das Gewässernetz mit der Dahme als Hauptfluss, die über kleinere Wasserläufe und Kanäle mit zahlreichen Seen verbunden ist. Zahlreiche Naturschutzgebiete sichern wertvolle Laubwald-, Seen-, Feuchtwiesen- und Bruchwaldkomplexe. Die naturnahen Gewässer und Feuchtlebensräume besitzen insbesondere für den Vogel- und Biotopverbund eine überregionale Bedeutung.[22]

4.4.2 Schutzgut Boden

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Weiterhin ist § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten, wonach u.a. mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Zudem sollen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Bestand und Bewertung, Vorbelastung

Bodenart und Bodengüte

[22] https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/dahme-seengebiet - Zugriff am 11.09.2026

Das Plangebiet lässt sich hinsichtlich der Bodenverhältnisse in zwei Bereiche gliedern, vgl. Abb. 13. Im Norden des Plangebiets ist überwiegend die Bodeneinheit 21 (blaue Fläche) verbreitet. Hier dominieren Gleye und Humusgleye aus Flusssand; vereinzelt treten Reliktgleye sowie Erdniedermoore auf. Im südlichen Bereich des Plangebiets ist dagegen überwiegend die Bodeneinheit 2 (gelbe Flächen) anzutreffen, die durch Podsole und Braunerde-Podsole aus Flugsand geprägt ist. Damit zeigt sich innerhalb des Plangebiets ein Wechsel von grundwasserbeeinflussten Böden im Norden zu überwiegend trockenen, nährstoffarmen Sandböden im Süden.



Abb. 14: Bodenübersichtskarte mit Geltungsbereich[23]

Der Oberboden wird in beiden Bereichen überwiegend durch sandige Bodenarten geprägt. Vorherrschend sind die Bodenarten Ss(mSfs) und Ss(fSms), die einen überwiegend sandigen Oberboden mit unterschiedlichen Anteilen von Mittel- und Feinsand kennzeichnen. Dies entspricht den für das Dahme-Seengebiet typischen sandigen Ausgangssubstraten.[24]

Bodengüte

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet unterscheiden sich zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich. Im Norden (Bodeneinheit 21) liegen überwiegend Bodenzah-

[23] https://geo.brandenburg.de/?page=Boden---Basisdaten&views=Ebenen- - Zugriff am 11.09.2026
[24] https://geo.brandenburg.de/?page=Boden---Basisdaten&views=Ebenen-#data_s=id%3AdataSource_40-Oberbodenarten_%C3%9Cbersichtskarte_6950-0%3A9776 - Zugriff am 11.09.2026

len von 30 - 50, verbreitet auch unter 30, vor. Im Süden (Bodeneinheit 2) sind dagegen vorherrschend Bodenzahlen unter 30 anzutreffen, was auf eine geringere natürliche Bodenfruchtbarkeit hinweist.[25]

Erosionsgefährdung

Die Erosionsgefährdung durch Wasser ist ein potentieller Wert aus den Faktoren Substrat und Hangneigung. Bodenerosion durch Wasser wird durch Niederschläge ausgelöst. Die Art und Menge der Abspülung sind auch abhängig von der Dichte der Vegetation.

Eine Gefährdung der Böden durch Wind- oder Wassererosion sind im Plangebiet nicht verzeichnet. Insgesamt besitzen insbesondere die grundwasserbeeinflussten Gleyböden im nördlichen Bereich aufgrund ihres hohen Retentionspotenzials eine besondere Bedeutung für den Wasserhaushalt und die natürlichen Bodenfunktionen.

Altlasten, Kampfmittel

Der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat in seinen Stellungnahmen vom 25.04.2012 und 13.06.2014 festgestellt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb eines kampfmittelbelasteten Gebietes liegt. Für alle künftigen Erdbewegungen und baulichen Eingriffe im Plangebiet ist daher zwingend das Vorliegen einer gültigen Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.[26]

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befänden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.[27]

Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Bodendenkmalflächen[28].

Versiegelung

Die Versiegelung im Bestand konnte nur annäherungsweise ermittelt werden. Nicht alle Nebengebäude im Plangebiet sind eingemessen, und eine Auswertung anhand von Luftbildern wird durch den dichten Baumbestand erschwert. Das Ergebnis der Ermittlung ist in Abb. 15 dargestellt. Danach beläuft sich die Versiegelung durch bauliche Anlagen (Wohngebäude, Wochenendhäuser, Nebenanlagen) auf insgesamt 4.531 m². In der Realität ist dieser Wert wahrscheinlich etwas höher, weil einige Nebenanlagen von Bäumen verdeckt werden und daher im Luftbild nicht sichtbar sind

[25] https://geo.brandenburg.de/?page=Boden---Auswertungen&views=Ebenen-#data_s=id%3AdataSource_40-Substrate_9818-4%3A10038 – Zugriff am 11.09.2026
[26] Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stellungnahmen vom 25.04.2012 und 13.06.2014
[27] Landkreis Dahme-Spreewald, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 27.04.2012 und vom 20.06.2014
[28] https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/3752 - Zugriff am 11.09.2026

Bewertung der Bodenverhältnisse

Insgesamt ist das Schutzgut Boden im Plangebiet aufgrund des sehr geringen Versiegelungsgrades nur gering vorbelastet. Die überwiegend unversiegelten Böden erfüllen weiterhin wesentliche natürliche Bodenfunktionen. Die vorhandene bauliche Nutzung führt zwar zu einer anthropogenen Überprägung einzelner Bereiche, eine flächige oder erhebliche Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen ist aufgrund des geringen Versiegelungsgrades jedoch nicht gegeben.



Abb. 15: Darstellung der Versiegelung im Bestand

4.4.3 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich ist bereits baulich in Anspruch genommen und weist eine bestehende Nutzungsstruktur auf. Gleichzeitig ist der Versiegelungsgrad sehr gering, sodass ein hoher Anteil der Fläche weiterhin unversiegelt ist und Freiflächenfunktionen erfüllt.

4.4.4 Schutzgut Klima und Luft

Die Veränderung von Flächennutzungen wie die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden kann sich sowohl auf das Klima der zu untersuchenden Flächen selbst als auch auf das der angrenzenden Flächen auswirken.

Bestand und Bewertung, Vorbelastung

Das Lokalklima wird im Wesentlichen durch die Topographie beeinflusst. Dazu gehören insbesondere das Relief, die Vegetation, Gewässer und die Bebauung.

Das überregional herrschende Großklima von Brandenburg ist subkontinental orientiert, mit einer mittleren Jahresschwankung der Lufttemperatur von 18,5 bis 20° C.

Der Untersuchungsraum im Stadtgebiet von Märkisch Buchholz ist dem brandenburgischen Klima zuzuordnen. Für die Klimareferenzperiode 1991–2020 beträgt die mittlere Jahreslufttemperatur etwa 9,9 °C. Der wärmste Monat ist der Juli mit einer mittleren Lufttemperatur von etwa 19,6 °C. Im Januar liegt die mittlere Temperatur bei etwa 1 °C. Damit ist der Untersuchungsraum durch einen ausgeprägten jahreszeitlichen Temperaturverlauf mit warmen Sommern und vergleichsweise milden bis kalten Wintern gekennzeichnet.

Der mittlere Jahresniederschlag beträgt im Untersuchungsraum etwa 537 mm. Der Juli weist mit etwa 74 mm die höchste mittlere Niederschlagsmenge auf.[29] Damit liegt die Niederschlagsmenge unter dem für Brandenburg für den Zeitraum 1991–2020 ausgewiesenen Gebietsmittel von 581 mm. Brandenburg gehört insgesamt zu den niederschlagsärmeren Regionen Deutschlands.[30]

Das Plangebiet befindet sich am Übergang zu einem Waldgebiet und ist selbst durch einen hohen Gehölzanteil geprägt. Die vorhandenen Gehölz- und Vegetationsstrukturen übernehmen lokalklimatische Ausgleichsfunktionen. Durch Beschattung und Verdunstung tragen sie insbesondere während warmer und trockener Witterungsperioden zur Minderung der Aufheizung und zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Die angrenzenden Waldflächen besitzen ebenfalls eine klimatische Ausgleichsfunktion und können zur Regulierung der lokalen Temperaturverhältnisse beitragen.

Bewertung des Schutzgutes Klima und Luft

Die Bebauungsdichte innerhalb des Plangebietes ist derzeit gering. Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus Wohngebäuden und Wochenendhäusern. Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und des hohen Anteils an Gehölz- und Vegetationsflächen ist derzeit nur von einer geringen Vorbelastung der klimatischen Funktionen auszugehen. Eine ausgeprägte städtische Wärmebelastung bzw. ein relevanter Wärmeinseleffekt ist aufgrund der lockeren Bebauungsstruktur und der Nähe zum Wald nicht zu erwarten.

Die vorhandenen Gehölzbestände und die angrenzenden Waldflächen sind hinsichtlich ihrer klimatischen Ausgleichsfunktion als hochwertige Strukturen einzustufen. Sie tragen zur Verschattung, Verdunstung und zum Temperaturausgleich bei und besit-

[29] https://www.stadtplan.info/maerkisch-buchholz/#klima – Zugriff am 11.09.2026
[30] https://lfu.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/C-Bericht-WRRL.pdf - Zugriff am 11.09.2026

zen damit insbesondere im Hinblick auf die zunehmende sommerliche Wärmebelastung eine hohe Bedeutung. Eine möglichst weitgehende Erhaltung dieser Strukturen ist daher aus klimatischer Sicht anzustreben.

Im Plangebiet sind dementsprechend keine wesentlichen Beeinträchtigungen oder Vorbelastungen hinsichtlich der Luftqualität bekannt.

