



Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ortsteil Deetz

Bebauungsplan "Alter Schmergower Weg"

Flur 5 der Gemarkung Deetz

Flurstücke: 311, 312, 313, 495 (jeweils teilweise)

Stand: Satzung Mai 2018

Gemeinde Groß Kreutz (Havel)
Potsdamer Landstraße 49b
14550 Groß Kreutz (Havel)

Auftragnehmer:

Plan-Faktur - Ralf Rudolf und Dennis Grüters GbR
Glogauer Straße 20
10999 Berlin

Inhalt

1. Gegenstand der Planung	3
1.1 Anlass und Erforderlichkeit	3
2. Geltungsbereich.....	3
2.1 Beschaffenheit und aktuelle Nutzung	4
2.2 Erschließung.....	4
3. Planerische Ausgangssituation.....	5
3.1 Übergeordnete Planungen	5
3.2 Denkmalschutz.....	8
3.3 Wald	8
3.4 Kampfmittelbelastung und Altlasten	8
3.5 Immissionen/ Emissionen	8
4. Planinhalt und Festsetzungen.....	9
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
4.4 Zahl der Vollgeschosse.....	10
4.5 Höhe baulicher Anlagen	10
4.6 Bauweise.....	10
4.7 Verkehrsflächen	10
4.8 Grünordnerische Festsetzungen.....	10
4.9 Nachrichtliche Übernahmen.....	11
5. Umwelt	11
6. Übersicht zum Verfahren.....	14
7. Flächenbilanz	15
8. Rechtsgrundlagen, Literatur	15

1. Gegenstand der Planung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) hat in ihrer Sitzung am 17.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Wohnbebauung "Alter Schmergower Weg" im Ortsteil Deetz beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss umfasst Teilflächen der Flurstücke 311, 312, 313 und 495.

Auslöser der Planung sind Baubegehren der einzelnen Eigentümer. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan insbesondere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie den überbaubaren Grundstücksflächen enthalten. Es wird beabsichtigt, das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB anzuwenden; die notwendigen Voraussetzungen sind gegeben.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans grenzt an den nordöstlich und nordwestlich gelegenen Innenbereich von Deetz gemäß Klarstellungssatzung der Gemeinde Groß-Kreutz (Havel) an. Der Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile ist somit gewährleistet. Die festzusetzende Grundfläche liegt mit 1.169 qm (GRZ 0,25 bei 4.677 qm Baufläche) deutlich unter 10.000 qm, weshalb gemäß § 13b BauGB die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auch für Außenbereichsflächen möglich ist.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Vorhaben, die gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) einer UVP-Pflicht bedürfen und es erfolgt keine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat-(FFH)-Gebieten sowie Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA-Gebiete) (gemäß Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen). Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 BauGB wird daher abgesehen. Weiterhin werden auf die Erarbeitung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4, eines Umweltberichts gemäß § 2a, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie auf eine zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 verzichtet. Die für das Vorhaben entscheidenden Umweltbelange werden in Kap. 5 der Begründung betrachtet.

Im Einzelnen sollen mit der Planung folgende Zielvorstellungen umgesetzt werden:

- Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet, dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Grünordnerische Festsetzungen.

Bestandteil des Bebauungsplans sind der „Teil A - Zeichnerische Festsetzungen“, der „Teil B - Textliche Festsetzungen“ und die Begründung.

