

Stadt Rathenow

Bebauungsplan
Nr. 71
„Pirolweg“
im Ortsteil Semlin

Begründung

ENTWURF

Juli 2021



Impressum

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 71
"Pirolweg" im Ortsteil Semlin
Stadt Rathenow

ENTWURF

Stand: Juli 2021

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.....	- 6 -
1.4	Eigentumsverhältnisse	- 9 -
1.5	Planunterlage.....	- 9 -
2	Planungsrelevante Vorgaben	- 10 -
2.1	Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	- 10 -
2.1.1	Regionalplanung	- 10 -
2.1.2	Raumordnung und Landesplanung.....	- 11 -
2.2	Ziele der Kommunalen Planungen	- 11 -
2.3	Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen.....	- 12 -
2.4	Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben.....	- 12 -
3	Ausgangssituation.....	- 13 -
3.1	Geltungsbereich	- 13 -
3.2	Bebauung und Nutzung	- 13 -
3.3	Verkehrliche Erschließung.....	- 13 -
3.4	Ver- und Entsorgung.....	- 14 -
3.5	Altlasten	- 15 -
3.6	Kampfmittel	- 15 -
4	Erläuterung des Planungskonzeptes	- 16 -
5	Begründung der Festsetzungen.....	- 16 -
5.1	Art der baulichen Nutzung	- 16 -
5.2	Maß der baulichen Nutzung	- 18 -
5.1.1	Grundflächenzahl.....	- 18 -
5.1.2	Geschosszahl.....	- 18 -
5.2	Bauweise und Baugrenzen.....	- 18 -
6	Verkehrsflächen	- 19 -
7	Grünflächen	- 19 -
8	Immissionsschutz.....	- 20 -
9	Wasserflächen, Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete	- 20 -
10	Denkmalschutz.....	- 22 -

11	Belange der Landwirtschaft.....	- 22 -
12	Belange der Forstwirtschaft.....	- 22 -
13	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	- 22 -
14	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	- 22 -
15	Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG	- 23 -
16	Umweltbericht.....	- 23 -
	Anhang I Rechtsgrundlagen, Quellen	- 24 -
	Anhang II Flächenbilanz.....	- 25 -
	Planzeichnung	- 26 -

1 Grundlage

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Innerhalb des östlichen Siedlungsgebietes des Ortsteiles Semlin befindet sich eine unbebaute Freifläche als Teil des bebauten Siedlungskörpers. Der bereits medien- und verkehrstechnisch teilweise erschlossene Bereich soll zu einem Wohnbaustandort als Ergänzung des Ortsteiles entwickelt werden. Bei den Flächen handelt es sich um Reste eines alten Ferienlagers.

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

Aufgrund der aktuellen Änderung des Baugesetzbuches im Juni 2021 mit der Zielstellung der vereinfachten Wohnbaulandentwicklung wird zur Anwendung des § 13b BauGB der Aufstellungsbeschluss noch einmal wiederholt und gleichzeitig die Auslegung und Behördenbeteiligung beschlossen.

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 Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist; sowie der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, aufgestellt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Zusammenhang und zur Ergänzung des bebauten Siedlungskörpers des Ortsteils Semlin wird das Planverfahren gemäß der Regelungen des § 13b BauGB durchgeführt. Die Geltungsbereichsflächen umfassen ca. 9.667 m² davon werden ca. 5.510 m² als Wohnbaufläche mit einer GRZ von 0,4 zzgl. Überschreitungsmöglichkeiten von 50 % für Nebenanlagen nach BauNVO festgesetzt. Dies ergibt eine Grundfläche von ca. 3.306 m².

Gemäß der Regelungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Andere Bebauungspläne sind im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang nicht in Aufstellung.

Mit der Anwendung des § 13b BauGB erfolgt im einstufigen Verfahren keine Umweltprüfung und es entfällt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Gemeinde vor dem 31.12.2022 gefasst und bildet damit die Grundlage für die Anwendung des § 13b BauGB.

Die zeitlichen Fristen für den Satzungsbeschluss sind zu beachten.

Gemäß § 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, gilt grundsätzlich:

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, hier die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegen nicht vor.

Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) wird beachtet.

