

Gemeinde Zichow

Amt Gramzow

Landkreis Uckermark

BEBAUUNGSPLAN "WOHNBEBAUUNG LÜTZLOWER WEG ZICHOW"



Brandenburgviewer, 02/2023

Vorentwurf

Begründung

Stand: 18.08.2025

Bebauungsplan „Wohnbebauung Lützlower Weg Zichow“
B E G R Ü N D U N G - T E I L 1

Träger des Planverfahrens **Gemeinde Zichow**
Der Bürgermeister, Hr. Mathias Bürger
über
Amt Gramzow
Poststr. 25
17291 Gramzow
Leiterin Bau- und Ordnungsamt:
Frau Vera Leu
info@amtgramzow.de

Bauleitplanung: **Ingenieurbüro Strelitz GmbH**
Parkstraße 1
17235 Neustrelitz
Tel.: 03981/206195

Stand: 18.08.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	5
1.1 Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanes	5
1.2 Verfahren	5
1.3 Rechtsgrundlagen	6
1.4 Kartengrundlage.....	6
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes.....	7
1.6 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
1.7 Angaben zur Gemeinde/ Lage im Raum.....	7
2. Rahmenbedingungen/ übergeordnete Planungen	9
2.1 Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Hauptstadtregion Berlin	9
2.2 Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007)	9
2.3 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/ Entwicklungsziele der Gemeinde	10
2.4 Landesplanerische Stellungnahme.....	11
3. Bestandsanalyse	12
3.1 Lage des Plangebietes	12
3.2 Naturräumliche Gegebenheiten	12
3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen	13
4. Planerische Zielsetzungen und Nutzungskonzept.....	13
4.1 Bauungskonzept.....	13
5. Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung.....	15
5.1 Verkehrliche Erschließung.....	15
5.2 Medien	15
6. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen.....	16
6.1 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	16
6.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege	16
16	
6.3 Belange des Schutzes vor Immissionen	16
6.4 Bodenschutz	16
6.5 Wald.....	16
7. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	17

7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]	17
7.2	Bauweise und Baugrenzen/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB].....	18
7.3	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB).....	18
7.4	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).....	18
7.5	Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB).....	19
7.6	Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen.....	19
8.	Weitere Hinweise	20
9.	Flächenbilanz	20
10.	Anlagen	20

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanes

Für die geplante Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes als eine notwendige Voraussetzung erforderlich.

Ziele des Bebauungsplanes

Planungsziel der Gemeinde Zichow ist die Schaffung der planungsrechtlichen Bedingungen für Wohnbaugrundstücke am nördlichen Ortsrand im Lützlower Weg, gegenüber der bereits bebauten Ostseite der Straße. Das neu geschaffene Baurecht soll einem steigenden Bedarf nach Einfamilienhausgrundstücken gerecht werden. Die derzeit im Gemeindegebiet zur Verfügung stehenden Flächen sind nicht ausreichend.

Weiterhin soll der Lützlower Weg zu einem Anliegerweg mit Gehweg ausgebaut, und die Anbindung für die bestehenden und zukünftigen Wohngrundstücke aufgewertet werden.

Zweck des Bebauungsplanes

Gemäß §11 kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben mittels Bebauungsplan bestimmen.

Der Bebauungsplan „Wohnbebauung Lützlower Weg Zichow“ der Gemeinde Zichow trifft gemäß §9 BauGB Aussagen und Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen, für das vorgesehene Vorhaben (Allgemeines Wohngebiet).

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die dafür notwendigen Flächen werden festgesetzt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu klären, inwieweit Einwirkungen auf die Schutzgüter bestehen.

1.2 Verfahren

Bebauungsplan nach §9 BauGB

Der Bauleitplan wird in einem zweistufigen Verfahren mit einer Frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der Träger Öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit mit dem Vorentwurf entwickelt. Dieser Schritt geht der förmlichen Beteiligung der genannten Akteure voraus. Anschließend erfolgt der Satzungsbeschluss.

Ein Umweltbericht wird durch ein fachkundiges Büro erstellt und wird als Anlage dieser Begründung angefügt.

Nr. Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	05.09.2023
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	folgt
3. Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss	
4. Bekanntmachung der frühzeitigen Auslegung	
5. Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	
7. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	

8. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
9. Bekanntmachung der Auslegung
10. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
11. Abwägungsbeschluss
12. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
11. Genehmigung des Bauleitplanverfahrens
12. Bekanntmachung der Genehmigung des Bauleitplanverfahrens
13. Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Die Daten werden entsprechend des Verfahrensfortschrittes ergänzt.