2. Geltungsbereich

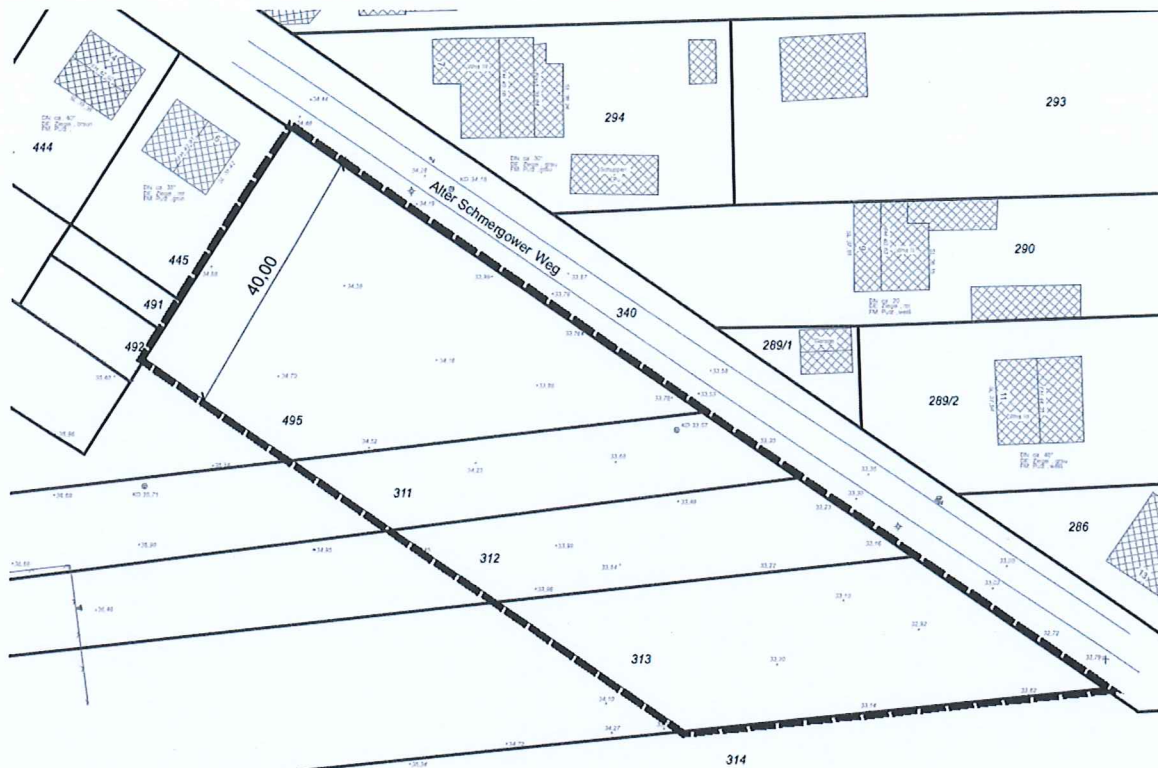
Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) am südöstlichen Ortsausgang der Ortslage Deetz südlich vom Alten Schmergower Weg. Das Plangebiet befindet sich an den Innenbereich gemäß der rechtskräftigen Klarstellungs- und Abrundungssatzung OT Deetz der Gemeinde Groß Kreutz von November 1996.

Die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) liegt im Westen des Landes Brandenburg, rund 20 Kilometer östlich der Stadt Brandenburg an der Havel und circa 20 Kilometer westlich von Potsdam sowie rund 50 Kilometer von Berlin entfernt. Die Bundesstraße 1 führt durch das Gebiet der Gemeinde Groß Kreutz (Havel), circa 7 km vom Plangebiet entfernt. Etwa 25 Kilometer südlich verläuft die Bundesautobahn 2, erreichbar über die Landstraße 86 an der Anschlussstelle Lehnin. Die Bundesautobahn 10 befindet sich unmittelbar östlich des Ortsteils Groß Kreutz. Die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) besteht aus 8 Ortsteilen und entstand am 26.10.2003 aus dem gesetzlich verordneten Zusammenschluss dieser Ortsteile.

Der Ortsteil Deetz befindet sich im nördlichen Teil des Gemeindegebiets von Groß Kreutz (Havel) und grenzt westlich an den Ortsteil Götz, nördlich an das Havelknie und östlich an den Ortsteil Schmergow. Im Süden befindet sich der Ortsteil Groß Kreutz, im Südosten Krielow. In der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) leben derzeit laut Gemeindeverwaltung ca. 8.350 Einwohner, davon knapp 1.000 Einwohner in Deetz, Stand April 2016.

Durch die Ortslage Deetz führt von Norden nach Süden die alte Dorfstraße (Richtung Havelknie) / große Bergstraße (Richtung Groß Kreutz) und von Osten nach Westen die Götzer Straße / Schmergower Straße / zum Königsberg (in Richtung der jeweiligen Ortsteile).

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 311, 312, 313 und 495 der Flur 5 in der Gemarkung Deetz mit einer Größe von insgesamt 4.861 qm und befindet sich in Privatbesitz.

Abb. 1: Geltungsbereich $\overline{\text{G}}$

2.1 Beschaffenheit und aktuelle Nutzung

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt; besondere Elemente wie Bäume oder Hecken sind nicht vorhanden. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern. An der nördlichen Grenze des Flurstücks 311 verläuft eine Abwasserleitung, die erhalten bleiben soll.

Westlich des Plangebiets befindet sich in etwa 1,3 km Entfernung der historische Ortskern von Deetz mit einem Kindergarten in der Groß Kreutzer Straße. Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum.