Mit der Bebauung von bereits medien- und verkehrstechnisch teilweise erschlossenen Bereichen innerhalb des Siedlungskörpers kann auf die Inanspruchnahme von bisher unerschlossenen Flächen und der damit verbundenen Anlage von zusätzlichen Verkehrsflächen verzichtet werden.

1.3 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich am Rand der bebauten östlichen Ortslage von Semlin. Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Ferchesarer Straße östlich des Pirolweges. Die Zufahrt erfolgt über den Pirolweg. Ein Teil der Flächen ist mit Kiefern und einzelnen Laubbäumen bestanden, die Flächen sind vollständig eingefriedet.

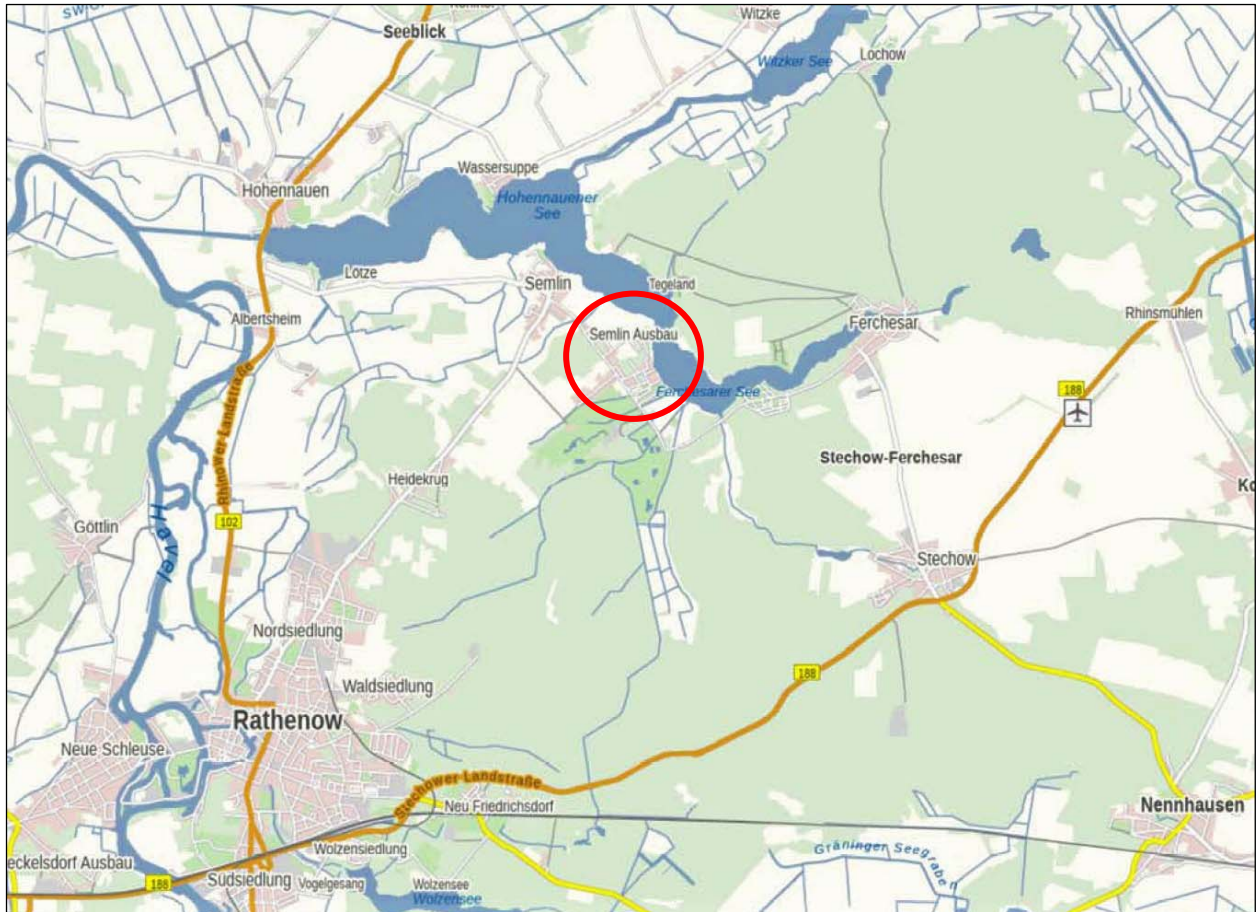


Abbildung 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Rathenow; Grundlage Brandenburgviewer 06/2021 (ohne Maßstab)