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplans „Wohnbebauung Lützlower Weg Zichow“ sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 8])
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 48 G. v. 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- **Hauptsatzung der Gemeinde Zichow** vom 29. Januar 2025

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

1.4 Kartengrundlage

Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dient der Ausschnitt aus dem **BRANDENBURGVIEWER** mit dem Datum 9.03.2023

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Lützlower Weg Zichow“ besteht aus:

- Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil I im Maßstab 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden. Fachgutachten wurden, falls gefordert, in den Bebauungsplan eingearbeitet und werden an der betreffenden Textstelle benannt.

1.6 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wie folgt:

- nördlich: Brachfläche
- südlich: Dorfstraße und Verbindung nach Gramzow
- östlich: Lützlower Weg mit Wohnbebauung
- westlich: öffentliche Grünfläche und Sportanlage in ca. 50 Metern

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Zichow die Flur 1, Flurstücke 132, 133, und teilweise das Flurstück 131. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,84 ha (8.400 m²).

Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich in Eigentum der Gemeinde.

1.7 Angaben zur Gemeinde/ Lage im Raum

Die Gemeinde Zichow wird vom Amt Gramzow verwaltet und gehört zum Landkreis Uckermark. Es hat eine Ausdehnung von ca. 32 km² und hat mit 525 Einwohnern (Stand Dezember 2022) eine Bevölkerungsdichte von 16 Ew / km². Zur Gemeinde Zichow gehören neben dem Dorf Zichow die Ortsteile Golm und Fredersdorf.

Das Dorf Zichow ist wenige Kilometer südöstlich von dem Amtssitz Gramzow an der ehem. Bundesstraße 166 entlang gelegen. Aus Sicht der Dorfentwicklung ist Zichow ein Straßendorf. Die älteste Nachricht über Zichow (Tzikow, Czichow, Ziechow) findet man in einer Urkunde des Klosters Gramzow vom Jahre 1288. Das Schloss Zichow (im barocken Stil 1785 aufgebaut) mit dem sichtbaren Rest der alten Burganlage, dem „Fangerturm“ aus dem 12. Jahrhundert ist ein besonderes Baudenkmal der Uckermark. Weitere Baudenkmäler stellen die Kirche (1713 neu aufgebaut) und die Mühle (Baujahr 1898) dar.

Die Gemeinde ist momentan nicht an das Bahnnetz angeschlossen. Der Ortsteil Zichow liegt nahe der Bundesstraße 166. Die Kreisstadt Prenzlau ist ca. 20km entfernt, ebenso wie die industriell geprägte Stadt Schwedt(Oder), Mittelzentrum und größte Stadt im Landkreis. Beide

Städte sind über die oben genannte Bundesstraße von Zichow aus schnell erreichbar. Zichow ist ebenfalls an den ÖPNV (Bus) angebunden.

2. Rahmenbedingungen/ übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Hauptstadtregion Berlin (LEP HR)

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

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

Gemäß dem Ziel Z 5.5 ist

„(1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.“

(2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich.“

Die Gemeinde setzt sich ein für die Erschließung neuen Baulandes aufgrund der aktuellen Entwicklungen (Zuzugswünsche junger Familien aufgrund von Digitalisierung, sowie innerörtliche Umzugswünsche aus Geschosswohnungen in individuellere Wohnformen, und dem bundesweit spürbar existierenden Wohnungsnotstand. Auf die potentiellen Innenentwicklungsflächen (Baulücken) kann die Gemeinde kaum Einfluss nehmen, da sie im privaten Eigentum sind. Daher verfolgt die Gemeinde das Ziel der Schaffung eines Angebots auf Gemeindeflächen an bereits erschlossenen Standorten.

Die zeichnerischen Darstellungen des Planteils des LEP HR beinhalten für das Plangebiet, sowie auch für die nähere Umgebung keine Darstellungen bzw. Festlegungen.

