

Stadt Rathenow

Bebauungsplan
Nr. 77
„Dorfstraße“
im Ortsteil Semlin

Begründung
VORENTWURF

März 2024



Impressum

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 77
"Dorfstraße" im Ortsteil Semlin
Stadt Rathenow

Stand: März 2024

Aufgestellt:

Stadt Rathenow

Berliner Straße 15

14712 Rathenow



Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann

Dorfstraße 30 • 14715 Seeblick OT Wassersuppe
fon 033872 / 70 854

mobil 0151 / 2112 888 0

e-mail rossmann@wassersuppe.de

www.wassersuppe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage	- 5 -
1.1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	- 5 -
1.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren	- 5 -
1.3	Räumliche Lage	- 5 -
1.4	Eigentumsverhältnisse	- 7 -
1.5	Planunterlage	- 7 -
2	Planungsrelevante Vorgaben	- 7 -
2.1	Ziele der Landes- und Regionalplanung	- 7 -
2.1.2	Regionalplanung	- 8 -
2.2	Ziele der Kommunalen Planungen	- 9 -
2.3	Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen	- 9 -
2.4	Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben	- 10 -
3	Ausgangssituation	- 11 -
3.1	Geltungsbereich	- 11 -
3.2	Bebauung und Nutzung	- 11 -
3.3	Verkehrliche Erschließung	- 11 -
3.4	Ver- und Entsorgung	- 12 -
3.5	Altlasten	- 13 -
3.6	Kampfmittel	- 13 -
4	Erläuterung des Planungskonzeptes	- 14 -
5	Begründung der Festsetzungen	- 14 -
5.1	Art der baulichen Nutzung	- 14 -
5.2	Maß der baulichen Nutzung	- 15 -
5.1.1	Grundflächenzahl	- 15 -
5.1.2	Geschosszahl	- 15 -
5.2	Bauweise und Baugrenzen	- 16 -
6	Verkehrsflächen	- 16 -
7	Grünflächen	- 16 -
8	Immissionsschutz	- 17 -
9	Wasserflächen, Trinkwasserschutzgebiete u. Überschwemmungsgebiete	- 18 -
10	Denkmalschutz	- 19 -
11	Belange der Landwirtschaft	- 20 -
12	Belange der Forstwirtschaft	- 20 -
13	Umweltverträglichkeitsprüfung	- 20 -

14 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	- 20 -
15 Angaben für die Prüfung nach § 34 BNatSchG	- 20 -
16 Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG	- 21 -
Rechtsgrundlagen, Quellen	- 22 -
Flächenbilanz	- 24 -
Umweltbericht	- 25 -
16.1 Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts	- 25 -

1 Grundlage

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Innerhalb des südöstlichen Siedlungsgebietes des Ortsteiles Semlin befindet sich eine unbebaute Freifläche als Teil des bebauten Dorfgebietes.

Der über die Dorfstraße angebundene Bereich und teilweise erschlossene Bereich soll zu einem Wohnbaustandort als Ergänzung des Ortsteiles entwickelt werden.

Als vorbereitende Planung für eine zukünftige Flächenentwicklung und Bebauung wurde deshalb durch die Stadtverordnetenversammlung am 29.06.2022 der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.

1.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Bebauungsplan trifft rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er ist die verbindliche Stufe der von den Kommunen in eigener Verantwortung erstellten Bauleitplanung. Sie soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Aufgabe ist damit nicht nur die Planung und Ordnung der baulichen Entwicklung. Es ist die Gesamtheit der auf den jeweiligen Raum bezogenen Nutzungsansprüche zu erfassen und ein am Ziel geordneter räumlicher Entwicklung orientierter Ausgleich zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuch sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) aufgestellt.

Das Verfahren wird als so genanntes zweistufiges Normalverfahren durchgeführt.

Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) wird beachtet.

1.3 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich als größere Baulücke innerhalb der bebauten südlichen Ortslage von Semlin. Der Geltungsbereich befindet sich östlich der Dorfstraße. Die Zufahrt erfolgt über die Dorfstraße.