Abbildung 2: Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage Semlin; Grundlage Brandenburgviewer 06/2021 (ohne Maßstab)



Abbildung 3: Luftbildlageplan des Geltungsbereiches; Grundlage Brandenburgviewer 06/2021 (ohne Maßstab)

1.4 Eigentumsverhältnisse

Das südöstliche Straßenflurstück steht im Eigentum der Stadt Rathenow. Der nordwestliche Teil der gewidmeten Straßenfläche ist ein Privateigentum, der Besitzer ist unbekannt. Das eigentliche Baugebiet mit dem Flurstück 68/1 ist im Privatbesitz.

1.5 Planunterlage

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

Ein amtlicher Lageplan wurde als Grundlage vom öffentlich bestellten Vermesser erstellt.

Die verwendete Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzV 90 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 (ABl./18, [Nr. 17], S.389).

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 06/2021 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

2 Planungsrelevante Vorgaben

2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Regionalplanung

Die Regionalplanung ist die übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung einer Region gemäß § 1 BbgLPIG. Sie vertieft die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und bildet die Grundlage für die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), Träger 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. Frühere Regionalpläne sind für rechtsunwirksam erklärt worden.

Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02. September 2004 ist die Aufstellung eines integrierten Regionalplanes mit Ausrichtung auf das Jahr 2020 eingeleitet worden. Auf der Regionalversammlung am 24. Oktober 2013 wurde die Eröffnung des 2. Beteiligungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz i.V.m. § 2 Abs. 3 Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung beschlossen. Dieses Verfahren wurde zum 16.12.2014 abgeschlossen.

Mit Beschluss vom 16.12.2014 hat die Regionalversammlung den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 als Satzung erlassen. Die Genehmigung wurde am 17.02.2015 beantragt. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. als öffentliche Belange bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in der Abwägung bzw. bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).

Der Geltungsbereich liegt zwar nicht innerhalb eines Vorzugsraums "Siedlung", durch die Lage am Rand der bebauten und bereits vorgeprägten Siedlungsfläche der Ortslage ist aber die Übereinstimmung mit den allgemeinen regional und landesplanerischen Zielen gegeben. Vorzugsräume Freiräume sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit acht Urteilen vom 5. Juli 2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt.

Auf ihrer 11. Sitzung am 27.06.2019 in Michendorf hat die Regionalversammlung auf Grund einer am 30.04.2019 in Kraft getretenen Änderung des Regionalplanungsgesetzes die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen.

2.1.2 Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Rathenow fragt im Rahmen der Trägerbeteiligung 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 an.

Für die Gemeinde handelt es sich bei der Nutzbarmachung der teilweise verkehrs- und medientechnisch erschlossenen Flächen um eine sinnvolle Ergänzung der Ortslage.

2.2 Ziele der Kommunalen Planungen

Für die Stadt Rathenow liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Im Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich Grünfläche dargestellt.

Im weiteren Planverfahren ist der FNP zu berichtigen, es gelten die Regelungen des § 13b BauGB.