2.2 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die überörtliche Erschließung des Plangebietes ist durch die unmittelbare Nähe der Landstraße 86 gegeben, welche Richtung Süden die Verbindung zur Bundesautobahn 2 (12 km) und nach Osten über den Ortsteil Groß Kreutz die Verbindung zur Bundesautobahn 10 (10 km) herstellt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über die sich in gut 200 m Entfernung befindliche Haltestelle "Deetz, Sportplatz" der Buslinie 568 Richtung Bahnhof Groß Kreutz; von dort lässt sich der Regionalexpress RE 1 erreichen, mit dem man nach Brandenburg an der Havel oder Berlin Hbf gelangen kann. Die Fahrt von Deetz zum Hauptbahnhof Berlin dauert etwa eine Stunde.

Ver- und Entsorgung

Die Herstellung der medientechnischen Erschließung an die Energieversorgung, das Wasser- / Abwassernetz und das Telekommunikationsnetz ist durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche des Alten Schmergower Weges ohne Probleme möglich.

Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser

Sofern das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen.

Löschwasserversorgung

Im Plangebiet ist die Löschwasserversorgung über einen nahe gelegene Hydranten gesichert.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Übergeordnete Planungen

Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Neben dem ROG (vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert am 31. Juli 2009) sind insbesondere das Gesetz zum Landesplanungsvertrag (LPV vom 16.12.2011 für Berlin und vom 13.02.2012 für Brandenburg), das Brandenburgische Landesplanungsgesetz (BbgLPIG vom 12.12.2002), der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin - Brandenburg (LEP B-B) für gemeindliche Planungen zu beachten. Der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin - Brandenburg (LEP B-B) wurde am 31.03.2009 von den Landesregierungen als Verordnung erlassen und trat am 15.05.2009 in Kraft. Mit dem LEP B-B werden der § 3 Abs. 1 des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes (BbgLPIG), der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I, der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV), der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) und § 16 Abs. 6 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) von 2007 abgelöst.

Hinweis: Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.6.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Am 2. Juni 2015 wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Land Brandenburg verkündet (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009). Damit gilt der gemeinsame Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg nun wieder in beiden Bundesländern. Die Landesregierung hat den vom OVG bemängelten Zitierfehler auf Basis des Raumordnungsrechts behoben.

Der Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) wurde am 19.07.2016 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt und befindet sich im Beteiligungsverfahren. Der Planentwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht noch nicht zur Anwendung.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde am 18.06.2015 genehmigt und am 30.10.2015 im Amtsblatt des Landes Brandenburg, Nr. 43 bekanntgegeben.

Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)

Der LEP B-B trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine flächenbezogenen Festlegungen. Die Gemeinde Groß-Kreutz hat keine zentralörtliche Funktion und befindet sich im Mittelbereich des Mittelzentrums in Funktionsteilung Werder (Havel) / Beelitz. Das Plangebiet befindet sich 7 km nördlich der Bundesstraße B 1 als überregional bedeutsame Straßenverbindung.

Die folgenden weiteren Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in Bezug auf des Plangebiet relevant:

Grundsätze gemäß § 5 Abs. 1- 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen.

→ Die Gemeinde Groß-Kreutz ist nicht als Zentraler Ort festgelegt. Das Plangebiet ist ebenso nicht als Vorzugsraum der Siedlungsentwicklung im Regionalplan ausgewiesen. Nordöstlich und nordwestlich grenzen an das Plangebiet bebaute Wohngrundstücke. Die Anbindung ist durch den Alten Schmergower Weg bzw. im weiteren Verlauf durch die L 86 ist bereits vorhanden; der Autobahnanschluss ist nur 10 km entfernt. Das Vorhaben wird als sinnvolle Erweiterung und baulicher Abschluss der Ortslage von Deetz betrachtet; der vorhandene Verlauf der LSG-Grenze wird nicht überschritten.

Grundsätze gemäß § 6 Abs. 1- 3 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken

→ Das Plangebiet ist bereits durch die angrenzenden Nutzungen sowie die Straße als Siedlungsnutzung vorgeprägt. Dadurch führt die Entwicklung eines Wohngebietes nicht zu einem Verlust naturschutzfachlich hochwertiger Flächen. Weiterhin werden durch grünordnerische Festsetzungen, wie die Festsetzungen zur Mindestbegrünung und die Begrenzung der Versiegelung die Auswirkungen auf den Naturhaushalt verringert. Eingriffe in die Schutzgüter müssen jedoch im Verfahren nach § 13b BauGB nicht kompensiert werden.

Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.

→ In der Gemeinde Groß Kreutz besteht Nachfrage nach Wohngrundstücken, die durch Entwicklungspotenziale im Innenbereich nicht gedeckt werden können. Das Grundstück ist verkehrlich sowie medientechnisch über die Lehniner Chaussee erschlossen. Die Erschließung ist als gegeben anzusehen und muss nicht neu hergestellt werden.

Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete.

→ Das Plangebiet grenzt bereits an bebaute Grundstücke an; diese liegen im Innenbereich von Deetz. Im gültigen Flächennutzungsplan (2013) der Gemeinde Groß Kreutz wird der gesamte Geltungsbereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Ziel 4.5 LEP B-B: Entwicklung neuer Siedlungsflächen in Zentralen Orten, innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung sowie in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung und im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption.

→ Die Gemeinde Groß-Kreutz ist nicht als Zentraler Ort gemäß Ziel 2.1 LEP B-B festgelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde wird der Geltungsbereich als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Planung ist der zusätzlichen Entwicklungsoption für die Gemeinde Groß-Kreutz anzurechnen.

Grundsätze 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

→ Bei dem in Anspruch genommenen Freiraum handelt es sich um ein ehemaliges Ackergrundstück, das inzwischen mit Intensivgrasland bestanden ist und bereits an bebaute Grundstücke anschließt. Die naturschutzfachliche Wertigkeit ist als gering einzustufen. Größere Bäume oder Gehölzbestände sind nicht vorhanden.

Ziel 5.2 LEP B-B: Sicherung des Freiraumverbundes und Entwicklung seiner Funktionsfähigkeit; Ausschluss raumbedeutsamer Inanspruchnahmen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen.

→ Um die Ortslage von Deetz wird in der Festlegungskarte 1 des LEP BB Freiraumverbund (Ziel 5.2) dargestellt. Die bebaute Ortslage ist von der Festlegung ausgenommen. Das Vorhaben führt nicht zu einer Beeinträchtigung bzw. Zerschneidung des Freiraumverbundes. Der Freiraumverbund wird durch die Grenze des LSG bewahrt, das durch das Vorhaben nicht berührt wird.

Regionalplan Havelland Fläming (RP)

Der Regionalplan 2020 trifft keine flächenbezogenen Festlegungen für das Plangebiet. Es ist nicht als Teil des Vorzugsraums der Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz 2.1.1 im Regionalplan ausgewiesen. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans grenzt jedoch direkt an den Innenbereich an und dient der Siedlungsabrundung am südöstlichen Rand von Deetz. Die Erschließung ist durch den Alten Schmergower Weg gegeben. Darüber hinaus ist die Gemeinde Groß Kreutz bestrebt, die bestehenden Entwicklungspotenziale im Vorzugsraum Siedlung für die Bereitstellung von Wohnraum zu nutzen. Der gesamte Geltungsbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan (2013) als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Plangebiet wird als "Empfindliche Teilräume der regionalen Landschaftseinheiten" ausgewiesen. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um ehemalige Ackerflächen, die aktuell als Intensivgrasland genutzt werden. Es handelt es sich nicht um einen Verlust naturschutzfachlich wertvoller Flächen. Durch grünordnerische Festsetzungen, wie die Festsetzungen zur Mindestbegrünung und die Begrenzung der Versiegelung, werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt verringert.