2.2 Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007)

Laut §5 Siedlungsentwicklung können, wie auch schon im darüber zitierten LEP HR definiert, *„[...] Die Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion und ohne raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche im Rahmen des Eigenbedarfs zusätzliche Wohnflächen entwickeln. [...].“*

2.3 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/ Entwicklungsziele der Gemeinde

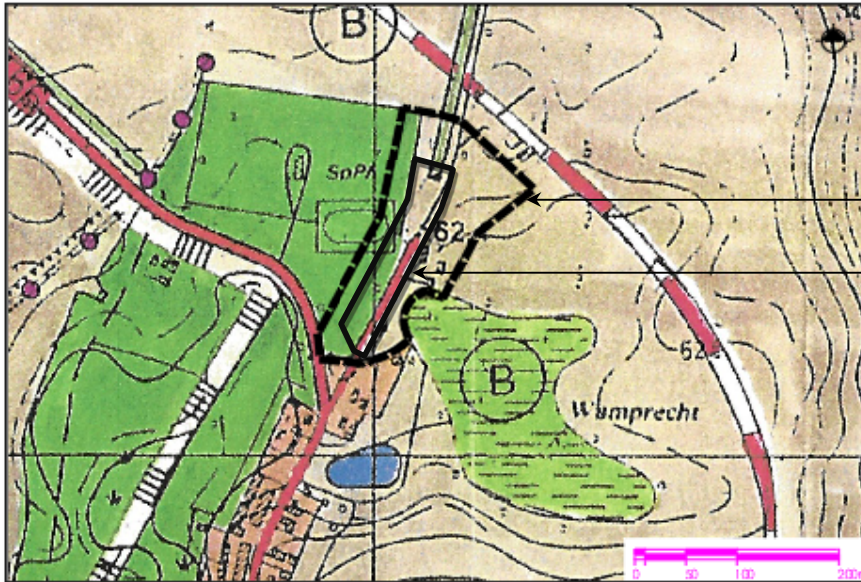
Bezug zum Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Zichow verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP) – 1. Änderung vom 04/2003.

Der Flächennutzungsplan ist Grundlage des Entwicklungsgebotes und wird im Parallelverfahren gem. §8 Abs. 3 BauGB angepasst. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist wie folgt definiert:

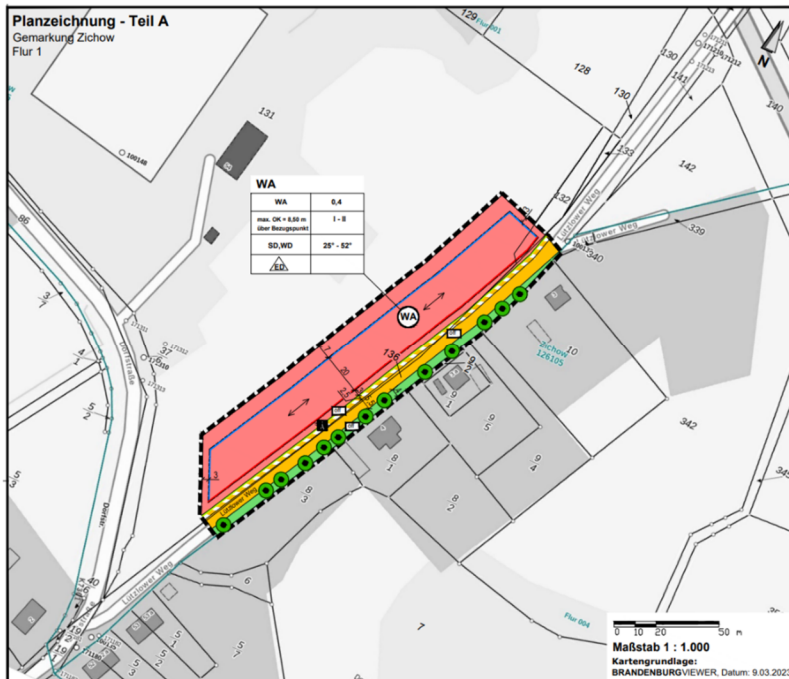
Bestandsdarstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Maßstab 1 : 5.000



Geltungsbereich
2. Änderung

Geltungsbereich Bauungsplan



Ausschnitt aus der Planzeichnung, Vorentwurf

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Lützlower Weg Zichow“ umfasst die rot gekennzeichnete Wegefläche und eine momentan als Grünfläche und Sportplatz definierte Fläche westlich davon. Der Sportplatz ist inzwischen westlich des Plangebiets neu angelegt worden, die Plangebietsfläche ist nur noch als Grünfläche nutzbar und soll in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden. Die östlich des Weges sind als „Flächen für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet. Diese Flächen innerhalb der schwarz dargestellten Ausgrenzung sollen ebenfalls in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden, da sie bereits bebaut sind. Hier soll eine Rechtssicherheit für die Bewohner geschaffen werden.