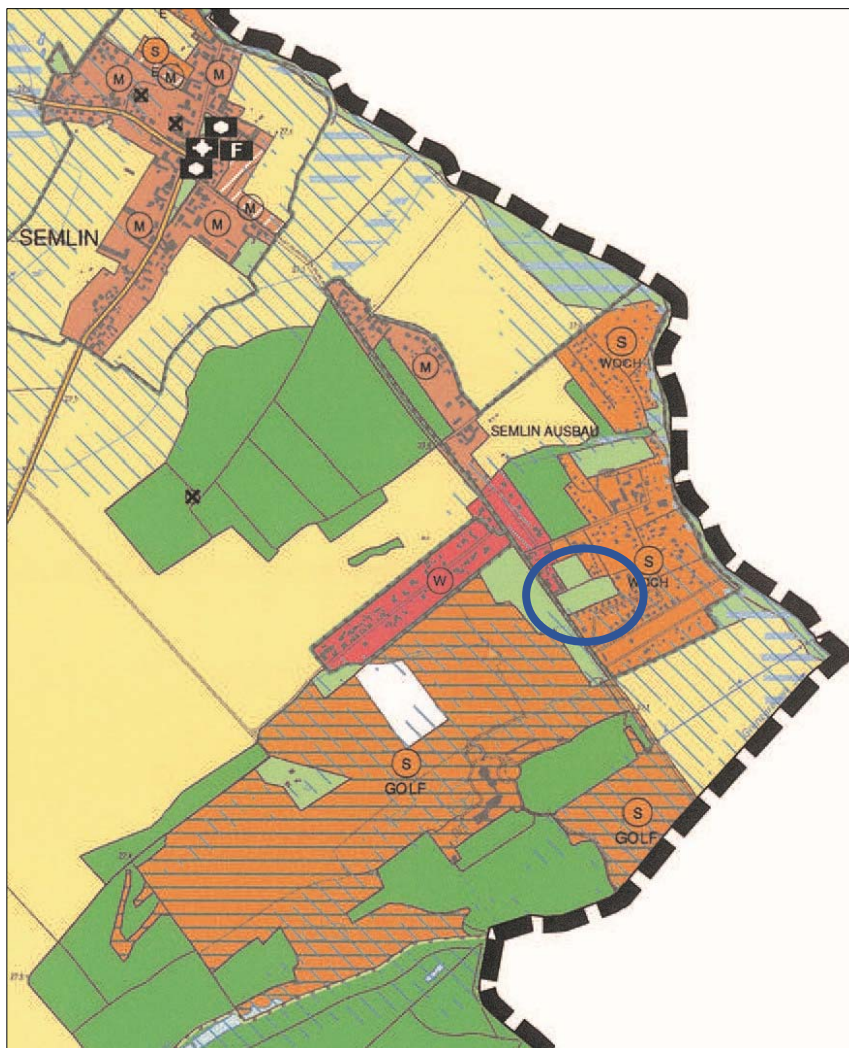


Abbildung 4: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt Rathenow im OT Semlin mit der Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab)

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 Vorhabensgebiet 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.

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 Biotope) genießen.

Baumschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich Baum- und Gehölzbestand. Ein Teil des Bestandes unterliegt der Baumschutzverordnung des Landkreises Havelland. Der überwiegende Teil wird von Kiefern eingenommen.

3 Ausgangssituation

3.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes befindet sich innerhalb der nachfolgenden Planskizze in der Gemarkung Steckelsdorf.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9.667 m².



Abbildung 5: Geltungsbereich B-Plan "Pirolweg" im Ortsteil Semlin der Stadt Rathenow; (Grundlage Luftbild Brandenburgviewer 06/20201(ohne Maßstab)

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst Ruderafluren, Laubgebüsch, Kiefern und einzelne Laubbäume sowie Verkehrsflächen als teilbefestigter Weg. Bebauung befindet sich aktuell nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Die Flächen außerhalb des Pirolweges sind vollständig eingefriedet.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ferchhesarer Straße als Ortsverbindungsstraße zwischen Semlin und Ferchesar. Von dort zweigt der öffentlich gewidmete Pirolweg senkrecht ab und bildet die Binnenerschließung. Es handelt sich

hierbei um eine geschotterte Erschließungsstraße die im Weiteren noch ertüchtigt werden muss.

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

Vom Wendehammer im Norden abzweigend und als Fortsetzung erfolgt die Erschließung der nördlich anschließenden Siedlungsbereiche.

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 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 im Waidmannweg. 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 des Ferchesarer Weges liegen öffentliche Schmutzwasseranlagen des Wasser- und Abwasserverbandes. Ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist über den Pirolweg ist technisch möglich. Die Anlagen liegen 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 dem Grundstück, 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 und Doppelhäusern. Wegen der Einbindung im Ortsteil soll hier ausschließlich eine Wohnnutzung stattfinden. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten soll begrenzt werden.

Die Freiflächen der Baugrundstücke sollen gärtnerisch gestaltet werden.

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

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Regelungen zur Anwendung des § 13b BauGB sind die Flächen ausschließlich für eine Wohnbebauung zu entwickeln.