4.4.5 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung, Vorbelastung

Grundwasser

Das Plangebiet erstreckt sich über zwei unterschiedliche hydrogeologische Räume und naturräumliche Einheiten (vgl. Abb. 14). Dabei lässt sich das Plangebiet in einen nördlichen und einen südlichen Bereich untergliedern.

Nördlicher Bereich

- **Hydrogeologischer Raum 13:** Niederungen im nord- und mitteldeutschen Lockergesteinsgebiet
- **Hydrogeologischer Teilraum 1302:** Brandenburgische Urstrom- und Nebentäler
- **Naturräumliche Haupteinheit 82:** Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet
- **Naturräumliche Einheit 822:** Dahme-Seengebiet

Südlicher Bereich

- **Hydrogeologischer Großraum 1:** Nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet
- **Hydrogeologischer Raum 14:** Norddeutsches Jungpleistozän
- **Hydrogeologischer Teilraum 1414:** Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen
- **Naturräumliche Haupteinheit 82:** Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet
- **Naturräumliche Einheit 823:** Zossen-Teupitzer Platten- und Hügelland

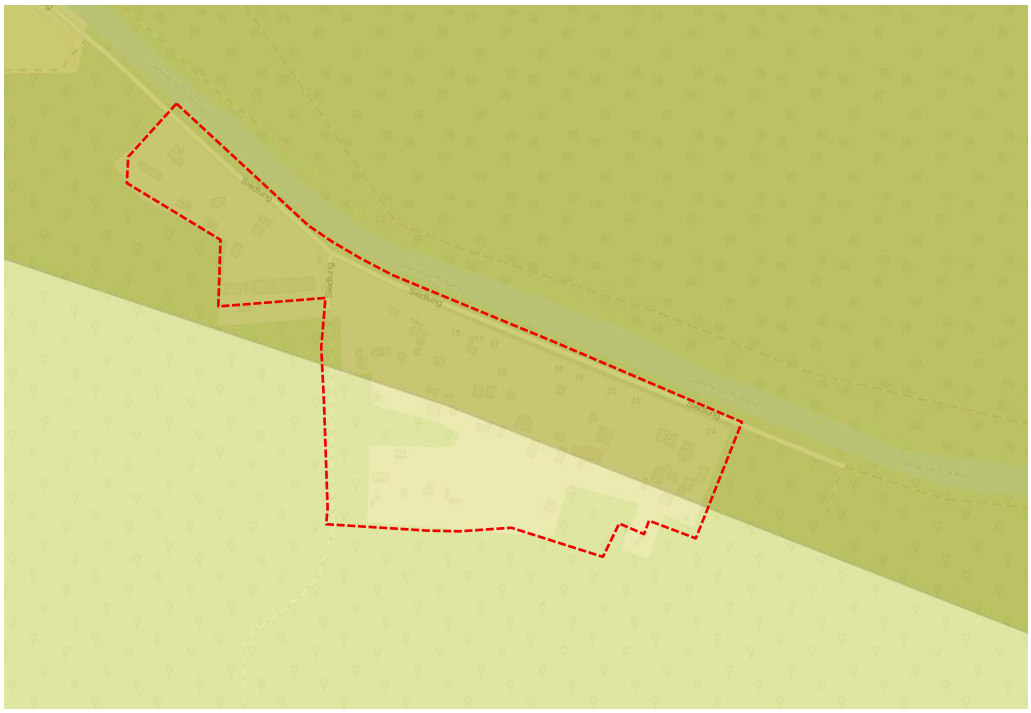


Abb. 16: Hydrologische Raumgliederung[31]

Im Untersuchungsgebiet ist ein ungedeckter Grundwasserleiterkomplex (GW LK 1) ausgebildet. Aufgrund des sehr geringen Rückhaltevermögens und der damit verbundenen geringen Schutzfunktion gegenüber Schadstoffeinträgen ist von einer erhöhten Empfindlichkeit des Grundwassers auszugehen. Die Verweildauer des Sickerwassers im Untergrund beträgt nur wenige Tage bis maximal etwa ein Jahr. Schadstoffe, die mit dem Sickerwasser in den Untergrund gelangen, können daher vergleichsweise schnell in das Grundwasser eingetragen werden.

Unterhalb bzw. im weiteren hydraulischen Zusammenhang mit dem GW LK 1 befindet sich der Grundwasserleiterkomplex 2 (GW LK 2), dessen Gesamtmächtigkeit mehr als 10 bis 20 m beträgt. Zwischen den beiden Grundwasserleiterkomplexen besteht eine hydraulische Verbindung, sodass ein Austausch von Grundwasser zwischen dem GW LK 1 und dem GW LK 2 möglich ist. Ein Schadstoffeintrag in den oberflächennahen Grundwasserleiter kann sich somit potenziell auch auf den darunterliegenden Grundwasserleiterkomplex auswirken.

Die Hydroisohypsen des GW LK 1 (Grundwasserspiegel) liegen im Bereich von etwa 44 m NHN.[32]

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.[33]

[31] https://geo.brandenburg.de/?page=Hydrogeologie – Zugriff am 14.09.2026
[32] https://geo.brandenburg.de/?page=Hydrogeologie – Zugriff am 14.09.2026
[33] https://apw.brandenburg.de/# - Zugriff am 11.09.2026

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende Dahme-Umflutkanal (Gewässer I. Ordnung) stellt jedoch ein für den lokalen Wasserhaushalt und die Gewässerökologie relevantes Oberflächengewässer dar.

Der Dahme-Umflutkanal ist ein rund 9,5 km langes künstliches Gewässer, das zwischen 1908 und 1912 als Hochwasserentlastung des Spreewaldes errichtet wurde. Seine ursprüngliche Funktion bestand darin, bei erhöhten Wasserständen Wasser aus der Spree in Richtung Dahme abzuleiten und damit zur Regulierung des Wasserhaushalts beizutragen.

Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe können Wechselwirkungen zwischen dem Gewässer und den im Plangebiet bestehenden Boden- und Grundwasserverhältnissen nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere können die Wasserstände und die hydraulischen Verhältnisse des Dahme-Umflutkanals Einfluss auf die lokalen Grundwasserverhältnisse haben.[34]

Bewertung des Schutzgut Wasser

Aufgrund der geringen Schutzfunktion des unbedeckten Grundwasserleiters und der kurzen Verweildauer des Sickerwassers besteht eine erhöhte Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber stofflichen Einträgen. Das Schutzgut Wasser ist daher hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen des Grundwassers als sensibel zu bewerten.

4.4.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Bestand und Bewertung, Vorbelastung

Biotope

Potentielle natürliche Vegetation

Die Pflanzengesellschaft, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort als Klimagesellschaft einstellt und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet, wird als potentiell natürliche Vegetation bezeichnet. Es handelt sich dabei um ein gedankliches Hilfskonstrukt, das dazu dienen soll,

- die Naturnähe einer tatsächlich vorhandenen Vegetation eines Gebietes zu bewerten

[34] https://www.hausboot-smalltalk.de/visionen/m%C3%A4rkische-runde/ - Zugriff am 16.09.2026

- bei der Planung von Naturschutzmaßnahmen eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die im Idealfall ohne Pflege am Standort überlebt und sich weiter entwickeln kann
- bei der Gestaltung von Gärten und Grünanlagen eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die die ökologischen Funktionen der Fläche verbessert.

In Mitteleuropa wäre die potentielle natürliche Vegetation großflächig in Form verschiedener Waldgesellschaften ausgebildet; extreme Standorte, wie Seen und Flüsse mit ihren Röhricht-Ufern, Moore, Dünen, Sandheiden, Felswände u.a. würden sich als "Inseln" daraus abheben. Im Plangebiet würde sich ein Blaubeer-Kiefern-Traubeneichenwald im Komplex mit Preiselbeer-Kiefernwald (P12)[35] ausbilden.

Reale Vegetation/ Biotoptypen

01123 / Flüsse und Ströme, vollständig begradigt oder kanalisiert (außerhalb Plangebiet)

Nördlich der Straße Siedlung verläuft der Dahme-Umflutkanal, der dem Gewässertyp der vollständig begradigten bzw. kanalisierten Fließgewässer zugeordnet werden kann. Der Gewässerverlauf ist durch eine technisch geprägte, weitgehend geradlinige Führung gekennzeichnet und unterscheidet sich damit deutlich von einem natürlich mäandrierenden Fließgewässer. Entlang der Uferbereiche befinden sich abschnittsweise Gehölz- und Vegetationsstrukturen, die den Gewässerverlauf begleiten und zur Gliederung des Landschaftsbildes beitragen.

Nördlich der Straße Siedlung verläuft der Dahme-Umflutkanal.

032002 / ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren; mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)

Der Biotoptyp befindet sich entlang der Straße „Siedlung“ und wird von überwiegend artenarmen, regelmäßig gemähten Gras- und Staudenfluren geprägt. Teilweise ist Gehölzbewuchs vorhanden.

[35] https://www.floraweb.de/lebensgemeinschaften/vegetationskarte.html - Zugriff am 14.09.2026



Abb. 17: Straße Siedlung Blick Richtung Osten



Abb. 18: Abzweig Straße Siedlung Richtung Süden/ Wald

08480 / Kiefernbestand, ohne Mischbaumart

Im Untersuchungsgebiet treten großflächige, überwiegend einschichtige und durch die Waldkiefer dominierte Forstbestände auf. Andere Baumarten sind nur in sehr geringem Umfang beigemischt oder fehlen vollständig, sodass die Bestände dem Biotoptyp „Kiefernbestand, ohne Mischbaumart“ zugeordnet werden können. Die Bestände weisen aufgrund der relativ lichten Kronenstruktur eine gut entwickelte Bodenvegetation auf, die insbesondere durch Moose, Gräser und krautige Pflanzen geprägt wird.