2.4 Landesplanerische Stellungnahme

Eine landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung ist in diesem Verfahren erforderlich und wird angefordert. Der Inhalt der Stellungnahme wird mit Vorlage der landesplanerischen Stellungnahme in der Begründung ergänzt.

3. Bestandsanalyse

3.1 Lage des Plangebietes

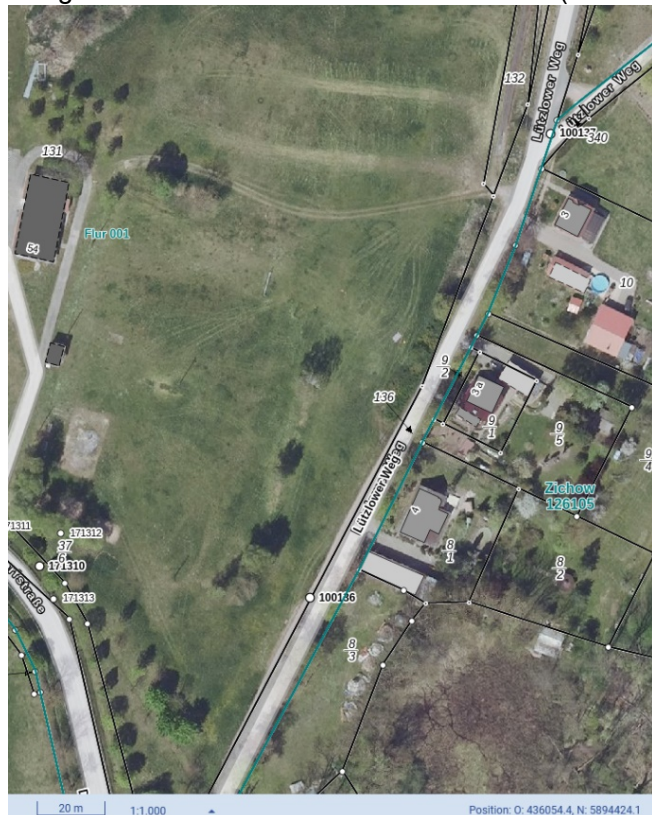
Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich angrenzend an die Ortslage Zichow.

Südlich der Ausgrenzung besteht eine in den 1990-er Jahren gepflanzte Baumgruppe, die einen Puffer zur ehemaligen Bundesstraße 166 bzw. heutiger Verbindungsstraße zum Amtssitz Gramzow bildet. Östlich befindet sich im Lützlower Weg eine bereits seit „vor der Wende“ bestehende Wohnbebauung, es sind insgesamt vier aufeinander folgende bebaute Grundstücke mit drei stehenden Einfamilienhäusern. Nördlich grenzt eine technische wasserwirtschaftliche Anlage an das Plangebiet an. Sie ist im Zuge des Neubaus der Bundesstraße entstanden, die heute ca. 120m nördlich des Plangebiets verläuft. Westlich des Plangebiets grenzt in einiger Entfernung ein Sport- bzw. Fußballplatz an.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 62m über NHN (Quelle: Brandenburgviewer – DGM, 2023-10). Die Umgebung ist ebenfalls als „flach“ zu bezeichnen und von ländlichen Nutzungsarten geprägt, vorwiegend von Wohn- und Landwirtschaftsnutzung. Der südlich des Plangebiets befindliche Abschnitt der Verbindungsstraße nach Gramzow hat einen Alleencharakter. Bedeutend für den Naturraum ist vor Allem eine sich östlich des Plangebiets befindende Niederung, „Der Wumprecht“. Der Umweltbericht wird auf dieses Biotop und weitere Naturraumaspekte im Detail eingehen.

Laut Biotoptypenkartierung (Geoportal Brandenburg, 27. Nov. 2023, Darstellung: CIR- Biotoptypen (Flächen)) stellt das Plangebiet den Biotoptyp eine „Grünlandfläche“ dar.



GeoPortal MV, gaia-mv.de, Juli 2019

3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen

Gegenwärtige Nutzungen

Das Plangebiet ist die Fläche einer ehemaligen Sportanlage. Einige Überreste, wie Fußballtore und Flutlichtmasten sind noch vorhanden. Heute wird sie zumeist noch als Wiese genutzt.

Auf der zukünftigen Wohnbaufläche befinden sich einige Einzelbäume.