Reines Wohngebiet

Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO entspricht dem beabsichtigten Planungsziel der Kommune für die Ergänzung der Siedlungsflächen für Wohnzwecke.

Gemäß § 3 BauNVO gilt grundsätzlich:

- (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.*
- (2) Zulässig sind*
 - 1. Wohngebäude,*
 - 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.*
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden*
 - 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
 - 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*
- (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.*

Modifizierungs- und Gliederungsfestsetzungen nach § 1 Abs. 4-9 BauNVO müssen immer städtebaulich begründet sein. Dabei zielt die Beschränkung einzelner (Arten von) 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 ab. 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 § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauNVO zulässiger Nutzungen vorgenommen.

Aufgrund der aktuell sehr hohen Nachfrage nach Wohnbau land im Westhavelland und des damit verbundenen deutlich erkennbaren Zuzuges beabsichtigt die Gemeinde möglichst schnell Bauflächen zur Errichtung von Wohnhäusern bereitzustellen. Mit der im BauGB neu eingeführten Regelung zum vereinfachten Verfahren zur Aktivierung kleinerer Flächen zur Ergänzung oder der Abrundung des Siedlungskörpers gemäß § 13b BauGB, eröffnet sich die Möglichkeit sehr schnell die baurechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung für Wohnhäuser zu schaffen. Die Möglichkeiten des § 13b gelten im Wesentlichen für die Errichtung von Wohnhäusern. Sonstige dorftypische Entwicklungen und Nutzungen welche über die übliche Wohnnutzung und den ergänzenden Nutzungen gemäß § 3 BauNVO hinaus gehen sind stärker beschränkt.

In der Gemeinde stehen ausreichend Flächen und Objekte zur Verfügung, die genau diese Nutzungsformen, insbesondere eine gewerbliche Nutzung, bedienen können.

Die Möglichkeiten des § 13b gelten im Wesentlichen für die Errichtung von Wohnhäusern. Sonstige dorftypische Entwicklungen und Nutzungen welche über die übliche Wohnnutzung hinaus gehen sind stärker beschränkt.

Trotzdem soll aufgrund der dörflichen Lage die Kleintier- und Hobbytierhaltung ermöglicht werden.

Üblicherweise ist eine Nutztierhaltung nur in einem Kleinsiedlungsgebiet oder Dorfgebiet möglich. Die Kleintier- und Hobbytierhaltung ist aber dem Wohnen insbesondere im dörflichen Kontext zuzuordnen. Diese beiden Tierhaltungsformen sind entsprechend der Kommentierung zur BauNVO auch in den Wohngebieten nach der BauNVO zulässig. Dabei kommt es vor allem auf die regionale, bzw. örtliche Üblichkeit der Kleintier- bzw. Hobbytierhaltung und den jeweiligen Störgrad durch die Anzahl und Immissionslastigkeit der Tiere an.

Damit wird klargestellt, dass es sich ausschließlich um eine nichtgewerbliche Tierhaltungsform innerhalb des Geltungsbereiches handeln kann. Belästigungen des Wohnens durch sämtliche Formen der Hobbytierhaltung sind vollständig auszuschließen.

Es wird festgesetzt:

Im Geltungsbereich sind Anlagen für Kleintier- und Hobbytierhaltung mit einer Größe bis zu 30 m² je Baugrundstück zulässig. Für diese Anlagen gilt ein Abstand von 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen.

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 0,4 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. Es wird entsprechend der vorhandenen Topografie eine maximale Firsthöhe von 38,00 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.

Festsetzungen zur Dachneigung werden nicht vorgenommen. Es finden sich in der Umgebung des Plangebietes keine gestalterischen Rahmenbedingungen, die derartige Festsetzungen begründen würden.

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. Der Maßstab für die Baufeldgrenze im Westen bildet die südlich durch die Bebauung definierte Siedlungskante.

Für die Gebäude gilt eine Beschränkung der Firsthöhe. Diese liegt bei den ortstypischen Firsthöhen in der Umgebung des Geltungsbereiches.

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.

6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ferchesarer Straße und von dort abzweigend über eine bereits vorhandene Schotterstrasse. 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.