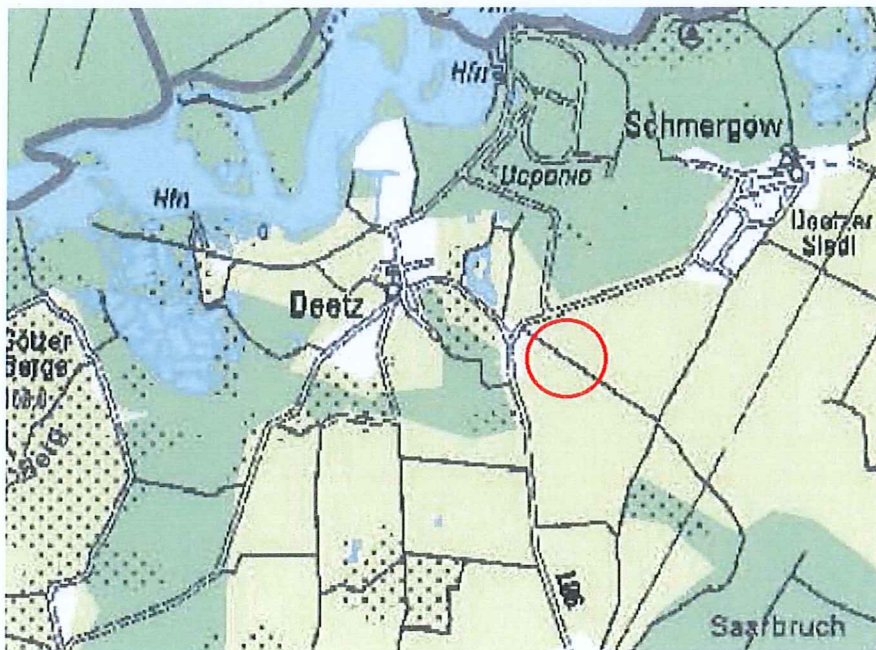


Abb. 2: Regionalplan Havelland-Fläming 2020, Festlegungskarte (Stand: Sitzung, 12/2014)

Flächennutzungsplan Gemeinde Groß Kreutz (FNP)

Der genehmigte Flächennutzungsplan des Gemeinde Groß Kreutz (Havel) von März 2013 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar (Bestandteil des Entwicklungsgebietes D 4). Die gegenüber liegende Straßenseite des Plangebietes wird im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

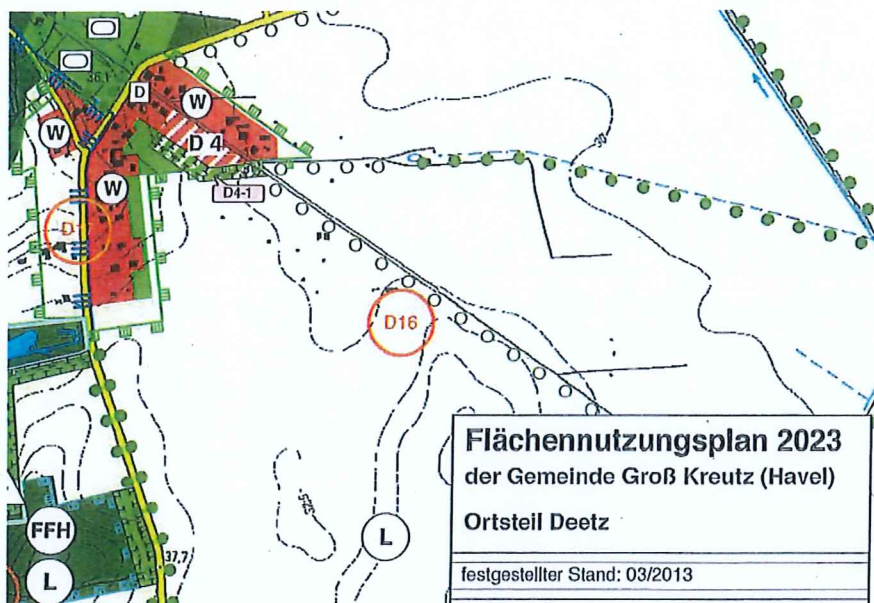


Abb. 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Kreutz (Stand März 2013), Plangebiet ist D 4.

3.2 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Im Ortskern des Ortsteils Deetz befinden sich auf Grundlage der Landesdenkmalliste des Landes Brandenburg vom 31. Dezember 2012 mehrere geschützte Bodendenkmale.

Sollten bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

3.3 Wald

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine Waldfläche gemäß § 8 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG).

3.4 Kampfmittelbelastung und Altlasten

Zur Abschätzung, ob sich innerhalb des Geltungsbereiches Kampfmittel befinden können, wird der Zentraldienst der Polizei - Abteilung Kampfmittelbeseitigung am Verfahren beteiligt. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstücke sind unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Im Bereich des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

3.5 Immissionen/ Emissionen

Auf das Plangebiet wirkt keine Lärmbelastung. Von der geplanten Wohnbebauung gehen keine schädliche Umweltauswirkung auf die Umgebung aus.

4. Planinhalt und Festsetzungen

Planungsabsichten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden schaffen. Geplant ist die Festsetzung eines reines Wohngebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,2 bei maximal 2 Vollgeschossen und der Definition einer maximalen Trauf- und Firsthöhe. Die Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche des Alten Schmergower Weges. Zur Erreichbarkeit der hinteren Flurstücksteile, die nicht als Wohnbauland entwickelt werden und zur Sicherung einer Abwasserleitung wird ein Wirtschaftsweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Zur Minimierung von Eingriffen in den Boden und zur Durchgrünung des Plangebietes werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Im reinen Wohngebiet sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. Da sich die Anwendbarkeit des § 13b BauGB ausschließlich auf Wohnnutzungen bezieht, ist die Festsetzung als reines Wohngebiet unter Ausschluss aller Nutzungen, die keine Wohnnutzungen sind erforderlich.