Nachbarschaftliche Belange

Die nähere Nachbarschaft ist durch ländliche Nutzung geprägt. Für die bestehende Wohnnutzung östlich des Lützlower Wegs ist ein Konflikt durch die zusätzliche Bebauung auf der Straßenwestseite nicht zu erwarten. Der Einfluss der Sportanlage, sowie der Bundesstraße auf das zukünftige allgemeine Wohngebiet können derzeit noch nicht abgeschätzt werden. Es werden Stellungnahmen erwartet.

Geschützte Landschaftsbestandteile und Landschaftsschutz

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet geschützte Einzelbäume nach im Sinne des §1 Abs. 1 BbgBaumSchV beinhaltet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Fällung gesetzlich geschützter Bäume genehmigungspflichtig ist.

Im Teil II, Umweltbericht, wird in der Entwurfsphase auf die Thematik ausführlich eingegangen.

4. Planerische Zielsetzungen und Nutzungskonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets nördlich anschließend an die Gemeinde Zichow, OT Zichow geschaffen. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten. Zu diesem Zweck werden Forderungen in den Bebauungsplan festgeschrieben.

4.1 Bebauungskonzept

Es ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geplant.

Geplant ist die Errichtung von ca. 10 Einfamilienhäusern und deren Erschließung.

Mit dieser Planung soll der ehemaligen Sportfläche eine neue Nutzung zugesprochen werden. Zusätzlich soll die vorhandene Versorgungsinfrastruktur des bereits erschlossenen und ostseitig bebauten Lützlower Wegs genutzt werden, und die Ortschaft somit abgerundet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung und die sich daraus ergebende bauliche Dichte werden sich dem städtebaulichen Charakter des Umfeldes anpassen.

Die Planung wird den Wünschen der Gemeinde nach Weiterentwicklung des Wohnstandortes Zichow gerecht. Die Vorgaben des Bebauungsplans werden erreichen, da sich der neu gebildete Ortsrand in die Landschaft einfügt und als ein Teil des baulichen Charakters der Ortslage bedingt durch die hier definierte Baustruktur ablesbar bleibt.

Neu gebildete Parzellen werden im Durchschnitt zwischen 18 und 22 Meter breit und um die 50 Meter tief. Ihre Tiefe wird sich über die Plangebietsgrenzen hinaus erstrecken und dort Gartenlandnutzung beinhalten. Die Grundstücksflächen werden im Schnitt 1.000 m² betragen.

Wohnhäuser werden als ein- bis zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig sein. Dies wird der schon jetzt im Ortsteil vorhandenen Vielfalt an Bauformen entsprechen. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung der Bauwerksoberkante verhindert, dass zweigeschossige Gebäude höher werden als bestehende historische Bausubstanz. Die im Ortsteil vor der Wende

errichteten Geschosswohnungsbauten werden somit bewusst aus den Maßstabsbezügen für die neue Bebauung ausgelassen.

Zusätzlich wird der bereits vorhandene Erschließungsweg, der momentan zu schmal für einen ordnungsgemäßen Begegnungsverkehr ist und keinen definierten Fußweg hat, zu einem Wohnweg mit Begegnungsverkehr und einem sicheren Gehweg ausgebaut.

5. Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird durch den Lützlower Weg erschlossen. Dieser ist Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und soll im Zuge der Erschließung des neuen Wohngebietes ausgebaut werden.

5.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließung ist durch die Gemeindestraße gesichert.

5.2 Medien

Wasserver- und Entsorgung

Eine Erschließung an die Wasserver- und entsorgung ist für das Plangebiet erforderlich.

Elektroenergieversorgung/ Stromeinspeisung

Zur Erschließung des Plangebiets ist der Anschluss an das öffentliche Stromnetz notwendig.

Telekommunikation

Für das geplante Wohngebiet werden Anlagen der Telekommunikation benötigt.

Brandschutz

Die öffentliche Straße muss für die Nutzung als Feuerwehr- Aufstellfläche geeignet sein.

Niederschlagswasser

Das auf den privaten Flächen und Gebäuden anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

6. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen**6.1 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Es wird eine Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde erwartet.

6.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege

Es werden Stellungnahmen bezüglich der Einwirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter erwartet.

6.3 Belange des Schutzes vor ImmissionenLärm

Es wird eine Stellungnahme erwartet.

6.4 Bodenschutz

Es wird eine Stellungnahme erwartet.

6.5 Wald

Wald ist von der Planung nicht betroffen.

7. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Die im Folgenden *kursiv* gefassten Texte dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen.