An die Siedlungsbereiche schließen sich insbesondere im Süden und Osten größere zusammenhängende Kiefernforste an. Weitere forstlich geprägte Kiefernbestände befinden sich nördlich des Dahme-Umflutkanals. Die Kiefernwälder stellen damit einen wesentlichen Bestandteil der örtlichen Wald- und Landschaftsstruktur dar. Ihre heutige Ausprägung ist sowohl durch die natürlichen Standortbedingungen, insbesondere die sandigen und vergleichsweise nährstoffarmen Böden, als auch durch die langjährige forstwirtschaftliche Nutzung geprägt.



Abb. 19: Waldbestand im Süden entlang Waldweg



Abb. 20: Waldbestand weiter im Süden

10250 / Wochenend- und Ferienhausbebauung, mit Bäumen

Der Biotoptyp umfasst locker bebaute Wochenendhausgrundstücke, die durch einen ausgeprägten Kiefern- und Baumbestand geprägt sind. Die Bebauung besteht überwiegend aus kleinen, eingeschossigen Wochenendhäusern, die mit relativ großem Abstand zueinander auf den Grundstücken verteilt liegen. Zwischen den einzelnen Gebäuden befinden sich überwiegend unbebaute, bewachsene Grundstücksbereiche mit Kiefern, weiteren Gehölzen sowie einer teilweise naturnah ausgeprägten Bodenvegetation.

Die Kiefern prägen das Erscheinungsbild der Flächen maßgeblich und vermitteln teilweise den Charakter eines aufgelockerten Wald-Siedlungsbereiches. Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes sind die Gebäude in die Vegetationsstruktur eingebunden und treten gegenüber den Bäumen landschaftlich weniger stark in Erscheinung. Die Grundstücke weisen dadurch einen vergleichsweise hohen Grün- und Gehölzanteil auf. Im Grunde befinden sich die Wochenendhausgrundstücke unmittelbar im Übergangsbereich zu angrenzenden Waldflächen. Dadurch entsteht ein fließender Übergang zwischen den bebauten Grundstücken und den umliegenden Kiefernforsten.



Abb. 21: Wochenendhausbebauung



Abb. 22: Wochenendhausbebauung

12261 / Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten

Der Biotoptyp umfasst eine als Pension genutzte Bebauung mit einem überwiegend gärtnerisch gestalteten Ziergarten. Die Freiflächen werden durch Zierpflanzen, Rasenflächen und einzelne Baumbestände geprägt. Aufgrund der intensiven Nutzung und gärtnerischen Pflege sind die Flächen überwiegend anthropogen überprägt und weisen eine geringe ökologische Bedeutung auf. Der vorhandene Baumbestand trägt jedoch zur Strukturierung und Begrünung des Grundstücks bei.



Abb. 23: Pensionsbetrieb, Grundstück Nr. 3



Abb. 24: Pensionsbetrieb, Grundstück Nr. 3

12263 / Einzel- und Reihenhausbebauung mit Waldbaumbestand (Waldsiedlung)

Geprägt wird der Siedlungsbereich durch eine aufgelockerte Einzelhausbebauung, die in einen umfangreichen, überwiegend aus älteren Kiefern bestehenden Waldbaumbestand eingebettet ist. Die Bebauung besteht überwiegend aus ein- bis eineinhalbgeschossigen Einzelhäusern mit Nebenanlagen. Die Grundstücke sind durch Zäune oder andere Einfriedungen voneinander abgegrenzt und werden überwiegend als Zier- und Wohngärten genutzt. Aufgrund der lockeren Bebauungsstruktur und des umfangreichen Baumbestandes weisen die Grundstücke einen hohen Grünanteil auf. Charakteristisch sind die langgestreckten, tiefen Grundstücke, die sich von der erschließenden Straße Siedlung weit in den rückwärtigen Bereich erstrecken. Dadurch entstehen großzügige Garten- und Grünbereiche mit einem waldartigen Charakter. Die älteren Kiefern prägen dabei maßgeblich das Erscheinungsbild und sorgen für einen fließenden Übergang zwischen den bebauten Grundstücken und den angrenzenden Waldstrukturen.



Abb. 25: Wohnbebauung entlang der Straße Siedlung, Hausnr. 22, im Hintergrund Hausnr. 23



Abb. 26: Wohnbebauung entlang der Straße Siedlung, Hausnr. 20

12610 / Straßen

Nördlich der Wohnbebauung und parallel zum Dahme-Umflutkanal verläuft die asphaltierte Straße „Siedlung“. Sie führt abschnittsweise in südliche Richtung und er-

schließt die dort gelegenen Wochenendhäuser. Im weiteren Verlauf geht die asphaltierte Straße in einen unbefestigten Waldweg über, der die angrenzenden Grundstücke und die umliegenden Waldflächen erschließt.

12651 / unbefestigte Wege

Im Anschluss an die asphaltierte Straße „Siedlung“ verläuft entlang der Wochenendhausbebauung ein unbefestigter Waldweg. Der Weg führt durch einen überwiegend bewaldeten Bereich und dient der Erschließung der angrenzenden Wochenendhausgrundstücke. Die Wegeflächen sind durch die regelmäßige Nutzung teilweise verdichtet und weisen nur eine gering ausgeprägte Vegetation auf.



Abb. 27: unbefestigter Waldweg südlich des Plangebietes



Abb. 28: unbefestigter Waldweg südlich des Plangebietes

Tierwelt

Die älteren Kiefern sowie weitere vorhandene Gehölze bieten grundsätzlich geeignete Lebens- und Rückzugsräume für verschiedene Vogelarten, Kleinsäuger, Insekten und weitere an Wald- und Siedlungsbereiche angepasste Tierarten. Insbesondere die älteren Bäume können aufgrund von Höhlen, Spalten, Totholz oder dichtem Astwerk eine erhöhte Bedeutung als Brut- und Lebensstätte besitzen. Die Gartenbereiche ergänzen diese Strukturen durch Hecken, Sträucher, Rasen\- und Staudenflächen und können insbesondere für siedlungstypische Vogel- und Insektenarten von Bedeutung sein.

Dem Artenschutzbeitrag von 2013[36] ist zu entnehmen, dass sich im Plangebiet zahlreiche Vogelarten aufhalten; damals wurden insgesamt 29 Arten nachgewiesen. Da die Kartierung jedoch außerhalb der Brutzeit stattfand, ist ihre Aussagekraft eingeschränkt. Die Untersuchung konzentrierte sich vor allem auf potenzielle Lebensstätten an Bäumen und Gebäuden. Zudem ist dem Bericht zu entnehmen, dass im Plangebiet mit Vögeln, Fledermäusen sowie Reptilien (Ringelnatter und Blindschleiche) zu rechnen ist. Eine List der vorgefundenen Vögel ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

[36] Dipl.- Ing. (FH) für Landschaftsnutzung, Jens Scharon, Artenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebietes „Siedlung“ am Dahme-Umflutkanal in Märkisch Buchholz im Amt Schenkenländchen, Stand Januar 2013

Nr.	Art	*wiss. Name*		Trend	RL Brdbg.	Schutz	Nist-ökologie
1.	Stockente	*Anas platyrhynchos*	XX?	0		§	Bo
2.	Schellente	*Bucephala clangula*	XX?	+2		§	Hö
3.	Ringeltaube	*Columba palumbus*	XX	0		§	Ba
4.	Schwarzspecht	*Dryocopus martius*	XX?	0		§§ I	Hö
5.	Buntspecht	*Dendrocopos major*	XX	0		§	Hö
6.	Pirol	*Orolus oriolus*	X	0	V	§	Ba
7.	Eichelhäher	*Garrulus glandarius*	XX	+1		§	Ba
8.	Blaumeise	*Parus caeruleus*	XX	0		§	Hö
9.	Kohlmeise	*Parus major*	XX	0		§	Hö
10.	Haubenmeise	*Parus cristatus*	XX	0		§	Hö
11.	Tannenmeise	*Parus ater*	XX	0		§	Hö
12.	Weidenmeise	*Parus montanus*	XX	-1		§	Hö
13.	Schwanzmeise	*Aegithalos caudatus*	XX	0		§	Bu
14.	Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	XX	0		§	Bo
15.	Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	XX	+2		§	Bu
16.	Wintergoldhähnchen	*Regulus regulus*	XX	-1		§	Ba
17.	Kleiber	*Sitta europaea*	XX	0		§	Hö
18.	Waldbaumläufer	*Certhia familiaris*	XX	-1		§	Ni
19.	Gartenbaumläufer	*Certhia brachydactyla*	XX	-1		§	Ni
20.	Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	XX	+1		§	Bo
21.	Star	*Sturnus vulgaris*	XX	-1		§	Hö
22.	Amsel	*Turdus merula*	XX	0		§	Bu
23.	Singdrossel	*Turdus philomelos*	XX	0		§	Ba
24.	Grauschnäpper	*Muscicapa striata*	XX	0		§	Ni
25.	Trauerschnäpper	*Ficedula hypoleuca*	X	-1		§	Hö

Nr.	Art	*wiss. Name*		Trend	RL Brdbg.	Schutz	Nist-ökologie
26.	Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	XX	0		§	Bo
27.	Gartenrotschwanz	*Phoenicurus phoenicurus*	XX	0	V	§	Hö
28.	Feldsperling	*Passer montanus*	XX	-2	V	§	Hö
29.	Bachstelze	*Motacilla alba*	XX	-1		§	Ni
30.	Buchfink	*Fringilla coelebs*	XX	0		§	Ba
31.	Kernbeißer	*Coccothraustes coccothraustes*	X	-1		§	Ba
32.	Grünfink	*Carduelis chloris*	XX	-1		§	Bu

Legende:

Status: XX - Art festgestellt, Lebensraum entspricht den Lebensraumansprüchen der Art, XX? - Art festgestellt, der Brutplatz kann auch in unmittelbar angrenzenden Bereichen (Schilfsaum, Erlenwald) liegen, X - Art nicht festgestellt, Lebensraum entspricht den Lebensraumansprüchen der Art

Trend: 0 = Bestand stabil
+1 = Trend zwischen +20% und +50% +2 = Trend > +50%
-1 = Trend zwischen -20% und -50% -2 = Trend > -50%

Angaben nach RYSLAVY et al. (2011)
RL BB. – Kategorie der Roten Liste der Brutvögel (*Aves*) in Brandenburg, 3 - Art gefährdet, V – Art der Vorwarnliste
Schutz: § - Art besonders geschützt, §§ - Art streng geschützt - Alle heimischen Vogelarten unterliegen dem europäischen Artenschutzrecht.
Nistökologie: Ba – Baumbrüter, Bo – Bodenbrüter, Bu – Buschbrüter, Ni – Nischenbrüter, Hö – Höhlenbrüter, Rö - Röhricht

Abb. 29: Vogelerfassung 2012[37]

Aktuelle faunistische Erfassungen wurden nicht durchgeführt, da eine fachlich belastbare und flächendeckende Bestandsaufnahme das Betreten einer Vielzahl privater Grundstücke erfordert hätte und die hierfür notwendigen Zugangsrechte nicht vorlagen. Da es sich im Wesentlichen um eine Bestandssicherung handelt, wurde von einer erneuten Kartierung abgesehen.