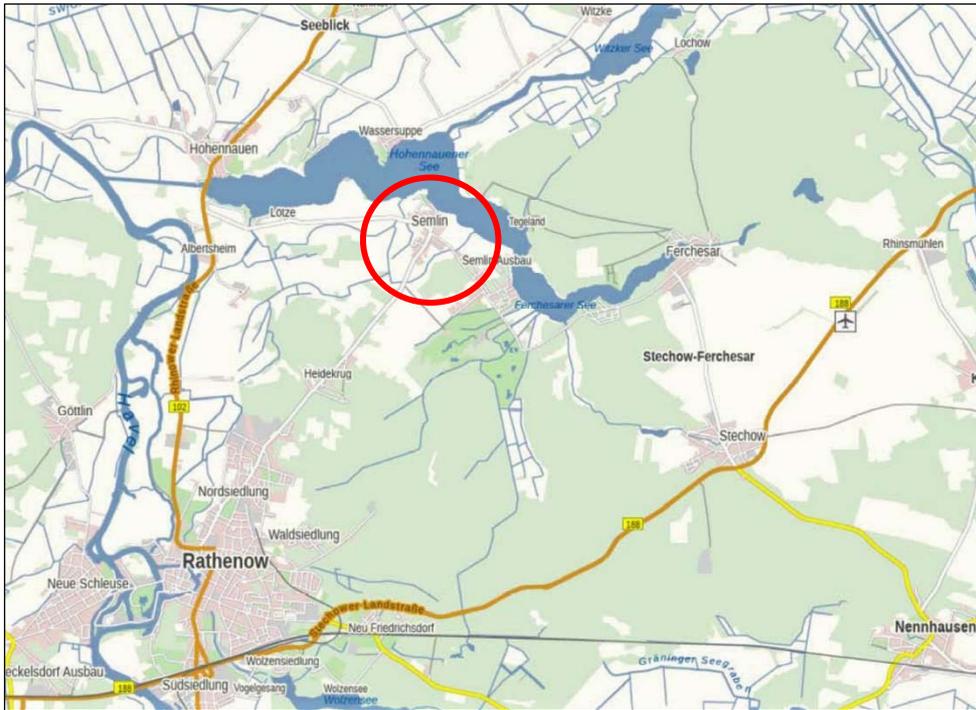


Abbildung 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Rathenow; Grundlage Brandenburgviewer 03/2024 (ohne Maßstab)



Abbildung 2: Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage Semlin; Grundlage Brandenburgviewer 03/2024 (ohne Maßstab)



Abbildung 3: Luftbildlageplan des Geltungsbereiches; Grundlage Brandenburgviewer 03/2024 (ohne Maßstab)

1.4 Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Geltungsbereich ist ein Privateigentum. Die Fläche gehört dem Vorhabenträger.

1.5 Planunterlage

Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet die Datengrundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters. Weiterhin werden topografische Karten und Luftbilder als Plangrundlage verwendet.

Der Vorentwurf wird auf der Basis eines Luftbildes mit eingeblendetem Liegenschaftskatasters erstellt.

Ein amtlicher Lageplan wird als Grundlage vom öffentlich bestellten Vermesser im weiteren Verfahren erstellt.

2 Planungsrelevante Vorgaben

2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Rathenow hat bereits vor dem Aufstellungsbeschluss bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin nach den Zielen von Raumordnung und Landesplanung angefragt. Mit Schreiben vom 02. August 2022 teilt die GL mit, dass derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. Weiterhin wird mitgeteilt:

Das Plangebiet ist in der Festlegungskarte des Entwurfs des RegPl H-F 3.0 als Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz gemäß G 2.1.1 RegPl H-F 3.0 sowie als Vorbehaltsgebiet Potentialfläche für die Gewässerretention gemäß G 2.1.2 dargestellt.

Zudem verweisen wir auf die Ziele und Grundsätze des Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz, die für die vorliegende Planung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sein könnten.

2.1.2 Regionalplanung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. I Nr. 19), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 17. November 2022 den Beschluss gefasst, einen sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aufzustellen. Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung wird vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt und im sachlichen Teilregionalplan vorgenommen. Der Aufstellungsbeschluss für diesen sachlichen Teilregionalplan wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 48 vom 07. Dezember 2022 bekannt gemacht. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

Gemäß Regionalplan ist im östlichen Teil des Geltungsbereiches der vorbeugenden Hochwasserschutz zu beachten. Die Flächen im östlichen Teil gehören zu Überschwemmungsgebieten.

Das Plangebiet überschneidet sich mit einem im o.g. Regionalplanentwurf festgelegten Vorbehaltsgebiet Siedlung.

2.2 Ziele der Kommunalen Planungen

Für die Stadt Rathenow liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Im Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im weiteren Planverfahren ist der FNP im Parallelverfahren zu ändern. Für den Geltungsbereich ist eine Wohnbaufläche darzustellen.