Ausgeschlossen werden die gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Zusätzlich werden die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Diese umfassen Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bewohnern des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 3 Abs. 4 BauNVO bleibt unberührt: zu Wohngebäuden zählen auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Definition des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie Festsetzungen zu der Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl - GRZ (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Für die geplanten Baugrundstück wird die maximal zulässige Grundflächenzahl für bauliche Anlagen von 0,25 festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der üblichen Bebauungsdichte der Ortsrandlage in der Umgebung des Plangebietes und ermöglicht eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bzw. zulässige Grundfläche (GR) durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO etc. um bis zu 50 % überschritten werden.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Ausweisung von Baufenstern mittels Baugrenzen. Die Baugrenzen verlaufen mit einem Abstand von 5,0 m als Vorgartenzone zur Straßenbegrenzungslinie des Alten Schmergower Wegs und einer Baufeldtiefe von 20,0 m. Der Abstand zu dem nordwestlich angrenzenden Flurstück 445, dem festgesetzten Wirtschaftsweg sowie dem südlich angrenzenden Flurstück 314 beträgt mit 3 m die Mindestabstandsfläche gemäß § 6 BbgBO (Brandenburgischer Bauordnung).

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile kann in geringem Maß gemäß § 23 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden.

4.4 Zahl der Vollgeschosse

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Im reinen Wohngebiet darf die Anzahl der Vollgeschosse maximal 2 betragen.

Nach Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung ersetzt der Begriff des „Geschosses“ der des „Vollgeschosses“. Nach der Brandenburgischen Bauordnung gilt die folgende Definition für Geschosse (§ 2 Abs. 6 BbgBO): „Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.“

4.5 Höhe baulicher Anlagen

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen erfolgt über die Beschränkung der Trauf- sowie der Firsthöhe. Als Maßstab für die Festsetzung wurde die für die geplante Bautypologie übliche Traufhöhe von 7 m und Firsthöhe von 10 Metern zu Grunde gelegt.

Die Höhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (DHHN2016).

4.6 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das Baugrundstück wird die offene Bauweise (bis zu 50 m Kantenlänge und mit seitlichem Grenzabstand) mit ausschließlich Einzelhaus- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

4.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 311, direkt angrenzend an das Flurstück 495, wird ein Wirtschaftsweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Breite von 3,0 m ausgewiesen. Die Festsetzung dient der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile der Flurstücke 311, 312 und 313 sowie der Sicherung der bestehenden Abwasserleitung.

4.8 Grünordnerische Festsetzungen

Es werden grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Kompensation von Baumverlusten festgesetzt. Die in den Festsetzungen genannten Pflanzlisten sind im Umweltbericht und in der Planzeichnung genannt.

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

Minimierung der Versiegelung: PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind wasser-durchlässig herzustellen.

M 2 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB)

Mindestbepflanzung der Grundstücken: Je angefangene 400 qm Fläche des reinen Wohngebietes ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 (Hochstamm, Mindest-StU 12/14 cm) oder je 2 Obstbäume der Pflanzliste 2 (Hochstamm, Mindest-StU 10/12 cm) zu pflanzen und zu erhalten.

Pflanzliste 1

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hänge-Birke (*Betula pendula*)
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
Zitter-Pappel, Espe (*Populus tremula*)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Walnuss (*Juglans regia*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)
Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)

Pflanzliste 2

Kultur-Apfel (*Malus domestica*)
Kultur-Birne (*Pyrus communis*)
Pflaume (*Prunus domestica*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)
Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster*)

Sortenempfehlungen zur Verwendung alter Obstsorten in Verbindung mit Pflanzliste 2:

Äpfel:

Alantapfel, Langtons Sondergleichen, Albrecht von Preußen, Lausitzer Nelkenapfel, Baumannrenette, London Pepping, Bischofshut, Martini, Boiken, Muskatrenette, Boskoop, Ontario, Champagner Renette, Orleansrenette, Charlamowski, Pfirsichroter Sommerapfel, Claudius Herbstapfel, Prinzenapfel, Cox Orange, Rheinischer Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Ripps-ton Pepping, Geflammt Kardinal, Rote Sternrenette, Gelber Bellefleur, Roter Eisenapfel, Gelber Richard, Roter Herbstkalvill, Graue französische Renette, Roter Taubenapfel, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Großer Bohnapfel, Spitaler Renette, Großer Fürstenapfel, Stettiner, Herrenhut, Trierer Weinapfel, Kaiser Alexander, Weißer Astrachan, Kaiser Wilhelm, Weißer Winterkalvill, Kanada Renette, Weißer Wintertaffelapfel, Landsberger Renette, Edelborsdorfer.