Bewertung des Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist durch eine überwiegend aufgelockerte Siedlungsstruktur mit einem hohen Anteil an Gehölzen und älteren Kiefern geprägt. Die vorhandenen Biotopstrukturen umfassen insbesondere Kiefernforste, waldartig geprägte Siedlungsberei-

[37] Dipl.- Ing. (FH) für Landschaftsnutzung, Jens Scharon, Artenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebietes „Siedlung“ am Dahme-Umflutkanal in Märkisch Buchholz im Amt Schenkenländchen, Stand Januar 2013

che sowie locker bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke mit umfangreichen Grün\- und Gehölzbeständen. Dadurch besteht insgesamt eine vergleichsweise hohe Strukturvielfalt.

Die Kiefernforste weisen aufgrund ihrer starken Dominanz einer Baumart grundsätzlich eine geringere Struktur- und Artenvielfalt auf als naturnahe, standortgerechte Mischwälder. Dennoch besitzen sie eine Funktion als Lebensraum und können insbesondere aufgrund der teilweise lichten Bestandsstruktur und der vorhandenen Bodenvegetation von verschiedenen Arten genutzt werden.

Eine besondere Bedeutung kommt den Übergangsbereichen zwischen Wald und Siedlung zu. Durch die lockere Bebauung, die tiefen Grundstücke und den hohen Gehölzanteil entstehen vielfältige Strukturen, die unterschiedliche Lebensraumansprüche miteinander verbinden. Diese Bereiche können als Teil eines Biotopverbundes fungieren und ermöglichen den Austausch zwischen den angrenzenden Waldflächen und den begrünten Siedlungsbereichen.

Der Dahme-Umflutkanal nördlich des Plangebiets stellt darüber hinaus ein weiteres lineares Landschaftselement dar.

Insgesamt ist das Schutzgut Tiere und Pflanzen als von mittlerer bis teilweise hoher Bedeutung einzustufen. Die Bedeutung ergibt sich insbesondere aus dem vorhandenen älteren Baumbestand, den großflächigen Kiefernstrukturen, den durchgrünten und locker bebauten Grundstücken sowie den Übergangsbereichen zwischen Siedlung und Wald. Gleichzeitig ist der Lebensraum durch die vorhandene Bebauung, Erschließung und teilweise intensive Gartennutzung anthropogen beeinflusst.

4.4.7 Schutzgut Landschaft

Landschaftsbild und Erholungsnutzung stehen in engem Zusammenhang miteinander. Das Erlebnis- und Erholungspotenzial einer Landschaft wird danach beurteilt, inwieweit die Landschaft die Bedürfnisse der Erholungssuchenden nach Ruhe, Entspannung, visuellem Genuss und Bewegung befriedigen kann.

Als Bewertungsmaßstäbe für das Landschaftsbild und dessen Erlebnis- und Erholungsqualität werden, in Anlehnung an die Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Brandenburg (vgl. BNatSchG § 1 Abs. 1), die Vielfalt, die Eigenart und die Naturnähe der Landschaft zugrunde gelegt.

Bestand und Bewertung, Vorbelastung

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird maßgeblich durch die Verbindung von locker bebauten Siedlungsbereichen, älteren Kiefernbeständen und größeren zusammenhängenden Waldflächen geprägt. Insbesondere die Bereiche mit Wochenend- und Ferienhausbebauung sowie die Waldsiedlungsbereiche weisen aufgrund des hohen Gehölzanteils einen ausgeprägten grün- und waldgeprägten Charakter auf.

Die überwiegend ein- bis eineinhalbgeschossige Bebauung, die vergleichsweise geringe bauliche Dichte und die tiefen, langgestreckten Grundstücke führen zu einer

aufgelockerten Siedlungsstruktur. Die Gebäude werden durch Ziergärten, Gehölze und ältere Kiefern räumlich eingebunden. Dadurch treten die baulichen Anlagen gegenüber der Vegetation teilweise deutlich in den Hintergrund. Der hohe Grünanteil trägt zu einer landschaftsgerechten Einbindung der Siedlungsbereiche bei.

Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild besitzen die älteren Kiefern und zusammenhängenden Waldstrukturen. Sie verleihen dem Gebiet eine charakteristische Eigenart und vermitteln insbesondere in den Waldsiedlungsbereichen einen naturnahen Eindruck. Gleichzeitig sorgen die unterschiedlichen Gehölzstrukturen, offenen Gartenbereiche und Waldflächen für eine gewisse Vielfalt und räumliche Gliederung. Die Übergänge zwischen bebauten Grundstücken und angrenzenden Waldflächen sind teilweise fließend und erzeugen einen für die Region typischen Waldsiedlungscharakter.

Der Dahme-Umflutkanal nördlich des Plangebiets stellt ein weiteres prägendes Landschaftselement dar. Als lineares Gewässer ergänzt er die vorhandenen Wald- und Siedlungsstrukturen und trägt zur räumlichen Gliederung des Landschaftsraumes bei. Die begleitenden Vegetationsstrukturen können zudem die visuelle Qualität des Gewässerraumes erhöhen.

Hinsichtlich der Erholungsnutzung besitzt der Bereich aufgrund seiner waldgeprägten Umgebung und der vergleichsweise ruhigen, aufgelockerten Siedlungsstruktur grundsätzlich ein gutes Potenzial für die wohnungsnahe und siedlungsbezogene Erholung. Die vorhandenen Waldflächen bieten Möglichkeiten für Spaziergänge, Naturerleben und Bewegung im Freien. Der hohe Gehölzanteil vermittelt insbesondere Ruhe und einen abgeschirmten Charakter. Gleichzeitig wirkt sich die Nähe zu den Siedlungsbereichen positiv auf die Erreichbarkeit der Erholungsräume aus.

Bewertung des Schutzgut Landschaft

Unter Berücksichtigung der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe ist das Landschaftsbild insgesamt als mittel bis hochwertig einzustufen. Die Eigenart wird insbesondere durch die für den Raum charakteristischen Kiefernwälder und die darin eingebettete, lockere Waldsiedlungsstruktur bestimmt. Die Naturnähe ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und der forstlich geprägten Kiefernbestände jedoch eingeschränkt.

Insgesamt ist das Landschaftsbild trotz der vorhandenen anthropogenen Überprägungen durch die Bebauung durch einen hohen Grün- und Gehölzanteil sowie einen ausgeprägten Waldsiedlungscharakter gekennzeichnet. Die Vorbelastungen werden daher insgesamt als mittel eingestuft. Das Erlebnis- und Erholungspotenzial ist aufgrund der ruhigen, waldgeprägten Umgebung und der guten Einbindung der Siedlungsbereiche in die Vegetationsstruktur weiterhin als mittel bis hoch zu bewerten.

4.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung, Vorbelastung

Unter Kulturgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturgüter. Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen sind sonstige Sachgüter, die aber nicht schutzwürdig sind. Ihnen kommt auch kein Denkmalwert zu.

4.4.9 Schutzgut Mensch

Die bisherigen Untersuchungen und Bewertungen der Schutzgüter erfolgten auch aus anthropozentrischer Perspektive, sodass die Analyse des Umweltzustandes insgesamt an den Interessen des Menschen orientiert ist. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die vorangegangenen Kapitel verwiesen.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen und Erschütterungen zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem BauGB zu erfüllen.

Bestand und Bewertung, Vorbelastung

Der Untersuchungsraum ist durch eine locker bebaute Wohn- und Wochenendhausstruktur mit einem hohen Grün- und Gehölzanteil geprägt. Die älteren Kiefern, angrenzenden Waldflächen und begrünten Grundstücke tragen zu einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität bei. Die geringe Bebauungsdichte und die waldgeprägte Umgebung bieten zudem gute Möglichkeiten für die wohnungsnahe Erholung und Freizeitgestaltung.

Die lufthygienische und bioklimatische Situation ist aufgrund des hohen Wald- und Grünanteils günstig. Relevante Lärmquellen befinden sich im näheren Umfeld nicht. Der Verkehr beschränkt sich im Wesentlichen auf einen geringen Anliegerverkehr, sodass nur eine sehr geringe verkehrsbedingte Lärmbelastung besteht. Auch von den bestehenden Nutzungen innerhalb des Vorhabengebiets gehen keine erheblichen Lärmimmissionen aus. Weitere relevante Belastungen durch Gerüche, Licht oder Erschütterungen sind nicht erkennbar.