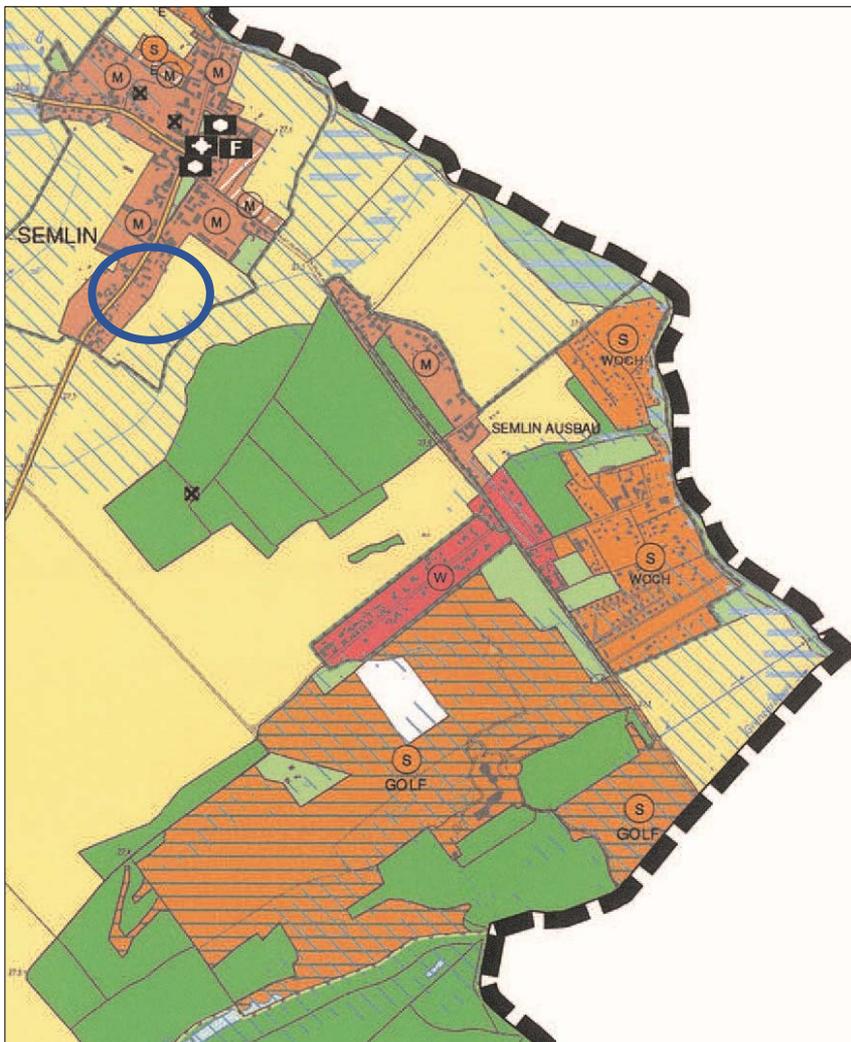


Abbildung 4: Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Rechtsstand 26.01.2017) der Stadt Rathenow im OT Semlin mit der Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab)

2.3 Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen

Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Regelungen werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Städtebauliche Satzungen oder Rahmenpläne sind bezogen auf das Plangebiet nicht vorhanden.

2.4 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

Naturpark Westhavelland

Das gesamte Vorhabengebiet befindet sich innerhalb, des am 25. Juni 1998, gemäß § 26 BbgNatSchG bekannt gemachten Naturparkes „Westhavelland“. Zweck der Ausweisung des Naturparkes ist die Bewahrung des brandenburgischen Natur- und Kulturerbes. Hier sollen beispielhaft umweltverträgliche Nutzungsformen in Übereinstimmung mit Naturschutzanforderungen praktiziert werden. Zweck ist weiterhin die einheitliche Pflege und Entwicklung des Gebietes für die Erhaltung und Förderung vielfältiger Lebensräume und der naturverträglichen Erholung sowie die Bewahrung und Entwicklung einer eisenzeitlich geprägten und historisch gewachsenen Kulturlandschaft.

Landschaftsschutzgebiete

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Das Plangebiet grenzt im östlichen Teil des Geltungsbereiches unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Westhavelland an.

Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Special Protection Area (SPA)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Naturschutzgebieten, FFH- und SPA-Gebieten. Diese Gebiete befinden sich auch nicht in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet.

Sonstige Schutzgebiete, geschützte Objekte und Flächen

Innerhalb des Geltungsbereiches oder im direkten Umfeld sind keine Strukturen zu finden, die den Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG (geschützte Biotop) genießen.

Baumschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich Baum- und Gehölzbestand. Ein Teil der Bäume unterliegt der Baumschutzverordnung des Landkreises Havelland. Mit der noch durchzuführenden Bestandsvermessung wird auch der Baumbestand lagemäßig genau erfasst.