Birnen:

Köstliche von Charneux, Clapps Liebliche, Diels Butterbirne, Gute Luise, Hardenponte, Pastorenbirne, Sommermagdalene, Williams Christ.

4.9 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

5. Umwelt

Es ist beabsichtigt, das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB anzuwenden; die notwendigen Voraussetzungen sind gegeben (s. Kap. 1). Die Umweltprüfung einschließlich der Eingriffsregelung entfällt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan liegt für die früheren Ämter Groß Kreutz und Emster Havel vor; bei der Neubearbeitung des Flächennutzungsplanes ist eine Integrationskarte mit Prüfblättern für die Entwicklungsflächen entstanden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Entwicklungsfläche D 4 eingetragen. Die Integrationskarte stellt mit der Fläche D 4-1 im südlichen Anschluss an das Plangebiet eine Kompensationsmaßnahme in der Größenordnung von 0,5 ha dar (Heckenpflanzung auf angrenzendem Intensivgrasland / Intensivacker; Anlage von

Heckensaumstreifen mit Lesesteinhaufen). Mit dem neuen Baurecht des § 13b BauGB entfällt für die Gemeinde die Verpflichtung des Ausgleichs der Eingriffe durch Versiegelung und Biotopverlust.

Auswirkung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder in einem Schutzgebiet (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Fauna-Flora-Habitat-Gebiet oder Vogelschutzgebiet (SPA)) noch liegen Schutzgebiete im Plangebiet.

Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet "Brandenburger Osthavelniederung". Dieses Schutzgebiet umschließt vollständig die Ortslage Deetz; das Plangebiet liegt jedoch nicht in diesem Schutzgebiet.

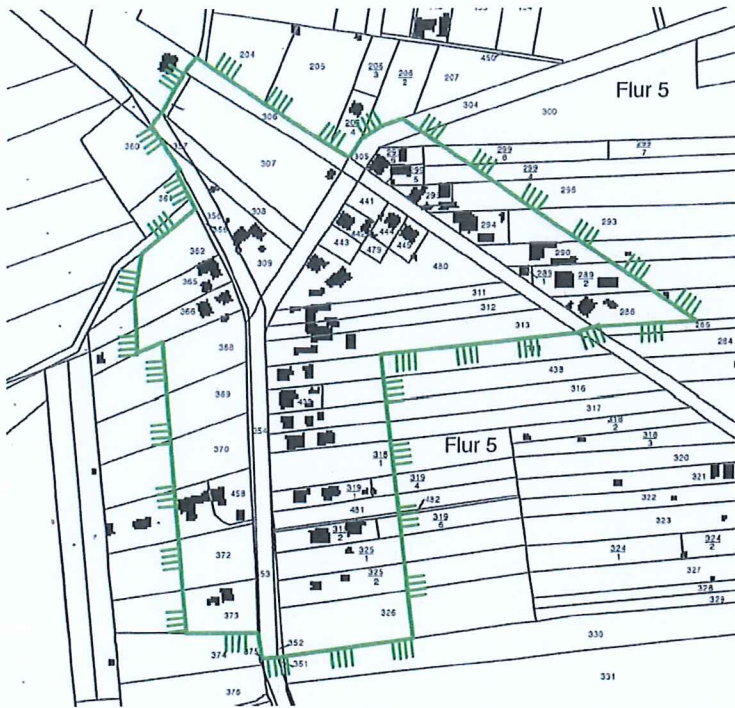


Abb. 4: Lage des Landschaftsschutzgebietes "Brandenburger Osthavelniederung"

Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder sonstigen Schutzgebieten sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Bestand

Bei der Südwestseite des Alten Schmergower Weges handelt es sich um kurzrasiges Intensivgrasland (Code 05150) auf einem früherem Acker. Entlang der Straße verläuft ein schmaler Saumstreifen, der mit einigen Wildlingen bestanden ist; ggf. unterliegen diese Pflanzungen den Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde. Die gegenüber liegende Straßenseite ist mit Wohnhäusern bebaut.