Als Vorbelastungen sind im Wesentlichen die bestehende Siedlungs- und Erschließungsstruktur sowie der geringe Anliegerverkehr zu nennen. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und des Fehlens relevanter Lärmquellen im näheren Umfeld ist die Vorbelastung insgesamt als gering einzustufen.

Bewertung des Schutzguts Mensch

Insgesamt weist der Bereich eine hohe Wohn-, Aufenthalts- und Erholungsqualität auf. Insgesamt weist der Untersuchungsraum eine hohe Wohn-, Aufenthalts- und Erholungsqualität auf. Die vorhandenen Wald- und Grünstrukturen wirken sich positiv auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion aus. Aufgrund der geringen Vorbelastungen und des Fehlens relevanter Lärmquellen ist das Schutzgut Mensch insgesamt als hochwertig einzustufen.

4.5 Wechselwirkungen - /Kumulationswirkung

Zu überprüfen sind die bestehenden Wechselwirkungen zwischen biotischen und abiotischen Faktoren, den Schutzgütern Mensch und Kultur- bzw. Sachgütern.

Die schutzgutbezogene Berücksichtigung von ökosystemaren Wechselwirkungen erfolgt aufbauend auf den planungsrelevanten Erfassungs- und Bewertungskriterien über die Funktion der Schutzgüter. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die schutzgutbezogene Erfassung bereits Informationen über die funktionale Beziehung zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhaltet. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfasst.

Durch die Planung ist keine wesentliche bauliche Verdichtung des Plangebiets zu erwarten. Im Vordergrund steht vielmehr die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur. Wesentliche Veränderungen der vorhandenen Siedlungsstruktur und des bestehenden Grün- und Gehölzbestandes sind daher nicht zu erwarten.

Erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen durch Kumulations- oder Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind somit nicht zu erwarten. Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf die bestehenden Wechselwirkungen als gering einzustufen.

4.5.1 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Gemäß Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe ff BauGB sind kumulative Wirkungen bei der Beurteilung der Auswirkungen zu berücksichtigen. Auswirkungen auf Planungen in der näheren Umgebung des Bebauungsplanes sind derzeit nicht erkennbar.

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umfang mit Abfällen und Abwässern,

- Die Vermeidung von Emissionen ausgehend von den neu zu errichtenden Gebäuden wird im Bereich des Plangebietes u.a. durch die Einhaltung der Energiesparverordnung nach dem aktuellen Stand der Technik gewährleistet.
- Bezüglich der sonstigen Emissionen (z.B. Betriebsverkehr) sind nach dem derzeitigen Planungsstand keine erhöhten Emissionen zu erwarten, die unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle bleiben.

- Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Netz angeschlossen. Die Müllentsorgung wird durch den zuständigen Träger wahrgenommen. Hier sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Umfang mit Energie,

- Die Gebäude werden nach dem Stand der Technik beheizt und mit Energie versorgt. Die Anbringung von regenerativen Energiequellen (z.B. Solaranlagen) ist zulässig. Beeinträchtigungen bezüglich der Umweltbelange sind nicht zu erwarten.

Darstellung von Landschaftsplänen und von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.

- Die Vorgaben aus übergeordneten Planungen werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

- Eine Beeinträchtigung der Luftqualität ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

4.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

4.6.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Vorhabens

4.6.2 Schutzgut Boden

Bau- und Anlagebedingte Auswirkungen

Das Plangebiet umfasst einen bereits bestehenden Siedlungsbereich mit Wohn- und Wochenendhausbebauung. Der Bebauungsplan dient der Sicherung und städtebaulichen Ordnung des vorhandenen Bestandes. Eine wesentliche zusätzliche bauliche Verdichtung ist nicht vorgesehen.

Festgesetzt werden allgemeine Wohngebiete und Sondergebiete für Wochenendhausbebauung. Die zulässige Grundfläche entspricht der Grundfläche der bestehenden Bebauung, hinzu kommt eine zulässige Überschreitung der GR für die Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der GR mitzurechnen sind (insbesondere Nebenanlagen und Stellplätze). Diese umfasst je Grundstück im Regelfall 40 m² in den allgemeinen Wohngebieten und 30 m² in den Sondergebieten Erholung (entsprechend mehr auf Grundstücken, die mit mehreren Gebäuden bebaut sind).

Die festgesetzten Baugebiete umfassen 43.031 m². Davon entfallen 26.631 m² auf das WA-Gebiet und 16.400 m² auf das SO-Gebiet Wochenendhäuser. Die insgesamt zulässige Versiegelung beläuft sich im WA-Gebiet auf 2.958 m², im SO-Gebiet Wochenendhäuser dürfen 1.868 m² Fläche versiegelt werden. Die zulässige Versiegelung beträgt insgesamt 4.826 m². Derzeit sind etwa 4.531 m² versiegelt, vgl. Abb. 15, wobei dieser Wert nur annäherungsweise ermittelt werden konnte.

Daraus ergibt sich eine zulässige Mehrversiegelung von 295 m².

Die Verkehrsflächen bleiben unberücksichtigt. Die festgesetzte Verkehrsfläche ist bereits vorhanden. Änderungen der Beläge/zusätzliche Versiegelungen sind nicht erforderlich und auch nicht beabsichtigt.

Im Zuge einzelner Baumaßnahmen können temporär Bodenverdichtungen, Bodenverformungen und kleinräumige Versiegelungen entstehen.

Die Eingriffsintensität wird auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans bewertet. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, in dem sie durch die festgesetzte bauliche Nutzung ermöglicht wird. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasengittersteine) herzustellen sind. Dadurch werden die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und die natürliche Versickerungsfähigkeit zusätzlich begrenzt.

In der Gesamtbetrachtung ist aufgrund der nur geringen zulässigen Mehrversiegelung und der vorgesehenen wasserdurchlässigen Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten. Von der bestehenden Wohn- und Wochenendhausnutzung gehen keine relevanten betriebsbedingten Belastungen des Bodens aus.

4.6.3 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet umfasst ein bereits bestehendes Siedlungsgebiet mit Wohn- und Wochenendhausbebauung. Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen der Sicherung und städtebaulichen Ordnung des vorhandenen Bestandes. Eine wesentliche bauliche Verdichtung oder eine flächenhafte Erweiterung des Siedlungsbereichs ist nicht vorgesehen.

Eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs findet daher nicht statt. Die mit der Planung verbundenen möglichen baulichen Veränderungen beschränken mit einer Ausnahme auf bereits genutzte und erschlossene Grundstücksflächen. Diese Ausnahme betrifft ein Grundstück inmitten der Siedlung, das in der Vergangenheit bereits bebaut war

Da durch die Planung kein relevanter Verbrauch bislang unbebauter Freiflächen zu erwarten ist, sind auf das Schutzgut Fläche keine Auswirkungen erkennbar.

4.6.4 Schutzgut Klima und Luft

Baubedingte Auswirkungen

Da es sich bei der Planung im Wesentlichen um die Sicherung einer bereits bestehenden Wohn- und Wochenendhausbebauung handelt, ist nur in begrenztem Umfang mit baubedingten Auswirkungen zu rechnen. Sofern im Zuge einzelner Vorhaben Bauarbeiten durchgeführt werden, können durch Baufahrzeuge und Baumaschinen

zeitlich und räumlich begrenzte Staub- und Abgasemissionen entstehen. Diese sind aufgrund ihres vorübergehenden Charakters insgesamt als gering einzustufen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind aufgrund des bestandsorientierten Charakters des Bebauungsplans nur in geringem Umfang zu erwarten. Die vorhandene Wohn- und Wochenendhausbebauung wird im Wesentlichen planungsrechtlich gesichert. Eine wesentliche bauliche Verdichtung oder flächenhafte Neuinanspruchnahme bislang unbebauter Flächen ist nicht vorgesehen.

Mit der Planung ist daher keine wesentliche zusätzliche Versiegelung von Vegetations- und Freiflächen verbunden. Die vorhandenen Grün-, Garten- und Gehölzstrukturen bleiben weitgehend erhalten und können weiterhin ihre Funktionen für das lokale Kleinklima, insbesondere für Beschattung, Verdunstung und Frischluftbildung, erfüllen.

Kleinräumige Veränderungen des Mikroklimas können grundsätzlich dort auftreten, wo im Einzelfall bestehende Freiflächen durch bauliche Anlagen oder befestigte Flächen in Anspruch genommen werden. Aufgrund des insgesamt geringen Umfangs möglicher zusätzlicher Versiegelungen sind jedoch keine relevanten Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse zu erwarten.

Der vorhandene umfangreiche Kiefern- und Gehölzbestand wirkt sich positiv auf das lokale Klima aus. Die Vegetation trägt zur Verschattung, Verdunstung und Luftfilterung bei und unterstützt damit die lufthygienische Situation.

Insgesamt sind die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft aufgrund der weitgehenden Bestandssicherung, der geringen zusätzlichen Versiegelung und des Erhalts der vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen als gering einzustufen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Von der bestehenden Wohn- und Wochenendhausbebauung gehen keine relevanten betriebsbedingten Luftschadstoffemissionen aus. Die Nutzung ist überwiegend wohn- und freizeitbezogen und verursacht keine erheblichen Emissionen.

Verkehrsbedingte Luftschadstoff- und Lärmemissionen entstehen im Wesentlichen durch den Anlieger- und Erschließungsverkehr. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens sind diese Belastungen als gering einzustufen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist keine wesentliche Zunahme des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

Da der Bebauungsplan im Wesentlichen der Sicherung der bestehenden Wohn- und Wochenendhausbebauung dient und keine wesentliche zusätzliche bauliche Verdichtung vorsieht, ergeben sich insgesamt keine erheblichen zusätzlichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Klima oder die Luftqualität.