Landschaftsplan der Stadt Rathenow

Im Landschaftsplan der Stadt Rathenow werden keine speziellen zu berücksichtigende Aussagen für das relativ kleine Plangebiet getroffen. Der überwiegende Teil befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers.

3 Ausgangssituation

3.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes befindet sich innerhalb der nachfolgenden Planskizze in der Gemarkung Semlin. Der Geltungsbereich erstreckt sich über das Flurstück 273, Flur 1, Gemarkung Semlin.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 13.926 m².



Abbildung 5: Geltungsbereich B-Plan "Dorfstraße" im Ortsteil Semlin der Stadt Rathenow; (Grundlage Luftbild Brandenburgviewer 03/2024(ohne Maßstab)

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst im westlichen Teil Rasenflächen und den Bereich um den so genannten Jugendklub. Es handelt sich hier um einen Flachbau mit gestalteten Freiflächen und einzelne Bäume. Im Osten fällt das Gelände leicht ab, hier sind landwirtschaftliche Flächen zu finden. Die Geltungsbereichsgrenze endet direkt am Meliorationsgraben im Osten.

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist im Norden und Süden durch Wohnbebauung und Hofstellen der Dorflage geprägt.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße als Hauptortsstraße. Von dort zweigt die neu zu bauende Erschließungsstraße ab.

In der Planzeichnung erfolgt die Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung; verkehrsberuhigter Bereich.

Die bautechnische Lösung und Gestaltung der Straßenertüchtigung und der Grundstückszufahrten erfolgt im Rahmen der Objektplanung. Die Medien sollten möglichst innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt werden.

Die grundsätzliche verkehrstechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes kann damit als gesichert angesehen werden.

3.4 Ver- und Entsorgung

Der Wasser- und Abwasserverband Rathenow ist Träger der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserentsorgung in der Gemeinde und hat neben dem Satzungsrecht auch die Planungs- und Erschließungshoheit.

Bereich Wasserversorgung

Für das B-Plangebiet besteht Anschluss- und Benutzungszwang entsprechend der Wasserversorgungssatzung des Verbandes.

Ein entsprechender Wasseranschluss für die geplante Bebauung an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist möglich. Voraussetzung dafür ist eine kontinuierliche ganzjährige Wasserabnahme, um Stagnationen des Trinkwassers in den Leitungen zu verhindern und die Trinkwasserqualität bei den Endabnehmern dauerhaft sichern zu können. Der Anschluss ist rechtzeitig vorab mit Angabe des Spitzenwasserbedarfes beim Wasser- und Abwasserverband Rathenow zu beantragen. Die Anschlussmöglichkeit besteht an der Trinkwasserleitung in der Dorfstraße. Die Grundstücke im Plangebiet sind an die vorhandene öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen zur Erschließung des Plangebietes ist Folgendes zu beachten:

Planung, Bau und Betrieb der Trinkwasserversorgungsleitungen haben mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (DIN 2000 „Zentrale Trinkwasserversorgung“).

Die Inbetriebnahme neuer Leitungsabschnitte ist dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen vorher anzuzeigen (§ 13 TrinkwV 2001). Vor der Inbetriebnahme ist eine Reinigung und Desinfektion der Anlage durchzuführen (DVGW-Regelwerk W 291 „Desinfektion von Wasserversorgungsanlagen“, Pkt. 7).

Voraussetzung für die Inbetriebnahme ist der Nachweis der Keimfreiheit durch die mikrobiologische Untersuchung von Wasserproben (DVGW-Regelwerk W 291, Pkt. 8 und 9 sowie DVGW-Regelwerk W 392 „Rohrnetzinspektion und Wasserverluste – Maßnahmen, Verfahren und Bewertungen“, Pkt. 4.6). Die Untersuchungen haben in einer gemäß § 15 Abs. 4 TrinkwV 2001 akkreditierten Untersuchungsstelle zu erfolgen (Liste siehe ABl. Bbg. Nr. 7 vom 20.02.2008 S. 318).

Die Untersuchungsbefunde sind dem Gesundheitsamt zur Überprüfung vorzulegen (§ 15 Abs. 3 TrinkwV 2001). Das Gesundheitsamt behält sich darüber hinaus grundsätzlich die Entnahme amtlicher Proben vor (§ 18 Abs. 2 Ziff. 2 TrinkwV 2001).

Bereich Löschwasser

Der Löschwasserbedarf kann nicht aus dem öffentlichen Netz sichergestellt werden. Das bestehende Leitungsnetz ist generell nur für die Trinkwasserversorgung, nicht für den Löschwasserbedarf, ausgelegt.