Abb. 5: Foto des Plangebietes (Foto: N. Stein) mit vorhandenem Abwasserschacht (Markierung mit Kreuz).

Biotopschutz

Im Plangebiet sind keine Biotop nach § 30 BNatSchG oder sonstige wertvolle Biotop vorhanden.

Baumbestand

Baumfällungen sind nicht vorgesehen. Die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) hat am 30.10.2012 eine Baumschutzsatzung aufgestellt. Nach § 2 dieser Satzung fallen Obstbäume nicht unter den Schutzzweck. Die Satzung gilt ab dem Zeitpunkt der Genehmigung des Bebauungsplanes.

Besonderer Artenschutz

Zur Behandlung des Besonderen Artenschutzes werden in Brandenburg wildlebend vorkommende Tier- und Pflanzenarten, die im Sinne von § 7 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) national besonders bzw. streng geschützt sind und für die damit die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes insbesondere die Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG zur Anwendung kommen, berücksichtigt.

Zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zählen:

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.
- Tötungsverbot: Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen durch Nutzung oder Betrieb, unabhängig von oben behandelter Tötung im Zusammenhang mit der Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Als besonders geschützte Arten gelten die Arten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Arten des Anhangs B der EU-Artenschutzverordnung (EUArtSchV), Europäische Vogelarten und - als streng

geschützte Arten - Arten der Anlage 1 der BArtSchV mit Kreuz in Spalte 3, Arten des Anhangs A der EUArt-SchV, Arten der Anlage IV der RL 92/43/EG (FFH-Richtlinie).

Artenschutzrechtliche Regelungen leiten sich ab aus dem Ziel der FFH-Richtlinie, die natürlichen Lebensräume und die Populationen wildlebender Tier- und Pflanzenarten in einem günstigen Erhaltungszustand zu erhalten oder diesen wiederherzustellen (Art. 1 FFHRL).

Weiterhin liegt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Bei einer Begehung im Spätsommer 2017 wurden keine seltenen oder geschützte Pflanzen und Tiere bzw. ihre Lebens- oder Fortpflanzungsstätten gefunden. Das Plangebiet ist mit Intensivgrasland ausgestattet; es ist extrem kurzrasig, eine trittverträgliche Art dominiert (Weidelgras); weiterhin fehlen Bäume oder ähnliche Elemente, die ggf. für Vögel oder Fledermäuse von Interesse als Fortpflanzungsstätte sein könnten.

Zur Einschätzung der Artenpotentiale: Im Plangebiet sind für Säugetiere, Reptilien oder Amphibien keine Habitate für strenggeschützte Arten vorhanden; Bruthabitate von Bodenbrütern können nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sollte der Baubeginn außerhalb der Brutzeit von Vögeln liegen. Diese Vermeidungsmaßnahme sollte in einem städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Alternativ ist es möglich, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung der Nachweis der Nichtbetroffenheit von Brutvögeln durch Kartierung eines Sachverständigen erfolgt.

Sonstiger Hinweis

Die außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Flächenanteile sind weiter dem Außenbereich zuzuordnen. Hier sind Nutzungsartenänderungen (z. B. Tierhaltung, Garten), bauliche Maßnahmen (z. B. Zaun, Pool, Teich, Nebengebäude), Gehölzbeseitigungen etc. – völlig unabhängig vom B-Plan – zu beantragen, zu prüfen und zu bescheiden. Die mögliche rückwärtige Zaungrenze bzw. Baugrundstücksgrenze entspricht der Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes.

6. Übersicht zum Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	17.10.2017
Bekanntmachung	Amtsblatt vom	
Billigung des Entwurfes	Beschluss vom	
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)		
Bekanntmachung	Amtsblatt vom	
Auslegung (Zeitraum)		
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Schreiben vom	
Abwägungsbeschluss	Beschluss vom	
Mitteilung Abwägungsergebnis	Schreiben vom	
Satzungsbeschluss	Beschluss vom	
Inkrafttreten		
Bekanntmachung im Amtsblatt	Amtsblatt vom	

Tab. 1: Verfahrenübersicht

7. Flächenbilanz

Die Flächenermittlung erfolgte digital am CAD-Arbeitsplatz.

Flächenkategorie	Fläche *	
	(m ²)	(%)
Reine Wohngebiete	4.677	96
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	184	4
Geltungsbereich	4.861	100

Tab. 2: Flächenbilanz

8. Rechtsgrundlagen, Literatur

Gesetze, Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14)

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/13, [Nr. 5])

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung- NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43])

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])

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)