4.6.5 Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Eine Bebauung von Freiflächen führt zu deren Versiegelung, so dass die Versickerung der Niederschläge vollständig unterbunden oder eingeschränkt wird. Dies hat zur Folge, dass eine Anreicherung des Grundwassers eingeschränkt wird und die Menge des flächig abgeleiteten Wassers zunimmt.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet. Daher besteht das Erfordernis, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen, wobei auf der anderen Seite auch die Anforderungen einer zeitgemäßen Grundstücknutzung zu berücksichtigen sind. Dies betrifft insbesondere die Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser lassen sich vermeiden, sofern das anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden kann. Eine solche Versickerung stellt sicher, dass das Niederschlagswasser dem lokalen Wasserhaushalt erhalten bleibt und die natürliche Grundwasserneubildung unterstützt wird.

Durch die planerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wird die zulässige Versiegelung auf den Bestand begrenzt und eine Nutzung wasserdurchlässiger Beläge (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässige Pflasterungen) vorgeschrieben. Dies trägt dazu bei, Oberflächenabfluss und damit verbundene Erosions- und Belastungseffekte auf die Vorfluter zu minimieren.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Wasser sind betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers bei der bestehenden Wohn- und Wochenendhausnutzung nicht zu erwarten. Ein Eintrag wassergefährdender Stoffe ist aufgrund der Nutzungsart und der vorgesehenen baulichen Maßnahmen auszuschließen. Somit ist davon auszugehen, dass die Grundwasserqualität dauerhaft geschützt bleibt und keine Gefährdung des Schutzguts Wasser besteht.

4.6.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Biotope, Tierwelt

Baubedingte Auswirkungen

Da es sich bei der Planung im Wesentlichen um einen bestandsorientierten Bebauungsplan zur Sicherung der bestehenden Wohn- und Wochenendhausbebauung handelt, sind nur in geringem Umfang baubedingte Eingriffe zu erwarten. Bei einzelnen Baumaßnahmen kann es vorübergehend zur Beseitigung von Vegetation, zur Bodenverdichtung sowie zu Störungen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr kommen. Die möglichen Beeinträchtigungen sind jedoch kleinräumig und zeitlich begrenzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Planung ist keine wesentliche zusätzliche Inanspruchnahme von Vegetationsflächen zu erwarten. Die vorhandenen Garten-, Grün- und Gehölzstrukturen sowie insbesondere der prägende ältere Kiefernbestand bleiben erhalten. Eine wesentliche zusätzliche Versiegelung oder bauliche Verdichtung ist aufgrund der bestandsorientierten Planung nicht vorgesehen.

Auf einzelnen Grundstücken können im Rahmen der zulässigen Bebauung kleinräumig Vegetationsflächen verloren gehen. Die möglichen Eingriffe betreffen dabei überwiegend bereits gärtnerisch genutzte oder anthropogen überprägte Flächen. Naturnahe bzw. höherwertige Biotopstrukturen sind nicht betroffen.

Insgesamt sind aufgrund des weitgehenden Erhalts der vorhandenen Vegetations- und Gehölzstrukturen, insbesondere des Waldes, sowie der geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme keine wesentlichen Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt zu erwarten. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten. Die anlagebedingten Auswirkungen werden daher als gering eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Durch die im Wesentlichen bestehende Wohn- und Wochenendhausnutzung ergeben sich keine relevanten zusätzlichen Störungen oder Emissionen. Eine wesentliche Veränderung der bisherigen Nutzungsintensität ist durch die Planung nicht vorgesehen.

Tierwelt

Im Zuge der Planung sind durch den Erhalt der vorhandenen Grün-, Gehölz- und Waldstrukturen sowie die geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme nur geringe Auswirkungen auf die Tierwelt zu erwarten. Da es sich im Wesentlichen um eine Bestandssicherung handelt, sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der heimischen Fauna, wie etwa Vögeln, Fledermäusen oder Reptilien, zu befürchten. Ergänzende grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet tragen zudem dazu bei, die Lebensräume und Vernetzungsstrukturen für Tiere langfristig zu sichern und zu durchgrünen.

4.6.7 Schutzgut Landschaft

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können während einzelner Baumaßnahmen durch Baustellenverkehr, Baumaschinen und Baustelleneinrichtungen entstehen. Diese Auswirkungen sind räumlich begrenzt und zeitlich vorübergehend. Aufgrund des bestandsorientierten Charakters der Planung sind keine umfangreichen Bautätigkeiten zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Das Plangebiet ist bereits durch eine locker bebaute Wohn- und Wochenendhausbebauung mit einem hohen Anteil an älteren Kiefern und sonstigen Gehölzen geprägt. Die Planung dient im Wesentlichen der Sicherung und städtebaulichen Ordnung des bestehenden Siedlungsbereichs. Eine wesentliche bauliche Verdichtung oder grundlegende Veränderung des bestehenden Landschaftsbildes ist daher nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird im Wesentlichen die bestehende Bebauung gesichert. Zusätzliche Bebauung ist nur in einem untergeordneten Umfang möglich und beschränkt sich – mit einer Ausnahme – auf untergeordnete Nebenanlagen oder Stellplätze. Die vorhandenen tiefen Grundstücke, Ziergärten und umfangreichen Grün- und Gehölzstrukturen bleiben erhalten und tragen weiterhin zum waldgeprägten Charakter des Gebietes bei. Die zulässige Gesamtversiegelung erhöht sich im Vergleich zum Bestand nur geringfügig.

Insgesamt sind aufgrund der Bestandssicherung, der geringen zusätzlichen baulichen Entwicklung und des Erhalts der vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen keine wesentlichen Veränderungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Zusätzlich gewährleisten die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen eine harmonische Einbindung in die Umgebung. Die anlagebedingten Auswirkungen werden daher als gering bzw. weitgehend neutral bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Die bestehende Wohn- und Wochenendhausnutzung wird im Wesentlichen gesichert und führt zu keinen relevanten zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

4.6.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Baubedingte Auswirkungen

Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgDSchG hinzuweisen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4.6.9 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Plangebiet grundsätzlich erhalten bleiben. Da es sich bei der Planung im Wesentlichen um einen bestandsorientierten Bebauungsplan handelt, ist auch bei Umsetzung der Planung keine wesentliche Erhöhung der baulichen Dichte bzw. keine grundlegende Veränderung der bestehenden Siedlungsstruktur zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden zusätzliche bauliche Eingriffe und damit verbundene Versiegelungen weitgehend ausbleiben. Die bestehenden Bodenfunktionen sowie die Versickerungsmöglichkeiten auf den unbebauten Flächen blieben erhalten. Ebenso würden keine zusätzlichen bauzeitlichen oder betriebsbedingten Emissionen entstehen.

Die vorhandenen Wald-, Gehölz- und Grünstrukturen sowie die bestehenden Gebäude und Freiflächen würden in ihrer heutigen Ausprägung erhalten bleiben. Damit blieben auch die bestehenden Funktionen für das lokale Klima, den Wasserhaushalt, Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild bestehen.

Insgesamt ist bei Nichtdurchführung der Planung von einer weitgehend unveränderten Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen. Da die Planung überwiegend der Sicherung des bestehenden Bestandes dient und keine wesentliche bauliche Verdichtung vorsieht, unterscheiden sich die Umweltwirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung nur in begrenztem Umfang.

4.7 Vermeidungs-, Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen

4.7.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bauzeitliche Maßnahmen

Zur Vermeidung unnötiger Bodenverdichtungen sind Baustelleneinrichtungen, Materiallager und Baustraßen möglichst auf bereits befestigten bzw. künftig versiegelten Flächen unterzubringen. Unnötige Befahrungen bislang unversiegelter Flächen sind zu vermeiden.

Bei anfallendem Bodenaushub ist der Oberboden getrennt abzutragen und sachgerecht zwischenzulagern. Nach Möglichkeit ist der Boden im Bereich des jeweiligen Grundstücks wiederzuverwenden. Dadurch können Bodenverluste und Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen minimiert werden.

Während der Bauphase anfallende Abfälle und Baustoffreste sind ordnungsgemäß zu sammeln und entsprechend den geltenden Vorschriften einer Wiederverwertung oder fachgerechten Entsorgung zuzuführen.

Anlagen- und betriebsbezogene Maßnahmen

Zur Minimierung der Auswirkungen auf den Boden wird eine wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten festgesetzt. Dadurch bleiben die natürlichen Bodenfunktionen sowie die Versickerung von Niederschlagswasser zumindest teilweise erhalten.

4.7.2 Schutzgut Klima und Luft

Bauzeitliche Maßnahmen

Die Beseitigung von Vegetation im Rahmen von Baumaßnahmen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand sollte soweit wie möglich erhalten werden, da dieser zur Beschattung, Verdunstung, Luftfilterung und Verbesserung des lokalen Mikroklimas beiträgt.

Baustellenbedingte Emissionen sind durch einen sachgerechten Baustellenbetrieb möglichst gering zu halten. Bei Bedarf können beispielsweise staubbindende Maßnahmen wie die Befeuchtung trockener Flächen eingesetzt werden. Nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahmen sind temporär beanspruchte Flächen wiederherzustellen und zu begrünen.

Anlagen- und betriebsbezogene Maßnahmen

Da es sich um einen bestandsorientierten Bebauungsplan handelt, wird eine wesentliche zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen vermieden. Der Erhalt von unversiegelten Grün- und Gartenflächen unterstützt die Verdunstung und wirkt sich positiv auf das lokale Mikroklima aus.

Für Stellplätze und deren Zufahrten wird eine wasser- und luftdurchlässige Befestigung festgesetzt. Dadurch bleiben die Versickerungs- und Verdunstungsfunktionen teilweise erhalten und der Oberflächenabfluss wird reduziert.