Für die Absicherung des Löschwasserbedarfes gemäß DVGW- Arbeitsblatt W 405 sind mit der Kommune als Träger des Brandschutzes andere Bereitstellungsmöglichkeiten wie z.B. Zisternen, Löschwasserbrunnen oder -teiche zu prüfen und festzulegen.

Bereich Abwasserentsorgung

Im Bereich der Dorfstraße liegen öffentliche Schmutzwasseranlagen des Wasser- und Abwasserverbandes. Ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist über den neu zu errichtenden Straßenabschnitt technisch möglich. Die Anlagen liegen zukünftig innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers von Dachflächen und befestigten Flächen ist an der Stelle des Verbandes der Grundstückseigentümer verantwortlich. Das Niederschlagswasser sollte aus ökologischer und betriebswirtschaftlicher Sicht am Standort, auf den Baugrundstücken, versickert werden. Die vorhandenen Bodenstrukturen ermöglichen eine grundsätzliche Versickerung.

Bereich Elektroversorgung

Elektroleitungen befinden sich bereits am Rande des Geltungsbereichs. Eine weitere Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich möglich.

Sonstiges

Die Dimensionierung der medientechnischen Anlagen erfolgt im Rahmen der jeweiligen Objektplanung.

Eine fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist nach Auskunft der Deutschen Telekom AG grundsätzlich flächendeckend möglich.

Die Entsorgung von Hausmüll und die Erfassung von Wertstoffen kann durch die Havelländische Abfallwirtschafts GmbH (HAW) sichergestellt werden.

3.5 Altlasten

Altlastenverdacht im Plangebiet ist nicht bekannt.

3.6 Kampfmittel

Eine konkrete Kampfmittelbelastung des Plangebietes ist nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

4 Erläuterung des Planungskonzeptes

Die Flächen des Plangebietes sollen für den Bau von Wohnhäusern entwickelt werden. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes eignet sich die Fläche für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Wegen der Einbindung im Ortsteil sollte hier vordergründig eine Wohnnutzung stattfinden. Die Wohnnutzung nicht störenden Nutzungen sollen zulässig bleiben. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten soll begrenzt werden damit hier kein dorfuntypischer Geschosswohnungsbau entsteht.

Die Freiflächen der Baugrundstücke sollen gärtnerisch gestaltet werden.

Die gestalterischen Entwicklungen der baulichen Anlagen und der Freiflächen sollen orts- und landschaftstypisch erfolgen.

Der Osten des Geltungsbereiches soll aufgrund der Retentionsfunktion dauerhaft von Bebauung freigehalten werden. Hier sind keine Nutzungen geplant, die Fläche sollen unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten entwickelt werden.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO entspricht dem breiten Anwendungsspektrum dieser Baugebietskategorie, die gleichermaßen für Einfamilienhausgebiete wie für innerörtlicher Wohnquartiere mit Dienstleistungseinrichtungen und Handwerksbetrieben verwendet werden kann. Die unterschiedlichen Ausprägungen der unter dem Baugebietstyp WA fallenden Wohngebiete bzw. Wohngebietsteile verdeutlicht zugleich, dass eine Anpassung des allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO an die jeweilige Örtlichkeit und die hierfür ggf. teilträumlich differenziert verfolgten Planungsziele erforderlich ist.

Gemäß § 4 BauNVO gilt grundsätzlich:

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

3. Anlagen für Verwaltungen,

4. Gartenbaubetriebe,

5. Tankstellen.

Modifizierungs- und Gliederungsfestsetzungen nach § 1 Abs. 4-9 BauNVO müssen immer städtebaulich begründet sein. Dabei zielt die Beschränkung einzelner Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO bzw. bestimmter Unterarten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO häufig auf die Vermeidung potenzieller Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen. Die Erhaltung eines vorhandenen und die Entwicklung eines angestrebten Ortsbildes bestimmen im Fall des B-Planes die beschränkte Zulässigkeit einzelner Nutzungen. Es wird aufgrund der städtebaulichen Ordnung und dem angestrebten Entwicklungsziel im Plangebiet im Kontext zu dessen bebauter und unbebauter Umgebung ein Ausschluss ausnahmsweise gemäß BauNVO zulässiger Nutzungen festgesetzt.

Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Der Ausschluss erfolgt aufgrund des Planungsziels der Gemeinde, der Schaffung von Bauflächen für die Wohnbebauung zur Deckung der aktuellen Nachfrage nach Bauland. Damit verbunden sein kann auch die beigeordneten regelmäßig zulässigen Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl nach BauNVO gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Es wird hier eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 BauNVO werden nicht ausgeschlossen.

Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Mit der Festsetzung soll die Entwicklung von für den Ortsteil untypischen Geschosswohnungsbau verhindert werden.