Die im Folgenden *kursiv* gefassten Texte dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und die gemäß Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Damit wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets die vom Gesetzgeber maximal mögliche Varianz hinsichtlich der GRZ ausgenutzt.

Es wird eine GRZ von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete gem. Tabelle in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl, GFZ, wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist ausreichend festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Die Bebauung im umliegenden Bereich des Plangebiets haben überwiegend eins bis zwei Vollgeschosse, oder zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoss. Dadurch entsteht eine vergleichsweise abwechslungsreiche, jedoch für solche Dörfer typische Straßenrandbegrenzung. Diese prägt die Dorfstraße, die als Hauptstraße den Lützlower Weg fortsetzt und deren Charakter beibehalten werden soll.

Geschossigkeit: ein- bis zweigeschossig

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante für bauliche Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird auf 8,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Straße (Lützlower Weg) über NHN nach Höhenbezugssystem DHHN 2016), (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Als Quelle für die Höhenangabe dient das Geoportal Brandenburg (Brandenburgviewer, abgerufen im Oktober /2023).

7.2 Bauweise und Baugrenzen/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Bauweise

Es sind sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Damit wird dem Ortsbild entsprochen.

Baulinien

Es wird eine Baulinie gegenseitig entlang des Lützlower Wegs in einem Abstand von 3 Metern zu der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Einhaltung der Baulinie gilt nicht für die Nebenanlagen und Garagen.

Es soll eine harmonische linienhafte straßenbegleitende Bebauung erreicht werden.

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude wird durch Baugrenzen festgelegt.

Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich am §6 Abs. 5 BbgBo.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb des Baufeldes zulässig. Dieses wird von der Baulinie und der Baugrenze allseitig umgrenzt.

7.3 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Es werden Verkehrsflächen festgesetzt. Sie dienen der öffentlichen Erschließung.

Es wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Gehweg“ festgesetzt.

Die Grundstückszufahrten können sich entlang der als „Straßenbegrenzungslinie“ definierten Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche befinden.

Die Grundstückszufahrten werden während der späteren Erschließung der Baugrundstücke und der Straßenplanung definiert. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Präzisierung. So kann mehr Wert auf die individuelle Planung der einzelnen Parzellen gelegt werden.

7.4 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt in § 19 vor, dass Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert, ausgeglichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen.

Weitere Erläuterungen wird der Umweltbericht im weiteren Planungsschritt (Entwurf) enthalten.

Einzelbäume auf dem Grundstück

Es wurden Bäume zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzt. Sie sind während der Baumaßnahmen auf Grundlage einschlägiger Vorschriften zu schützen.

Weitere Festsetzungen werden aus dem Umweltbericht im weiteren Planungsschritt (Entwurf) folgen.

7.5 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Baukörper

- Das Hauptgebäude ist traufständig zur Verkehrsfläche anzuordnen.
- Das Obergeschoss ist als Dachgeschoss zu gestalten

Dächer und Dachdeckung

- zulässig sind nur Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer
- Die Neigung der Dachflächen der Hauptgebäude muss mindestens 25° und darf höchstens 52° betragen.

Einfriedungen und Vorgärten

- Der straßenseitige Abstand des Hauptgebäudes zur öffentlichen Verkehrsfläche ist als erkennbare Vorgartenzone zu gestalten.
- Einfriedungen zum öffentlichen Raum sollen als Hecke oder halbtransparenter Zaun mit einer maximalen Höhe von 1,20m ausgebildet werden.
- Schottergärten sind unzulässig.

Solaranlagen

- Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig.
- Solaranlagen müssen sich der Dachform- und Neigung anpassen.

7.6 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

7.6.1 Bodendenkmalpflege

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Es wird eine Stellungnahme erwartet

7.6.2 Bau- und Kunstdenkmale

Bau- und Kunstdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden

7.6.3 Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen

Die Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen ist genehmigungspflichtig. Gemäß §1 Abs. 1 BbgBaumSchV sind u. a. Einzelbäume ab 60 cm Stammumfang gesetzlich geschützt, wenn diese im Rahmen von Bauvorhaben betroffen sind. Erforderliche Anträge auf Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen.

8. Weitere Hinweise

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	5900 m ²
Öffentliche Grünflächen	800 m ²
Verkehrsflächen	1700 m ²
Gesamt	8400 m ²

10. Anlagen

Begründung Teil II, Umweltbericht wird in der Entwurfsfassung erstellt und angefügt.