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

ES ist bei den Verkehrsflächen zu berücksichtigen, dass der westliche Teil auf einem Flurstück liegt, für das die Stadt derzeit keinen Kontakt zu den Eigentümern herstellen kann. Das Grundstück wird bereits als Verkehrsfläche genutzt, die Verkehrsfläche ist öffentlich gewidmet.

7 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden private Grünflächen festgesetzt. Die privaten Grünflächen werden als Nutz- und Erholungsgärten festgesetzt.

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, auch bestehende und dauerhaft erhaltungswürdige Nadelbäume zählen dazu.

Weiterhin befinden sich vor allem an der östlichen Grenz des Geltungsbereiches Gehölzbestände. Dies werden als mit einer Breite von 5,00 m als zu erhaltender Bestand festgesetzt. Im Mittleren Teil erfolgt die Festsetzung einer Bepflanzungsergänzung. Damit ist ein durchgehender Feldgehölzstreifen an der östlichen Geltungsbereichsgrenze gewährleistet. Dieser Streifen übernimmt Funktionen der Eingrünung des neuen Baugebietes auch im Sinne der Berücksichtigung der östlich anschließenden Bungalowbebauung. Weiterhin kommt diese Bepflanzung dem Artenschutz hier insbesondere als Habitatstruktur für Vögel zu Gute.

Mit den allgemeinen und speziellen Anpflanzverpflichtungen wird eine Durchgrünung 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 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. Nicht zulässig sind Abdeckungen von mehr als 10 % der Vegetationsflächen mit Kies und Schotter als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 BbgBO)

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.

Innerhalb und in der direkten Umgebung des Plangebietes sind keine Anlagen, Objekte oder Nutzungen bekannt, die mit erhöhten Lärmemissionen verbunden wären.

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) KLIENTZ. 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 und Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasserflächen.

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 Verwaltungsvorschrift 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.

Konkrete Festlegungen zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind mit der gemäß § 66 BbgWG für die Abwasserbeseitigung verantwortlichen Gemeinde bzw. dem zuständigen Ab-wasserzweckverband zu treffen. Die für die Abwasserbeseitigung verantwortlichen Gemeinden sind gemäß § 54 BbgWG ermächtigt, durch Satzung zu regeln, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Die Einleitung unbelasteten Niederschlagswassers der Verkehrsflächen – z.B. über Mulden, Rigolen - in das Grundwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Wird das Niederschlagswasser der Straße ungesammelt, frei ablaufend über die Bankette in Mulden versickert, bedarf es keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.

10 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des B- Planes 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. Nach Regelungen des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie im Land Brandenburg vom 10. Juli 2002 (GVBl.I/02, [Nr. 07], S.62) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 09], S.106) besteht für das Vorhaben auch keine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP-Vorprüfung.

14 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Planverfahren wird gemäß der Regelungen des § 13b BauGB durchgeführt. Demnach findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) für das Planvorhaben keine Anwendung.

15 Spezieller 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.

Europarechtlich geschützte Vegetationsbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach den Kartierarbeiten in der Saison 2021 konnte im Geltungsbereich gehölbewohnende Vogelarten festgestellt werden. Weitere Tierarten insbesondere Zauneidechsen und Fledermäuse konnten nicht nachgewiesen werden.

Zum Schutz und der Entwicklung von Gehölzbeständen sind Festsetzungen zum Erhalt und zur Ergänzung des Gehölzbestandes zu treffen.

Nach den Begehungen und örtlichen Einschätzung bleibt festzustellen, dass eine Beeinträchtigung von Tierarten gemäß § 44 BNatSchG im Geltungsbereich nicht zu befürchten ist.

Weiterer Ausführungen werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Anhang dargelegt.

16 Umweltbericht

Das Planverfahren zur Aufstellung des B-Planes erfolgt gemäß Regelungen des § 13b BauGB. Die sonst übliche Darlegungen eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist zur vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Anhang I Rechtsgrundlagen, Quellen

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

Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

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])

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 Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43)

Anhang II Flächenbilanz

Tabelle Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 71 "Pirolweg"

Festgesetzt Flächen	Flächengröße
Reines Wohngebiet	5.510 m ²
Private Grünflächen	2.597 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.560 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich:	9.667 m²

Planzeichnung

Anhang Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, spezieller Artenschutz
gem. § 44 BNatSchG