5.1.2 Geschosszahl

Ein Kriterium ist die Höhenanpassung der zukünftigen Bebauung. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes erfolgt die generelle Festsetzung für zukünftige Gebäude. Die Begrenzung der Geschosszahl auf maximal zwei Vollgeschosse ist für die Sicherung der ortsbildgerechten Einbindung der baulichen Anlagen in den Siedlungsraum erforderlich. Als Maßstab für die Festsetzung der Firsthöhe gilt die aktuelle Bestandshöhe der vorhandenen Gebäude in der Nachbarschaft und dem Siedlungsteil. Es wird entsprechend der vorhandenen Topografie eine maximale Firsthöhe von 37,00 m üNN festgesetzt. Diese Höhe orientiert sich an der Bestandshöhe der umgebenden Gebäude unter Berücksichtigung der örtlichen Topografie und lässt den nötigen Gestaltungsspielraum. Es sind somit Firsthöhen von ca. 9,50 m möglich.

Das Plangebiet ist nur sehr gering topografisch bewegt, so dass keine differenzierte Festsetzung im Geltungsbereich erforderlich ist.

5.2 Bauweise und Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf der Basis der Bestandsvermessung. Im Wesentlichen orientiert sich die Festsetzung der Baugrenze am geometrischen Zuschnitt des Geltungsbereiches und berücksichtigt nur die erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen.

Damit bauliche Extreme vermieden werden, wird die zulässige maximale Grundfläche für die Wohngebäude beschränkt. Diese soll höchstens 200 m² betragen dürfen. Mit dieser Beschränkung bleibt auch unter Berücksichtigung der möglichen zweigeschossigen Bauweise ausreichend Gestaltungsspielraum auch von individuell gestalteten Wohngebäuden. Angebaute Garagen und Wirtschaftsgebäude zählen nicht zu der Grundfläche des Wohngebäudes.

Aufgrund des allgemeinen Hochwasserrisikos wird eine Mindesthöhe 27.90m üNN für den Fertigfußboden festgesetzt. Die Maßnahme dient dem Bautenschutz beim Eintreten eines Hochwasserereignisses.

Dachform

Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich der Dachform in die bereits bestehende Bestandbebauung integrieren. Vorherrschend ist in der näheren Umgebung eine Dachform, die Satteldächer mit einer 45 -50 Dachform aufweist. Im Sinne eines einheitlichen städtebaulichen Gesamtbildes, sollen im neuen Plangebiet die für Hautgebäude nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig sein.

6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße und von dort abzweigend über eine neu zu bauende Stichstraße. Es erfolgt zukünftig eine ortsübliche Befestigung mit Betonpflaster. Die festgesetzte Breite der öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die Anlage von befestigten Flächen, Entwässerungsanlagen und Beleuchtung. Die Medien sollten innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt werden. Am Ende der Straße wird ein Wendehammer errichtet. Nach Norden erfährt die Straße noch eine Anbindung um von dort in der Zukunft noch weitere Flächen grundsätzlich zu erschließen.

Details werden im Rahmen der Objektplanung geregelt. Im Rahmen der Grundstücksererschließung und Objektplanung müssen die Zufahrten für die Grundstücke entsprechend der beabsichtigten Parzellierung angepasst und ertüchtigt werden.

7 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden private Grünflächen festgesetzt. Die privaten Grünflächen werden als Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege festgesetzt. Hier sollen keine baulichen Nutzungen stattfinden und die Flächen unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten entwickelt werden.

Innerhalb aller nicht bebauten Grundstücksflächen findet die ortsübliche gärtnerische Nutzung oder die Gestaltung von Freiflächen statt, Bebauungen und Flächenversiegelungen sind hier unter Berücksichtigung des § 8 BbgBO vorzunehmen:

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen. (§ 8 BbgBO).*

Zur Begrünung des Plangebietes werden Anpflanzverpflichtungen festgesetzt. Auf den Baugrundstücken sind Laubbäume anzupflanzen. Bestandsbäume werden angerechnet.

Mit den allgemeinen und speziellen Anpflanzverpflichtungen wird eine ortstypische Mindestdurchgrünung des Gebietes gewährleistet.

Aufgrund der Diskussionen um die für die dörflichen Lagen sehr unpassenden Kies- oder Schottergärten sollen diese Gestaltungsvarianten ausgeschlossen werden und statt dessen dorftypische Gartengestaltungen favorisiert werden.

Als örtliche Bauvorschrift wird dafür festgesetzt:

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgarten), die nicht für die Anlage von Zufahrten, Wegen oder Stellplätzen benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, dauerhaft begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Damit im Plangebiet mauerartige und für die Siedlung unpassenden Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen vermieden werden wird festgesetzt.