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand, insbesondere die prägenden älteren Kiefern, soll weitgehend erhalten werden. Die Bäume tragen durch Verschattung, Verdunstung und Luftfilterung zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und der Luftqualität bei.

4.7.3 Schutzgut Wasser

Bauzeitliche Maßnahmen

Während einzelner Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Boden und damit in das Grundwasser gelangen. Baumaschinen und Fahrzeuge sind regelmäßig zu warten und so zu betreiben, dass Öl-, Kraftstoff- oder sonstige Schadstoffeinträge vermieden werden. Betriebsstoffe und potenziell

wassergefährdende Baustoffe sind ordnungsgemäß und gegen Austritt gesichert zu lagern.

Anfallende Abfälle sind während der Bauphase ordnungsgemäß zu sammeln und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu entsorgen. Dadurch wird das Risiko stofflicher Einträge in den Boden und das Grundwasser minimiert.

Anlagen- und betriebsbezogene Maßnahmen

Die Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung und zum Erhalt unversiegelter Flächen wirken sich gleichzeitig positiv auf den Wasserhaushalt aus.

Stellplätze und deren Zufahrten sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans wasserdurchlässig herzustellen. Dadurch kann Niederschlagswasser weiterhin teilweise vor Ort versickern und der Oberflächenabfluss wird reduziert.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen, möglichst auf dem Grundstück zu versickern. Dadurch wird die Grundwasserneubildung unterstützt und die Belastung der Vorflut durch zusätzlichen Oberflächenabfluss reduziert.

Das anfallende Schmutzwasser ist ordnungsgemäß über die bestehende Abwasserentsorgung abzuleiten. Eine Einleitung von ungeklärtem Schmutzwasser in den Boden oder in oberirdische Gewässer ist auszuschließen.

4.7.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Biotope

Bauzeitliche Maßnahmen

Baustelleneinrichtungen, Materiallager und Baustraßen sind möglichst auf bereits versiegelten bzw. künftig für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen unterzubringen. Unnötige Eingriffe in unversiegelte Grün- und Gehölzflächen sind zu vermeiden. Der vorhandene Baumbestand ist während der Bauarbeiten entsprechend zu schützen.

Die gesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz sind zu beachten; insbesondere sind mögliche Gehölzfällungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten durchzuführen bzw. entsprechend artenschutzrechtlich zu prüfen.

Anlagen- und betriebsbezogene Maßnahmen

Zur Minimierung möglicher Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden die überbaubaren und versiegelbaren Flächen begrenzt. Dadurch wird ein möglichst großer Anteil der vorhandenen Garten-, Grün- und Gehölzflächen erhalten. Da die Planung überwiegend bestandsorientiert ist, bleiben die bestehenden Lebensraumstrukturen erhalten.

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand, insbesondere die prägenden älteren Kiefern und Eichen, ist soweit wie möglich zu erhalten. Für jedes Grundstück sind zudem

Baumpflanzungen (je 200 m² ein Baum) vorgesehen. Der vorhandene Baumbestand unterliegt den Bestimmungen der jeweils geltenden Baumschutzsatzung.

Darüber hinaus tragen die Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung und zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten sowie die Begrünung von Nebenanlagen mit Rankpflanzen zum Erhalt begrünter Flächen und kleinräumiger Lebensräume bei.

Auch die Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedungen unterstützen die ökologische Durchlässigkeit des Gebietes. Einfriedungen sind so auszuführen, dass bodengebundene Tierarten, insbesondere Kleinsäuger wie der Igel, die Grundstücke weiterhin passieren können. Hierzu ist ein Abstand der Zaununterkante von mindestens 15 cm über dem Gelände einzuhalten oder es sind geeignete Durchlässe vorzusehen. Blickdichte Einfriedungen sowie Gabionen sind, mit Ausnahme von Hecken, nicht zulässig.

Der in das Plangebiet hereinragende Waldbestand wird darüber hinaus als Waldfläche festgesetzt und damit langfristig gesichert.

Insgesamt tragen die Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der vorhandenen Biotop- und Gehölzstrukturen sowie zur Sicherung der Lebensraumfunktion der Grundstücke bei. Aufgrund des bestandsorientierten Charakters der Planung und des weitgehenden Erhalts der vorhandenen Vegetationsstrukturen sind die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt insgesamt gering.

Gesetzlicher Artenschutz

Bei Bebauungsplanverfahren ist es in der Regel erforderlich, im Vorfeld abzuprüfen, ob der gesetzliche Artenschutz von der Planung berührt sein könnte. Es muss der Nachweis geführt werden, dass die Umsetzung der Planung an den Artenschutzvorschriften nicht scheitern kann, um nachzuweisen, dass die Planung umsetzbar und damit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall schafft der Bebauungsplan keine neuen Baurechte. Die bauliche Inanspruchnahme des Plangebiets wird gegenüber dem Bestand reduziert. Damit kann von vornherein ausgeschlossen werden, dass die Umsetzung der Planung am gesetzlichen Artenschutz scheitern könnte.

Artenschutzrechtliche Untersuchungen auf Ebene des Bebauungsplans sind nicht erforderlich. Der Artenschutz wird auf die nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren übertragen. Im Rahmen der Bauanträge ist jeweils nachzuweisen, dass den Belangen des gesetzlichen Artenschutzes Rechnung getragen wird. Sofern erforderlich, können artenschutzrechtliche Maßnahmen als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Denkbare artenschutzrechtliche Maßnahmen, die im Rahmen der Baugenehmigung berücksichtigt werden können, sind:

- Kontrolle geeigneter Bäume auf Winterquartiere von Fledermäusen: Vor Beginn von Fäll- oder Rückschnittmaßnahmen an Bäumen ist zu überprüfen, ob diese als Winterquartiere für Fledermäuse genutzt werden. Sollte das Vorhandensein von Fledermäusen festgestellt werden, sind artspezifische Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zu treffen.
- Kontrolle auf Besatzfreiheit von Amphibien, Reptilien (z. B. Zauneidechsen), Vogelbrutplätzen und Fledermausquartieren: Vor Beginn von Bau- oder Abrissarbeiten, Baufeldräumungen, Baumfällungen o. ä., die im Zeitraum vom März bis September durchgeführt werden, ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein von geschützten Tieren (wie z. B. Amphibien, Reptilien oder Vögel) sowie auf Fledermausquartiere erforderlich. Sollte ein Besatz festgestellt werden, ist zu prüfen, ob eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann. Falls dies nicht möglich ist, sind die festgestellten Lebensstätten der betroffenen Arten so zu sichern, dass die Brutaufzucht oder Überwinterung gewährleistet bleibt.

Diese Maßnahmen stellen sicher, dass der gesetzliche Artenschutz auch während der Bauphase beachtet wird und die betroffenen Arten geschützt sind. Es wird hierzu ein Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

4.7.5 Schutzgut Landschaft

Anlagen- und betriebsbezogene Maßnahmen

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft werden im Rahmen der Planung folgende Maßnahmen zur Sicherung und Aufwertung des bestehenden Landschafts- und Siedlungsbildes vorgesehen:

- Die zulässige Versiegelung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nur um etwa 300 m² erhöht. Dadurch wird der hohe Grünanteil des Gebietes erhalten und die aufgelockerte, waldgeprägte Siedlungsstruktur gesichert.
- Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand, insbesondere der prägende Eichenbestand, ist soweit wie möglich zu erhalten. Die bestehenden Bäume tragen wesentlich zur landschaftlichen Einbindung der Bebauung und zum charakteristischen Waldsiedlungscharakter bei. Die Vorgaben der jeweils geltenden Baumschutzsatzung sind zu beachten.
- Zur langfristigen Sicherung der Durchgrünung ist auf den Baugrundstücken eine Baumpflanzung von mindestens einem Baum je angefangene 200 m² Grundstücksfläche vorzusehen. Hierdurch wird der vorhandene Gehölzbestand ergänzt und die landschaftliche Einbindung der Bebauung verbessert.
- Nebenanlagen sollen durch Kletter- und Rankpflanzen begrünt werden. Die Begrünung trägt dazu bei, bauliche Anlagen optisch in die vorhandene

Vegetationsstruktur einzubinden und deren Wirkung auf das Landschaftsbild zu reduzieren.

- Die Höhe und Geschossigkeit der Gebäude werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans begrenzt. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die Gebäude in die vorhandene, überwiegend eingeschossige bis eineinhalbgeschossige und locker bebaute Siedlungsstruktur einfügen.
- Die Einfriedungen der Grundstücke werden hinsichtlich ihrer Höhe und Gestaltung begrenzt. Sie dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Zulässig sind Einfriedungen aus Holz und/oder Metall sowie Hecken. Blickdichte Einfriedungen sind – mit Ausnahme von Hecken – ausgeschlossen. Dadurch bleibt der offene und durchgrünte Charakter der Waldsiedlung erhalten und eine visuelle Abschottung der Grundstücke wird vermieden.
- Zur Sicherung der Durchlässigkeit für bodengebundene Tierarten sind Einfriedungen so auszuführen, dass Kleinsäuger, insbesondere Igel, die Grundstücksgrenzen weiterhin passieren können. Hierzu ist ein durchgängiger Abstand der Zaununterkante von mindestens 15 cm über dem Gelände einzuhalten. Alternativ sind in regelmäßigen Abständen ausreichend große Durchlässe vorzusehen.
- Erhalt von Waldflächen

Diese Maßnahmen sind geeignet, die landschaftliche Integrität zu erhalten, die natürliche Landschaftsstruktur zu schonen und die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild zu minimieren.

4.7.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgDSchG hinzuweisen.

4.7.7 Schutzgut Mensch

Nicht erforderlich.

4.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich um einen bereits bestehenden Siedlungsbereich im Außenbereich handelt, stehen keine gleichwertigen anderweitigen Planungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Ein Verzicht auf die Planung würde die bestehende Außenbereichssituation unverändert lassen und keine einheitliche planungsrechtliche Sicherung und Ordnung des Bestandes ermöglichen. Eine Erweiterung des Siedlungsbereichs würde hingegen zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und damit zu weitergehenden Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

Die gewählte Planung beschränkt sich daher auf die Sicherung und Ordnung des vorhandenen Siedlungsbereichs und berücksichtigt dabei insbesondere dessen Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

4.8.1 Standortalternativen, Konzeptalternativen

Ziel der Planung ist die Steuerung der Siedlungsentwicklung auf einer bereits bebauten Fläche. Daher gibt es keine Standort- oder Konzeptalternativen.

4.9 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB beziehen sich auf Auswirkungen, die unbeschadet der Regelung des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a - d und i, das sind:

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

e) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d.

Durch die Planung sind derzeit keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. Unfälle und Katastrophen) erkennbar.

4.10 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

4.10.1 Übersicht der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und geplanter Gegenmaßnahmen

4.10.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)

In der nachfolgenden Tabelle wird dargelegt, wie sich die Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. die Planinhalte für die Schutzgüter Fläche und Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotope, Landschaft sowie das Schutzgut Mensch auswirken.

Schutzgut	Planinhalte	Vermeidung, Minderung	Maßnahmen im Plangebiet	Bilanz
Boden u. Fläche	Erhalt des baulichen Bestandes, zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit im Umfang von 295 m^2	Baustelleneinrichtung auf versiegelten Flächen; sorgfältiges abgetragen, lagern und nach Möglichkeit Wiederverwendung des Bodens; Abfälle, die während der Bauphase anfallen, werden gemäß den Vorschriften gesammelt und entweder recycelt oder umweltgerecht entsorgt.	Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen, Begrenzung der zulässigen Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen, Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, Erhalt von Waldflächen	Eingriff kann ausgeglichen werden
Wasser	Erhalt des baulichen Bestandes, nur geringfügige Mehrversiegelung	Schutz des Grund- und Oberflächenwassers vor Schadstoffeinträgen während der Bauzeit	Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebiets	Kein erheblicher Eingriff
Arten und Biotope	Erhalt des baulichen Bestandes, kein Vegetationsverlust	Baustelleneinrichtungen auf versiegelten Flächen	Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen, Begrünung von Nebenanlagen, Erhalt der Waldflächen und des Eichenbestandes	Kein Eingriff
Klima und Luft	Erhalt des baulichen Bestandes, nur geringfügige Mehrversiegelung	Erhaltung von Bäumen und Waldflächen	Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen, Begrenzung der zulässigen Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen, Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau	Kein erheblicher Eingriff
Landschaft	entfällt	Erhaltung von Bäumen und Waldflächen	Begrenzung der Versiegelung, Festlegung von Gebäudehöhen (max. I bzw. II Geschosse), Festlegungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, Baumpflanzung	Kein Eingriff
Mensch	entfällt	entfällt	entfällt	Kein Eingriff

Schutzgut	Planinhalte	Vermeidung, Minderung	Maßnahmen im Plangebiet	Bilanz
Kultur- und Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt	kein Eingriff

Tab. 7: Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter, Übersicht

4.11 Zusätzliche Angabe

4.11.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur- und Landschaftsschutz greift der Umweltbericht auf die darin enthaltene Eingriffs-Ausgleichsbilanz zurück. Weitere Grundlagen für die Umweltprüfung waren vorhandene Pläne, Luftbilder, Gutachten (schalltechnische Untersuchung), Gesetze und Handlungsanleitungen für die Bewertung der relevanten Daten (siehe Literaturliste).

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die die Beurteilung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens maßgeblich eingeschränkt haben.

4.12 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Da die Planung mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden ist, sind keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Wird fortgeschrieben.

6 Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Der Bebauungsplan „Siedlung“ dient der Sicherung und geordneten Fortentwicklung der bereits bestehenden Siedlungsstruktur in Märkisch Buchholz. Die Festsetzungen orientieren sich am vorhandenen baulichen Bestand und schaffen insbesondere eine verlässliche planungsrechtliche Grundlage für die bestehende Wohn- und Wochenendhausbebauung.

Veränderungen der bestehenden Siedlungsstruktur sind mit der Planung nicht verbunden. Eine Ausweitung des Siedlungsbereichs, eine zusätzliche Verdichtung oder eine Intensivierung der baulichen Nutzung ist nicht vorgesehen. Der vorhandene Gebietscharakter soll vielmehr erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Die Festsetzungen ermöglichen lediglich einen begrenzten Spielraum für untergeordnete bauliche Veränderungen und Anpassungen im Bestand. Dadurch wird eine angemessene Nutzung und Anpassung der vorhandenen Grundstücke ermöglicht, ohne die bestehende städtebauliche Struktur wesentlich zu verändern.

Insgesamt trägt der Bebauungsplan damit zur langfristigen Sicherung der bestehenden Siedlungsstruktur bei. Auswirkungen auf angrenzende Siedlungsbereiche oder eine wesentliche Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sind aufgrund der bestandsorientierten Festsetzungen nicht zu erwarten.

6.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt sind Kap. 4 zu entnehmen.

6.3 Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan sind keine wesentlichen wirtschaftlichen oder sozialen Auswirkungen zu erwarten. Die Planung dient ausschließlich der Sicherung der bestehenden Wohn- und Wochenendhausnutzung. Eine zusätzliche bauliche Entwicklung oder wesentliche Nutzungsintensivierung ist nicht vorgesehen.

Die bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse werden dadurch langfristig gesichert. Beeinträchtigungen bestehender wirtschaftlicher Nutzungen sind nicht zu erwarten.

6.4 Verfahrenskosten

Die Kosten für das Verfahren einschließlich aller erforderlicher Gutachten und Untersuchungen trägt die Stadt Märkisch Buchholz.

7 Rechtsgrundlagen

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

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).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) 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]).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17]).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.

8 Quellen

Literatur

Dipl.- Ing. (FH) für Landschaftsnutzung, Jens Scharon, Artenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebietes „Siedlung“ am Dahme-Umflutkanal in Märkisch Buchholz im Amt Schenkenländchen, Stand Januar 2013

E.DIS AG, Stellungnahme vom 04.04.2007

Landesumweltamt Brandenburg (Hrsg.) 2026: Biotopkartierung Brandenburg. Band 1, Kartierungsanleitung und Anlagen. Potsdam

Landkreis Dahme-Spreewald, Brandschutzdienststelle, Stellungnahme vom 20.06.2014

Landkreis Dahme-Spreewald, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 27.04.2012 und vom 20.06.2014

MIL / Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung: Arbeitshilfe Bebauungsplanung. 1. überarbeitete und erweiterte Neuauflage (Dezember 2022), Potsdam

MLUR / Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (Hrsg.): Landschaftsprogramm Brandenburg. Potsdam, 2000

MLUV / Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg: Potentielle Natürliche Vegetation von Brandenburg und Berlin. Potsdam, 2005

Rechtsanwalt Uwe Graupeter, Antrag auf Vereinbarkeitserklärung nach § 4 Abs. 4 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“ für den Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Märkisch Buchholz „Siedlung am Dahme-Umflutkanal“, Stand 30.09.2019

Stadt Märkisch Buchholz (Hrsg.): Bebauungsplan, „Siedlung“, Stadt Märkisch Buchholz, Stand März 2024

Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stellungnahmen vom 25.04.2012 und 13.06.2014

Internetseiten

https://bb-viewer.geobasis-bb.de/#

https://www.sbazv.de/verband/der-sbazv/

https://www.mawv.de/verband/verbandsgebiet-mitglieder

https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/lep_hr_nichtamtliche_arbeitsfassung_festlegungskarte.pdf - Zugriff am 19.05.2026

https://region-lausitz-spreewald.de/de/regionalplanung/teilplaene/artikel-sachlicher-teilregionalplan-grundfunktionale-schwerpunkte.html

https://region-lausitz-spreewald.de/de/regionalplanung/teilplaene/artikel-sachlicher-trp-windenergienutzung-2-entwurf.html

https://www.dahme-spreewald.de/de/verwaltung/verwaltungsstruktur/dezernat3/amt-fuer-umwelt-und-landwirtschaft/landschaftsrahmenplan/

https://daten.verwaltungsportal.de/dateien/rechtsgrundlagen/baumschutzsatzung20me4rkisch20buchholz201994.pdf

https://bravors.brandenburg.de/fm/76/Amtsblatt%2033_98.pdf

https://apw.brandenburg.de/#

https://www.brandenburg-forst.de/geoportal/#layer=fk.101.v.bright.0*alk.102.t.def.0*wfk_3100.6.t.default.0*bg_bm.2.v.def.0&zoom=17.884&lat=5772508&lon=416360

https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/dahme-seengebiet

https://geo.brandenburg.de/?page=Boden---Basisdaten&views=Ebenen-

https://geo.brandenburg.de/?page=Boden---Basisdaten&views=Ebenen-#data_s=id%3AdataSource_40-Oberbodenarten_%C3%9Cbersichtskarte_6950-0%3A9776

https://geo.brandenburg.de/?page=Boden---Auswertungen&views=Ebenen-#data_s=id%3AdataSource_40-Substrate_9818-4%3A10038

https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/3752 - Zugriff am 11.09.2026

https://www.stadtplan.info/maerkisch-buchholz/#klima

https://lfu.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/C-Bericht-WRRL.pdf

https://geo.brandenburg.de/?page=Hydrogeologie – Zugriff am 14.09.2026

https://www.hausboot-smalltalk.de/visionen/m%C3%A4rkische-runde/

https://www.floraweb.de/lebensgemeinschaften/vegetationskarte.html - Zugriff am 14.09.2026