Die Einfriedungen der Grundstücke an den straßenzugewandten Grundstücksgrenzen darf eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Mauern und vollständig geschlossene Zäune sind an diesen Grundstücksgrenzen unzulässig. Hecken bleiben zulässig.

8 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Innerhalb des Geltungsbereiches und im Nahbereich sind keine Strukturen oder Einrichtungen bzw. Nutzungen vorhanden, die Belastungen emittieren, die die festgelegten Richtwerte der Brandenburger Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (GIRL-Bbg) überschreiten. Die ortsüblichen Gerüche aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft bleiben davon unberührt. Am westlichen Ortsrand befindet sich eine Stallanlage mit episodischer Nutzung. Belastungen aus dem Betrieb sind nicht bekannt. Der Geltungsbereich rückt nicht näher als bereits vorhandenen Wohnbebauung an den Stallbereich heran.

Innerhalb und in der direkten Umgebung des Plangebietes sind keine Anlagen, Objekte oder Nutzungen bekannt, die mit erhöhten Lärmemissionen verbunden wären. Der Betrieb Reifenservice in der Nähe des Plangebietes fügt sich in Nutzungsart und

durchgeführte Nutzung während der Tagzeiten in die umgebenden Wohngrundstücke ein.

Die Ausweisung aktiver und/oder passiver Schallschutzmaßnahmen erfolgen entsprechend den Vorgaben der DIN 4109, Ausgabe 2018 so, dass die gesunden Wohnverhältnisse hergestellt werden.

Der Geltungsbereich befindet in ca. 10 km Entfernung zum Truppenübungsplatz (TrÜbPl) KLIETZ. Der Übungsbetrieb ist abhängig von Übungsart und Wetterlage, insbesondere bei Westwind im Plangebiet deutlich wahrnehmbar. Zeitweise ist in der Umgebung des Truppenübungsplatzes auch mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Militärfahrzeuge zu rechnen.

9 Wasserflächen, Trinkwasserschutzgebiete u. Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasserflächen. Im Osten begrenzt ein zumindest temporär wasserführender Graben den Geltungsbereich.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches gehört zu einem Hochwasserrisikobereich. Es können auf den Flächen HQ 100 bis HQ extrem auftreten. Die Flächen werden in der Planzeichnung vermerkt.

Zum vorbeugenden Schutz vor Hochwasserschäden an neu zu errichtenden Gebäuden wird festgesetzt;

Die Höhenlage des Fertigfußbodens der zu errichtenden Gebäude im WA darf 27.90 m üNNH auf Grund des vorbeugenden Hochwasserschutzes nicht unterschreiten.

Es befinden sich im Plangebiet keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes.

Das Plangebiet berührt keine Trinkwasserschutzzonen.

Gewässerbenutzung

Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Havel-land zu beantragen. Benutzungen gemäß § 9 WHG sind:

- das Einleiten von Abwasser und Niederschlagswasser in das Grundwasser,
- das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser.

Anzeige Löschwasserbrunnen

Gemäß § 49 Abs. 1 WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die Anzeige hat bei der unteren Wasserbehörde Landkreis Havelland und beim Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (Inselstraße 26, 03046 Cottbus) zu erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass

Löschwasserbrunnen in Anlehnung an die DIN 14220 Löschwasserbrunnen für Saugbetrieb (S) oder Löschwasserbrunnen mit Tiefpumpe (T) zu errichten sind.

Gemäß § 8 Abs. 2 und 3 WHG ist die Verwendung des Wassers als Löschwasser erlaubnisfrei.

Anzeige/Genehmigung von Kanalnetzen

Die Errichtung, die wesentliche Änderung und der Betrieb von Kanalnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung (auch Regenentwässerungsnetze) erfordern eine separate Anzeige nach § 71 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG). Hierfür sind die Formblätter der Verwaltungs-vorschrift zur Kanalnetzanzeige (KanalnetzAnzeigeVV) zu verwenden.

Niederschlagswasserableitung allgemein

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß § 54 BbgWG grundsätzlich zur Versickerung zu bringen. Die Vorortversickerung hat über Mulden- oder Rigolen-, Rohr-, Flächenversickerung unter Aus-nutzung der belebten Bodenschicht zu erfolgen. Sickerschächte sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Zu befestigende Flächen sind möglichst durchlässig zu gestalten. Für den Bau und die Bemessung von dezentralen Versickerungsanlagen für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist das Arbeitsblatt A-138 der ATV Regelwerke zu berücksichtigen.

10 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des B- Planes und der näheren Umgebung sind bislang keine Bodendenkmale bekannt geworden.

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, gilt die folgende Festlegung im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215):

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder-bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, unter der o.g. Adresse und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4,12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Baudenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches oder im Nahbereich befinden sich keine Baudenkmäler.

11 Belange der Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen. Es findet keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Bauzwecke statt.

12 Belange der Forstwirtschaft

Im Plangebiet sind forstwirtschaftliche Belange nicht betroffen, Wald- oder Forstflächen werden nicht in Anspruch genommen.

13 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Aufstellung des B-Planes ist gemäß Anlage 1 UVG keine UVP-Pflicht gegeben.

14 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffsregelung wird im laufenden Planverfahren nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung bearbeitet.

Das Verfahren wird gemäß der Standards der „HVE - Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (MLUL 2009) durchgeführt.

15 Angaben für die Prüfung nach § 34 BNatSchG

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Hierzu müssen analog der Vorgaben der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und § 34 BNatSchG folgende Schritte vorgenommen werden:

- *Prüfung ob FFH-Gebiet und / oder Vogelschutzgebiet betroffen ist,*
- *Prüfung aller Lebensraumtypen am Vorhabenstandort gemäß Anhang I der FFH-RL (prioritäre Lebensraumtypen und Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse),*
- *Prüfung ob Tierarten der Anhänge II und IV der FFH-RL am Vorhabenstandort Habitate haben,*
- *Prüfung ob Vogelarten der Vogelschutz-Richtlinie (VRL) am Vorhabenstandort Habitate haben,*

- *Bewertung aller für die Habitat- und Verbundfunktionen relevanten Standortfaktoren.*

Es ist grundsätzlich unerheblich, ob das Vorhaben innerhalb eines Schutzgebietes wirkt oder von außen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Es findet durch das Planvorhaben effektiv kein Flächenverlust innerhalb eines FFH oder SPA Gebiet statt. Weitere Beeinträchtigungen insbesondere der Eintrag von Nährstoffen, Gerüchen oder Lärm in benachbarte Schutzgebiete finden nicht statt.

16 Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“).

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine (Teil-)Nichtigkeit auszuschließen.

Der Geltungsbereich wird in der Saison 2024 hinsichtlich der faunistischen und floristischen Ausstattung gutachterlich bewertet.

Rechtsgrundlagen, Quellen

Für das Planverfahren wurden die folgenden Rechtsgrundlagen zum angegebenen Stand zugrunde gelegt.

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) Vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)])

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 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) 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

Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug Länderfinanzierungsprogramm Wasser, Boden und Abfall 2016 LABO-Projekt B 1.16: Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes in Planungs- und Zulassungsverfahren - Erarbeitung von Checklisten zur Berücksichtigung bodenschutzfachlicher Belange; November 2017, redaktionell überarbeitet im August 2018, im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO)

EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchVO, (EG) Nr. 338/97)

EG-Richtlinie 92/43 Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) vom 21.05. 1992, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. BBl S. 215 ff.)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist
- Landesplanungsgesetz und Vorschaltgesetz zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg (Brandenburgisches Landesplanungsgesetz- BbgLPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBl.I/03, S.9), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I/06, [Nr. 08], S.96, 99)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 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
- Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Art. 2 G v. 12.12.2007 (BGBl. I 2873)
- Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018

Flächenbilanz

Tabelle Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 77 "Dorfstraße"

Festgesetzt Flächen	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet	8.650 m ²
Private Grünflächen	4.166 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.110 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich:	13.926 m²

Umweltbericht

16.1 Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts

Gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c ist der Umweltbericht zur vorliegenden Planung als Teil der Begründung darzulegen.

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen eines Plans oder Programms untersucht, beschrieben und bewertet. Weiterhin sollen verschiedene Alternativen aufgezeigt und geprüft werden. Außerdem ist die Auswahl der Varianten zu begründen. Um den Inhalt des Umweltberichts zu erstellen, müssen schutzgutbezogene Informationen zusammengetragen werden. Diese Informationen werden mit Hilfe von aktuellen Prüfmethoden und Instrumenten der Landschaftsplanung und Fachgutachten sowie anderen Plänen und Programmen und Rechtsvorschriften (z.B. BNatSchG) ermittelt.

Es sollten nur Informationen für die Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt werden, die dem Detaillierungsgrad des Plans oder Programms entsprechen. Die Gemeinde, die den Umweltbericht aufzustellen hat, entscheidet selbst über das Ausmaß der Behördenbeteiligung am Bericht.

Der Umweltbericht wird im laufenden Planverfahren nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung erarbeitet.